

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Modifier l'appartement en un duplex + créer une lucarne
Adresse	Boulevard Sylvain Dupuis 278
PRAS	Zone habitation, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

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

L'architecte et les demandeurs ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à modifier l'appartement en duplex et créer une lucarne arrière ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2025 au 07/11/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur de toiture ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 15/09/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU 52123 pour construire un bâtiment avec deux duplex, que celui-ci a été refusé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/03/2022 ;

Vu le permis d'urbanisme PU 52599 pour construire un bâtiment pour deux logements, délivré le 09/10/2023 ; que celui-ci prévoit la construction d'un bâtiment de gabarit R+2+TV avec un duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et 1er étage et un appartement de 2 chambres au 2ème étage ;

Que la présente demande vise à modifier le PU 52599, qu'il s'agit donc de transformations non encore réalisées, que le permis modificatif à la même échéance que le permis initial ;

Que les modifications projetées concernent :

- la création d'une lucarne en façade arrière ;
- l'aménagement des combles pour créer un duplex avec le 2^e étage ;

Considérant que le volume projeté ne répond pas à la définition d'une lucarne telle que reprise à l'article 1 du Titre I du RRU mais qu'il s'agit d'une rehausse ; que le volume créé par cette rehausse dépasse les deux profils de mitoyens voisins, que la demande est donc en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que le volume projeté dépasse son propre profil de versant de plus de 2,00m ; que ces dérogations sont importantes et ne se justifient pas ;

Que de plus l'espace créé présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU en ce que la hauteur sous plafond n'atteint pas 2,5m dans la chambre parentale ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Que la création du duplex nécessite de créer et de privatiser l'escalier menant du 2^{ème} étage aux combles et de repositionner la porte d'accès au séjour ; qu'il s'agit donc d'un duplex de 3 chambres ;

Que la demande prévoit de maintenir un espace privatif de rangement au niveau des combles ;

Que la sortie de l'escalier donnant accès au palier de la chambre parentale situé dans le versant de la toiture présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m, qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU et d'une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Que dans le permis de 2023, la superficie des espaces de vie de l'appartement de 2 chambres est de 30,20m² ; que le projet tout en augmentant le nombre de chambres à 3, propose une diminution de l'espace de vie à 29,40m² ; que celui-ci doit être proportionnel au nombre de chambres pour répondre au bon aménagement des lieux ;

Que par ailleurs une des conditions du permis de 2023 est de disposer d'un vélo par chambre ; que ce n'est plus le cas dans le présent projet ;

Que la hauteur libre minimale au droit de l'escalier, qui est situé au-delà de la rehausse volumétrique, n'est pas avérée ;

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 20 novembre 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	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	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	