

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un logement situé aux niveaux +4 et +5 d'un immeuble, aménager les combles avec la création d'un duplex et créer une lucarne
Adresse	Rue Henri Caron, 29
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Quartier Scheutveld

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 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 12 mars 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance 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 inscrit dans le périmètre du PPAS « Quartier Scheutveld » arrêté de l'exécutif du 10/01/1950 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue Henri Caron au n° 29, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 119N5 et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un logement situé aux niveaux +4 et +5 d'un immeuble, aménager les combles avec la création d'un duplex et créer une lucarne** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/02/2025, que le dossier a été déclaré complet le 19/12/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/02/2026 au 05/03/2026, 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 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 au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 -
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°37771 (PU 29920) – Construire une maison – permis octroyé le 19/06/1956

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'une seconde lucarne en façade arrière au niveau du faite entre 2012 et 2014, l'installation d'une terrasse

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

sur la toiture de la lucarne du bas entre 2018 et 2019, pour la modification des châssis en façade avant ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 4 logements ; que la répartition des fonctions concernant la demande se présente comme suit :

- -01 Hors objet de la demande
- 00 Hors objet de la demande
- +01 Hors objet de la demande
- +02 Hors objet de la demande
- +03 Hors objet de la demande
- Combles Logement 04 – 2 Chambres
- Combles Grenier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2024/18091 + Archives + Cadastre) ;

Vu la mise en demeure (I-2024/4583-SP), dressé en date du 17/01/2024, il a été constaté la création d'un chien assis au 4ème étage en façade arrière avec accès à la plateforme utilisée en terrasse sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser la lucarne deuxième lucarne en façade arrière
- Régulariser la création d'un duplex
- Mettre en conformité les changements des châssis en façade avant
- Supprimer la terrasse sur la lucarne présente en situation de fait

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Hors objet de la demande
- 00 Hors objet de la demande
- +01 Hors objet de la demande
- +02 Hors objet de la demande
- +03 Hors objet de la demande
- Combles Logement 04 – Duplex 3 Chambres
- Combles Logement 04 – Duplex 3 Chambres

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant que la densité du bâti est augmentée par la création d'une seconde lucarne en façade arrière ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que les lucarnes sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains ; que les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'il convient de supprimer la lucarne située en partie haute de la toiture et de proposer un revêtement composé d'un albédo élevé pour les lucarnes restantes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction de la lucarne dépasse les profils des immeubles voisins

Considérant qu'une lucarne en façade avant et arrière a déjà été autorisée lors du dernier permis octroyé ; que la création d'une seconde lucarne en façade arrière de la partie haute de la toiture dépasse les profils voisins de 2,86m le plus haut et profond et de 5,12m le moins haut et profond ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques du cadre bâti environnant ; que cette configuration est inenvisageable ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce 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 ; que deux lucarnes successives sur le pent de toiture arrière ne peut être envisagé ;

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

- Dimensions restreintes de la salle de douche au niveau des combles

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente de deux à trois chambres le logement ; qu'il y a lieu de proposer une salle de douche correspondant à un logement de cette dimension ; que si celle-ci est située de l'autre côté de l'aera les hauteurs sous plafond sont plus généreuses et la disposition peut être améliorée ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement des menuiseries de bois à PVC ; que l'entièreté de la façade doit être transmise afin octroyer la décision sur l'ensemble de la façade ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant que 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2025.0978/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 01/01/2026 ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Supprimer la deuxième lucarne située au niveau du faîte de la toiture
- Proposer un albédo élevé sur les toitures des lucarnes restante
- Placer la salle de douche situé dans les combles de l'autre côté de l'aéra

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).

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	