

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente / Echevine M^{me} CARLIER
de l'urbanisme

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une lucarne en façade arrière, la modification des aménagements intérieurs et le remplacement des menuiseries extérieures d'un appartement.
Adresse	Rue du Sillon, 62
PRAS	zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

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 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue du Sillon au n°62, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division, Section A – n°325L2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une lucarne en façade arrière, à modifier les aménagements intérieurs et à remplacer des menuiseries extérieures d'un appartement** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/08/2025, que le dossier a été déclaré complet le 28/05/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2026 au 01/10/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, article 7, chapitre III du Titre I – implantation et gabarit
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

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 2020/10336) ; que les plans ne sont pas à jour dans nos archives en ce qui concerne le nombre et la répartition des logements, ainsi que l'aménagement et l'affectation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un immeuble à appartement qui comporte 3 logements (péréquation de 2020) ;

Vu la mise en demeure (I-2025/4914) établie en date du 24/03/2025, par laquelle il a été constaté que des travaux ont été exécutés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que les infractions relevées portent sur :

- la construction d'une lucarne en façade arrière au niveau du deuxième étage, ainsi que la réalisation de travaux structurels à l'intérieur du logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

- le remplacement des châssis en façade avant, impliquant une modification tant du matériau que des divisions des menuiseries d'origine ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- une extension du versant arrière de toiture (lucarne) réalisée probablement en 2023 ;
- des travaux structurels réalisés à l'intérieur du logement ;
- le changement d'aspect architectural de la façade avant (matériau et divisions de châssis) ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le logement situé au 2^{ème} étage ou dans les combles ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 compteurs
- +00 hall d'entrée commun
- +02 salon / salle à manger / cuisine, chambre, salle de bain, balcon et plateforme inaccessible

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la création d'un balcon en façade arrière ne se justifie pas dès lors qu'il n'est relié à aucune pièce de vie et n'apporte dès lors qu'une plus-value limitée en termes d'habitabilité ; que, par ailleurs, la porte-fenêtre permettant d'y accéder interrompt la continuité de la corniche, ce qui est susceptible de nuire au bon écoulement des eaux pluviales ;

Considérant dès lors qu'il convient de supprimer le balcon projeté, d'agrandir la baie existante dans le sens de la largeur afin d'améliorer l'apport en lumière naturelle, et de rétablir la continuité de la corniche afin d'assurer une meilleure gestion et évacuation des eaux de pluie ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que la lucarne projetée ne respecte pas un retrait suffisant par rapport au plan de la façade ni à la corniche ; que cette typologie de lucarne à versant ne constitue pas une caractéristique dominante du cadre bâti environnant ;

Qu'il convient, afin d'assurer une meilleure intégration de l'ouvrage dans son environnement bâti et de préserver une composition harmonieuse de la toiture, de limiter la largeur de la lucarne à deux tiers de la largeur de la façade arrière, soit à 4,00 m maximum ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Considérant que la demande ne déroge pas au *RCU, article 7, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit*, en ce que la construction ne se situe pas dans une zone de cités-jardins telles que répertoriées sur la carte reprise en annexe 1 du RCU ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 5, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit*, que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant que la lucarne réalisée en façade arrière ne s'intègre pas harmonieusement aux constructions environnantes et ne respecte pas les caractéristiques urbanistiques du cadre bâti dans lequel elle s'inscrit ; qu'elle porte dès lors atteinte à la cohérence du gabarit et à l'intégration des constructions dans leur environnement urbain ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre à 11,40m²) et que le logement ne dispose pas d'un espace de rangement (cave) ; qu'il convient dès lors de prévoir une chambre de 14 m² ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces notamment la chambre qui présente une hauteur sous plafond de 2,43 m ; que cette dérogation demeure ponctuelle, celle-ci ne concernant qu'environ la moitié de la superficie de la pièce concernée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 5, mezzanine*, en ce que la hauteur libre minimale de 2,10 m n'est pas respectée ; que cette hauteur insuffisante ne permet pas de considérer la mezzanine comme un espace habitable ; qu'il y a dès lors lieu de limiter son usage à un espace de rangement ; qu'un escalier en l'état ne motive pas ; qu'afin d'optimiser la superficie utile du logement, il serait plus pertinent de réduire l'escalier d'accès à la mezzanine à une échelle de meunier ;

Considérant par ailleurs que l'architecte et le demandeur ont confirmé en séance que la mezzanine ne sera pas utilisée comme un espace habitable et que son usage sera exclusivement limité au rangement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le WC n'est pas séparé des pièces de vie par un sas et qu'il donne directement sur le séjour comprenant le salon, la salle à manger et la cuisine ; que cette configuration ne répond pas aux exigences du RRU en matière d'habitabilité ; qu'il convient dès lors de prévoir un sas assurant une séparation adéquate entre le WC et les pièces de vie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9, cuisine*, en ce que les équipement de cuisine ne sont pas dessinés sur plan – un évier alimenté en eau ainsi que les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

appareils de cuisson et les équipements électroménagers ; qu'il y a lieu de représenter sur plan les équipements de cuisine ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (séjour + cuisine à 2,72m² au lieu de 6m² de superficie de vitrage) ; qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage naturel du salon par l'ajout d'un velux supplémentaire ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas considérablement l'habitabilité du logement existant ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que certaines menuiseries ont été remplacées sans respect du matériau ni de la teinte d'origine ; qu'en situation existante, les grands châssis du rez-de-chaussée et du 1er étage (côté droit), ainsi que ceux du niveau de la mansarde, sont réalisés en PVC de ton blanc, tandis que la porte d'entrée et les châssis de la cage d'escalier (côté gauche) sont en bois peint en rouge ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le remplacement des châssis de la cage d'escalier au 1er étage ainsi que sur ceux du niveau de la mansarde, lesquels sont projetés en PVC de ton blanc ;

Considérant que la Commission est tenue de se prononcer exclusivement sur les éléments faisant l'objet de la demande ;

Qu'il convient dès lors de supprimer des plans et des élévations toutes les mentions indiquées « à titre informatif » relatives aux autres menuiseries de façade qui ne sont pas concernées par la présente demande, et de distinguer clairement, dans la représentation graphique de la façade, les éléments visés par la demande de ceux qui n'en font pas partie ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – PU/2026.0379/1/T– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 18/06/2026 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Limiter la largeur de la lucarne à deux tiers de la largeur de la façade arrière, soit à 4,00 m maximum ;
- Supprimer le balcon et son accès à la toiture plate ;
- Proposer un aménagement plus qualitatif en supprimant autant que possible les dérogations au titre II du RRU.
- Supprimer des élévations toutes les mentions indiquées « à titre informatif » relatives aux autres menuiseries de façade qui ne sont pas concernées par la présente demande ;

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le Fonctionnaire délégué n'étant pas représenté à la séance, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – articles 4 et 5, sont réputées accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois après réception de l'article 191. A défaut, l'autorité statue en l'état.