

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> MARQUEZY

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité le nombre de logements et des travaux d'aménagement, la modification de volume en toiture arrière (lucarne), les menuiseries extérieures suivant le permis PU n°48794, aménager un duplex aux R+03 et R+04, rendre conforme aux réglementations de la prévention incendie et de la PEB</b>
Adresse	Avenue Paul Janson, 6
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 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 observation et/ou demande à être entendu.

**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 21 mai 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois » ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant 36427 ;

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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Avenue Paul Janson au n° 6, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle de 73m<sup>2</sup>, cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 641 1 0 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le nombre de logements et des travaux d'aménagement, la modification de volume en toiture arrière (lucarne), les menuiseries extérieures suivant le permis PU n°48794, ainsi qu'à aménager un duplex aux R+03 et R+04, à rendre conforme l'immeuble aux réglementations de la prévention incendie et de la PEB ;**

Vu que la demande a été introduite le 04/12/2025, que le dossier a été déclaré complet le 19/03/2026 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;

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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 de lucarne de toiture ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
  - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;
  - dérogation à l'article 29, chapitre VI du Titre I du RCU – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation ;
  - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
  - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 13224 (PU 13778) – construire une maison – permis octroyé le 30/11/1911
- n° 31395 (PU 24549) – construire 2 wc – permis octroyé le 25/09/1941
- n° 40711 (PU 34553) – transformer l'immeuble – permis octroyé le 19/12/1961
- n° 44112 (PU 36700) – transformer le rez (*n° 4 & 6 en agence bancaire*) – permis octroyé le 25/04/1972
- n° 49891 (PU 45027) – transformation une agence bancaire sans modification du volume – permis octroyé le 27/06/2006
- n° 50126 K (PU 48794) – réhabiliter les immeubles en commerce et logements (*n° 4 & 6*) – permis octroyé le 16/06/2015

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue (travaux réalisés entre 2014 et 2017), pour l'ajout d'une lucarne arrière ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2025/20986), l'immeuble est une maison de commerce qui comprend 1 unité de logement ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction (I-2018/2704) pour la modification du nombre de logements (de 1 à 4), pour la réalisation de travaux non conformes au dernier permis délivré ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière qui comporte 3 logements (situation d'origine de 1911), qui présente une surface bâtie au sol de 67m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande, en situation de droit (permis de 2015 qui scinde le n° 6 du n°4 et ce à tous les niveaux), se compose d'un commerce avec accès particulier à une cave, d'un logement réparti sur 3 niveaux, de combles non aménagés ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage, outre le maintien du commerce, l'aménagement de 3 unités de logement indépendantes ; que l'aménagement suivant est projeté :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

- -01 caves privatives logement (3), cave privative commerce, local vélos servant d'accès à 1 sas commun, mais aussi à 1 des caves privatives et à 1 local poubelles, emplacements des compteurs dans passage ;
- +00 communs – hall d'entrée, accès au sous-sol et étages ; commerce avec stock ;
- +01 logement de 1 chambre avec balcon avant – hall, sdd/wc/chaudière, pièce de vie, kitchenette, chambre ;
- +02 logement de 1 chambre avec balcon avant – idem +01 ;
- +03/+04 logement de 3 chambres aménagé en duplex
  - niv. inf. : hall avec wc, cuisine/sàm ouverte sur séjour, buanderie/chaudière, escalier interne ;
  - niv. sup. : chambres, sdd/wc, grenier accessible par une trappe servant de rangement avec deuxième chaudière ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Que la densité du bâti qui date de la construction est inhérente à la configuration du parcellaire – parcelle enclavée située près d'un angle et parcelles mitoyennes entièrement bâties ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation** ; que ces conduits ne peuvent porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ; ils ne peuvent pas déboucher à moins de 0,60 m d'une fenêtre et des limites mitoyennes ;

Que le conduit (Ø 280 en élévation et Ø 540 en plan), situé le long du mitoyen droit, présente une sortie à l'air libre inappropriée ; que sa fonction n'est pas précisée ; que l'impact sur l'environnement immédiat et sur les qualités résidentielles n'a pas pu être évalué ;

Que les sorties à l'air libre des chaudières sont manquantes ; qu'elles doivent être conformes à **l'article 27, chapitre VI du Titre I du RCU – conduits de fumée** ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il est conseillé d'envisager une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur du bâti est en situation de droit ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

Que la lucarne du versant arrière, implantée sur la limite mitoyenne droite, ne dépasse pas de plus de 2,00m le profil de versant sur lequel elle est placée ; qu'elle dépasse les profils voisins de moins de 3,00m ; que sa largeur dépasse à 15cm près la largeur maximale des 2/3 ; que cette configuration est acceptable en ce qu'elle impacte de façon limitée les parcelles voisines ; qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

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 (séjour et cuisine des +01 et +02) ;

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

- peu d'optimisation spatiale du sous-sol – cloisonnements et circulations inappropriés, local vélo servant de passage ;
- local poubelles envisageable que si une extraction est possible et que les porte/parois répondent aux exigences SIAMU ;
- au niveau des logements des +01 et +02, unités ne pouvant être assimilées à des logements de 1 chambre ; aménagement à adapter en studio en décroissant les espaces et en supprimant les pièces différenciées ;
- suppression des dernières volées de la cage d'escaliers des communs pas indispensable, occasion de privatiser l'escalier commun pour le duplex inexploité ; aménagement de sanitaires surplombant l'escalier commun pas adéquat ; création d'une baie de ventilation de minimum 1m<sup>2</sup> au sommet de l'escalier commun (exigence SIAMU) rendue possible en abaissant la hauteur du petit volume gauche en façade arrière pour permettre l'élargissement de la baie existante trop étroite ;
- pour un duplex de 3 chambres, l'unique sdd avec wc est trop sommaire et très restreinte ;
- création d'une unité de 3 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles sont plus adéquates à un logement de 2 chambres ;
- manquement de la représentation des techniques – sortie chaudière ;
- 2 chaudières pour une unité ne se motivent pas ; quid de la chaudière du commerce ?

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 :

- 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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité ; que la division de l'immeuble n'est envisageable que si l'habitabilité de tous les logements est qualitative et adéquate, sans dérogation au Titre II du RRU ; qu'il convient d'y remédier en rationalisant les locaux communs et les caves du sous-sol, en proposant un studio au +01 comme au +02, en améliorant l'offre sanitaire du duplex, en privatisant la cage d'escalier pour le duplex tout en étant conforme aux réglementations SIAMU ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ;

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'accès au local vélos doit être le plus direct et le plus aisé possible ; qu'il convient d'optimiser l'aménagement du sous-sol en ce sens ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que l'*article 207§1 du CoBAT, bien à l'inventaire légal*, est d'application ; que le bâtiment étant identifié (id. n° 36427), il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Que la façade de l'immeuble, situé à proximité de la Place de la Vaillance, présente des éléments décoratifs particuliers et des qualités esthétiques indéniables ; qu'elle fait partie d'une enfilade d'immeubles de même style et de même époque, d'un ensemble homogène qui marque le paysage urbain – typologie, matérialité, éléments décoratifs, boiseries ornementées, sgraffites ;

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 la demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 ;

Que tous les châssis des étages ont été remplacés sans respect du matériau (bois > PVC), sans respect du cintrage des baies, en supprimant les petits-bois des impostes supérieures ; que la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

porte d'entrée a été standardisée et la vitrine commerciale modifiée (entre 2014 et 2017) ; que les menuiseries du +00 sont de teinte foncée et celles des étages de teinte blanche ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Qu'au +01, les briques émaillées de façade ont été cimentées (déjà visible en 2009) ; que les sgraffites sont décolorés ; que le revêtement du parement en carrelage est ponctuellement endommagé ; que 3 percements de la façade munis de caisson d'extraction en saillie ont été réalisés à chaque niveau de la façade ;

Considérant que la façade telle qu'octroyée par le permis délivré en 2015 n'est pas qualitative au rez-de-chaussée ; que ce rez-de-chaussée a été dénaturé dans les années '60 lors de l'aménagement d'une agence bancaire aux n° 4 et 6 ; que depuis, l'aspect de la façade au niveau du rez-de-chaussée rompt avec le langage architectural de caractère des étages ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Qu'il convient de se saisir de l'opportunité de nouveaux travaux pour requalifier le rez-de-chaussée eu égard à la qualité patrimoniale des étages ; qu'il y a lieu d'harmoniser le traitement du rez-de-chaussée en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du reste de la façade – de prévoir pour les logements une porte d'entrée en bois, panneautée et moulurée ; de redessiner la devanture commerciale avec porte latérale ou centrale et de proposer un matériau esthétique de bonne tenue (bois ou alu) ;

Que, vu la qualité patrimoniale de cette façade, il y a lieu de rétablir et de rénover les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc, inscrits dans l'encadrement cintré des baies ; de rétablir les petits-bois des impostes et les panneaux pleins inférieurs des portes de balcon ; de rénover/replacer la lisse supérieure en bois des garde-corps de balcon ; de rénover/entretenir la corniche bois ornementale ; de restaurer le parement en brique émaillée endommagé et de replacer les briques émaillées qui ont été supprimées au +01 ; qu'il est conseillé de mettre en œuvre des briques de réemploi de même facture esthétique plutôt que des nouvelles standardisées moins qualitatives ;

Qu'il y a lieu de supprimer les caissons d'extraction placés en saillie, les structures métalliques qui servaient de support à l'ancien caisson d'enseigne ;

Considérant qu'il convient de compléter et modifier les représentations graphiques de la situation projetée en conséquence ; que vu la valeur patrimoniale de la façade, identifiée à l'inventaire régional du patrimoine architectural, le remplacement des menuiseries extérieures ne peut être différé dans le futur, les travaux devront être exécutés dans la période de validité du permis d'urbanisme ;

Considérant que les enseignes, non renseignées au plan, devront être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 – T.1992.2017/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/04/2026 ;

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 21 mai 2026**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

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

- **Dédensifier et améliorer l'habitabilité des logements – réaménager les logements des +01 et +02 en studio, proposer un sanitaire confortable pour le duplex et limiter le nombre de chambres à 2 si nécessaire ;**
- **Privatiser la cage d'escalier pour le duplex tout en étant conforme aux réglementations SIAMU ;**
- **Réagencer le sous-sol de manière qualitative en prévoyant un local vélos fermé, en supprimant les cloisonnements inutiles, en ne proposant un local poubelles que si une extraction mécanique est possible ;**
- **Motiver le maintien et le dimensionnement du conduit d'évacuation du commerce ; dans le cas où sa fonction est justifiée, prévoir une sortie à l'air libre conforme et appropriée ;**
- **Proposer une seule chaudière par unité de logement ; équiper le commerce ; représenter les évacuations et sorties des chaudières ;**
- **Requalifier la façade à rue en harmonisant les baies et menuiseries du rez-de-chaussée avec celles présentes aux étages ; prévoir pour les logements une porte d'entrée en bois, panneautée et moulurée ; redessiner la devanture commerciale avec porte latérale ou centrale (bois ou alu) ;**
- **Rénover et rétablir les caractéristiques d'origine de la façade à rue – menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc, respect du cintrage des baies, petits-bois des impostes, panneaux pleins inférieurs des portes de balcon, lisse supérieure en bois des garde-corps de balcon, corniche bois ornementale entretenue, parement en brique émaillée restauré ;**
- **En façade à rue, supprimer les caissons d'extraction en saillie et les structures métalliques qui servaient de support à l'ancien caisson d'enseigne ;**

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (lucarne existante), est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.**

**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. A défaut, l'autorité statue en l'état.**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> MARQUEZY	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	