

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Changer le nombre de logements de l'immeuble et mettre en conformité la fermeture des terrasses situées aux étages, le placement d'un auvent en façade arrière et la construction d'une terrasse en zone de cour et jardin
Adresse	Rue du Champion, n°20
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 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 15 janvier 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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, 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 du Champion au n° 20, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 348 R 3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **changer le nombre de logements de l'immeuble et mettre en conformité la fermeture des terrasses situées aux étages, le placement d'un auvent en façade arrière et la construction d'une terrasse en zone de cour et jardin** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 22/09/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/12/2025 au 08/01/2026, 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 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 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, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, article 11 – volets
 - dérogation au Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2025.0753/1 daté du 30/09/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ; que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°36146 (PU 29632) –Construire une maison – permis octroyé le 29/09/1953

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification de la zone de recul (suppression des trois travées végétalisées), modification des menuiseries de toute la façade avant de bois en PVC, ajout de volet en façade avant, ajout d'un auvent en façade arrière, création d'une terrasse au rez-de-chaussée ainsi que la fermeture des balcons à chaque étage ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 3 logements ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 3 Provisions + 3 Charbon + Local compteur + Garage + Aera
- 00 Hall d'entrée + Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 02 – 2 Chambres + Terrasse
- +02 Logement 03 – 2 Chambres + Terrasse

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 (Cadastral + Archive) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Réduire le nombre de logement à 2
- Imperméabiliser de la zone de recul
- Mettre en conformité la fermeture des balcons aux étages +1 et +2
- Mettre en conformité la terrasse et la pergola
- Mettre en conformité les façades avant et arrière (châssis, isolation, volet...)

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

- -01 2 Caves logement 1 + 3 Caves logement 2 + Local compteur + Local technique + Garage logement 1 + Chaudière
- 00 Hall d'entrée + Logement 01 – Duplex 2 Chambres + Pergola + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 01 – Duplex 2 Chambres
- +02 Logement 02 – 1 Chambre

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 ;

Considérant que la zone de cour et jardin fait 67,8m² que la surface de pleine terre n'est que de 24,3m² ; que la zone de terrasse est beaucoup trop importante ; que celle-ci doit être réduite à 3m de profondeur ;

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 ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ou d'une toiture végétalisée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Considérant que le toit principal du bâtiment est composé 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 ; que nous vous encourageons à envisager une toiture composé d'un albédo élevé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement plus qualitatif du point de vue végétal ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que la zone de pleine terre est actuellement de 35% ; qu'il y a lieu de l'augmenter ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable** ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse sur plot est au-delà des ¾ de la parcelle ; que sa surface est de 43,5m² pour une surface totale extérieur de 67,8m², qu'il y a lieu de réduire la terrasse à 3m de profondeur ;

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

Considérant que le profil du bâtiment est déjà le plus profond par rapport aux voisins ; que l'ajout d'une pergola dépasse le profil mitoyen le moins profond de 4,70m et de 3,80m le plus profond et en hauteur de 3m ; que l'extension ne participe pas à l'espace de vie, n'accroît pas la surface habitable, supprime le contact direct avec l'espace en plein air et nuit à l'éclairement naturel des pièces de vie ; que l'occupation est limitée pour une emprise au sol de 20,7m² qui n'est pas optimisée – installation qui permet juste de se protéger de la pluie et du vent ; que la construction est peu pérenne au vu de l'utilisation de polycarbonate pour le toit ; qu'elle ne peut être autorisée en l'état ;

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

Considérant que dans la note explicative, il est évoqué une isolation par l'extérieur, mais que son épaisseur n'est pas renseignée ni représentée en plan ; que si la volonté est de mettre en conformité l'isolation extérieure, il faudrait préciser l'épaisseur ainsi que la dessiner dans les plans ; que cette isolation est bien visible sur les photos de la façade arrière ; que le demandeur ne modifie pas la situation de fait et qu'une remarque lors de l'enquête publique n'a été relevée ; que la dérogation est acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que le séjour des deux logements ne présentent pas les superficies minimales obligatoires de 20m²; que les deux logements ont respectivement une pièce secondaire de 17m² (salle à manger) ; que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher que les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction ; qu'il y a lieu de ne pas augmenter le déficit de lumière par la création d'une pergola en façade arrière ;

Considérant que le séjour et la chambre 02 du logement 01 ne répondent pas à la réglementation ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ;

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 la modification des menuiseries en façade avant allant du bois à du PVC (hormis la porte d'entrée), l'ajout de caisson à volet roulant, la modification de la division de la fenêtre située au rez-de-chaussée ; que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques du projet en adéquation avec le langage architectural traditionnel ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que le changement de matérialité respecte l'aspect architectural du cadre environnant ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; qu'il y a lieu tout de même de proposer une division en trois parties pour la fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 11 – volets** ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; qu'il y a lieu de proposer des volets intégrés à la façade afin de les rendre invisible ;

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 prévoir des grilles de type invisible ;

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 15 janvier 2026

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

- Représenter dans les plans l'isolation en façade arrière
- Préciser le nombre de logement et d'emplacement de parcage dans l'annexe I
- Indiquer buanderie / wc pour la pièce située au rez-de-chaussée
- Supprimer ou intégrer à la façade les volets visibles depuis l'espace publique
- Supprimer la pergola (auvent fixe)
- Réduire la terrasse à 3m de profondeur maximum et proposer les 2/3 du jardin en pleine terre
- Proposer une division en trois parties pour la fenêtre du rez-de-chaussée ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6 (telle que limitée dans les conditions) et les Titres II – articles 3 et 10 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	