

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER
M^{me} TAMUNDELE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'aménagement d'un logement dans les combles
Adresse	Avenue Paul Janson, 84
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réclamations et d' 1 demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

La réclamante, la propriétaire du 2^{ème} étage, s'est exprimée :

- Location des combles depuis décembre 2023, colocation de deux chambres, créant de multiples nuisances récurrentes ;
- Instabilité au niveau du toit plat utilisé comme terrasse (sans structures ni fixations), infiltration d'eau due à l'utilisation inappropriée de la toiture (pente et étanchéité inadéquates), dommages et dégâts occasionnés au 2^{ème}, nuisances sonores supplémentaires ;
- Demande de supprimer la terrasse et l'accès au toit plat par la porte coulissante de la lucarne ;
- La copropriété (propriétaires des +01 et +02) s'oppose aux travaux structurels et ne veut pas intervenir au niveau des frais de travaux en toiture ;
- Introduction d'une Annexe II qui n'est pas celle qui a été contresignée ;
- Une isolation sonore adéquate entre unités, ainsi que des travaux de transformation pour assurer confort et sécurité, sont indispensables pour rendre les lieux habitables ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant 36447 ;

Vu que le bien se situe Avenue Paul Janson au n° 84, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle 371m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 508D3 ;

Vu que la demande vise à **la création d'une unité de logement supplémentaire dans les combles** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/02/2025, que le dossier a été déclaré complet le 04/08/2025 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025, que les oppositions introduites ont pour motifs principaux :

- le refus de participation de la copropriété aux frais de travaux réalisés en toiture ;
- les dégâts matériels et nuisances sonores occasionnés au +02 en raison d'une mise en œuvre inadéquate et lacunaire (sans adaptations et consolidations structurelles, sans isolation, sans renforcement de l'étanchéité) ;
- le fait que les combles ne soient pas construits pour de l'habitation et que leur aménagement n'en tient pas compte ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

- la location d'un logement illégal sans accord de la copropriété ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n°19618 (F15788-PU) – construire une maison – permis octroyé le 19/12/1926
- n°21614 (PU15942) – construire un poulailler – permis octroyé le 25/02/1929
- n°28589 (PU16917) – transformations intérieures – permis octroyé le 06/10/1936
- n°49463/G (RPU 45206) – transformation d'une maison de maître en immeuble de rapport avec extension arrière sur rez-1 et rez – demande de permis refusée le 25/04/2006
- n° 49463/T (RPU 45748) – régularisation : transformer le logement 4 en créant une lucarne en façade arrière – demande de permis refusée le 31/07/2007

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- l'aménagement du grenier et des combles perdus en logement ;
- la création d'une terrasse sur une toiture plate ;
- la création d'une lucarne en façade arrière donnant accès au toit plat ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15030), la partie concernée par la demande (+03 et +04) est reprise comme locaux accessoires aux logements ;

Que les travaux de transformation de l'immeuble ont été effectués de manière illicite – construction d'une extension arrière, impactant deux niveaux du versant de toiture, ainsi que l'aménagement d'une terrasse de toit ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2022/15030) ;

Vu la mise en demeure (I-2024/4833), dressée en date du 13/11/2024, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne le changement d'utilisation des combles, la transformation de ceux-ci en logement duplex, le maintien d'une extension arrière (lucarne) au dernier étage, ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose aux +03 et +04 de locaux non habitables – grenier et combles perdus ;

Considérant que l'actuelle demande vise à régulariser le logement duplex et à réduire les réhausses volumétriques de la situation existante de fait – limiter la lucarne arrière, démolir la lucarne au +04, proposer une terrasse de toit plus réduite qui observe un recul de 1,90m de part et d'autre des limites mitoyennes ;

Considérant que l'aménagement en situation projetée est le suivant :

- +03/+04 appartement de 1 chambre en duplex
 niv. inf. : hall avec wc, débarras, cuisine ouverte sur séjour/sàm,
 escalier interne, terrasse (profondeur ± 6,57m) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

niv. sup. : chambre avec salle de douche, wc ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement de destination du toit plat en terrasse occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que l'utilisation de la plate-forme de toit, située au +03, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante en surplomb ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les deux gabarits mitoyens sont dépassés par les extensions volumétriques en versant de toiture et par l'aménagement d'une terrasse de toit ;

Que la lucarne dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction du n°86 (la plus profonde) de $\pm 2,98$ m, et excède de plus de 3 mètres la profondeur du profil mitoyen de la construction du n°81 (la moins profonde, $\pm 3,55$ m), sans observer un retrait latéral de 3,00 m ;

Que par ailleurs la terrasse de toit, considérée comme un volume d'occupation potentielle, dépasse les profils des deux immeubles voisins ; le profil mitoyen du n°81 (le plus élevé) est dépassé de $\pm 2,84$ m en hauteur et de $\pm 3,22$ m en profondeur ;

Que vu l'emplacement de la terrasse (au +03), qui domine l'intérieur d'îlot et qui offre des vues sur les façades arrière des immeubles voisins, la profondeur projetée ne se justifie pas ; qu'il convient de la limiter ; qu'en outre, vu les dégâts occasionnés à l'étage inférieur, cette configuration est envisageable pour autant que l'exécution est exemplaire (renforcement structurel, pente et étanchéité adéquates, mesures acoustiques, ...) ; que les causes des problèmes doivent être identifiées ; que leur réfection selon les normes en vigueur doit être validée par un professionnel compétent ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que vu l'étendue de la toiture plate, il convient de l'aménager en toiture végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc, n'est pas conforme ; que le wc du +03 n'atteint pas la dimension minimale de 1,20m ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- manquement de l'aménagement des logements existants ;
- offre insuffisante d'espaces communs (local vélo, local poubelles, local entretien) ;
- manquement d'une approche acoustique entre unités ;
- configuration inadéquate de la terrasse de toit ;
- manquement de l'implantation des techniques, des sorties en toiture, des trémies d'évacuations sanitaires (superposition par rapport aux étages inférieurs) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que l'aménagement du sous-sol n'est pas optimisé ; que de manière générale, il y a lieu d'adapter l'aménagement pour pouvoir prévoir une offre de locaux communs qui tienne compte du nombre d'occupants ;

Considérant qu'il y a application *de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal* ; que le bien est repris à l'inventaire sous la référence 36447 ; qu'il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Qu'il y a lieu d'étendre l'objet de la demande aux sous-sol et rez-de-chaussée ; que de plus, étant un bien identifié, il est important de pouvoir évaluer si des décors patrimoniaux sont préservés, et ce à tous les niveaux de l'immeuble ; qu'il serait pertinent que les autres propriétaires introduisent une demande de permis individuellement ou voire mieux de manière groupée ; qu'un reportage photos intérieur devra être joint à chaque demande de permis ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 2.5.2 du PRAS* et qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Que dans l'archive de 1926, la partie inférieure du versant à rue présentait un brisis avec 3 œils-de-bœuf ; qu'entre 2004 et 2009, la toiture a été rénovée en supprimant le brisis, en modifiant la pente du versant, en diminuant le niveau du faîte de +/- 1,50m ;

Qu'en façade avant (menuiseries extérieures, suppression d'éléments décoratifs de versant de toiture) et en en zone de recul (parterres en pleine terre), la situation existante de fait ne correspond pas à la situation de droit ; qu'il y a lieu de mettre en conformité ces modifications ;

Considérant que la division et la répartition de la maison unifamiliale n'ont jamais été octroyées par permis ; qu'en l'état, la commission ne peut évaluer la densification projetée à 4 unités, ni l'habitabilité des logements existants ; qu'il convient d'étendre l'objet de la présente demande, au moins, à toutes les parties qui appartiennent au même propriétaire (sous-sol, rez-de-chaussée et combles) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Que le principe de changement d'utilisation des combles et/ou du toit plat doit avoir reçu l'aval de la copropriété ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	