

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} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	changer l'affectation du commerce au rez-de-chaussée et du grenier afin d'aménager deux duplex
Adresse	Rue Henri Caron 7
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Quartier Scheutveld – 10/01/1950

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 :

L'architecte a été entendu.

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 à prédominance résidentielle 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 le bien se situe Rue Henri Caron au n° 7, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n°117 S3 et est répertorié en tant que maison bel-étage ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation du commerce au rez-de-chaussée et du grenier afin d'aménager deux duplex ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique 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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 11 – aménagement des zones de recul
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.2025.0719/1 daté du 17/10/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ; qu'il convient de se conformer aux prescriptions et remarques dudit rapport ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°38972 (PU F32637) – construire une maison – permis octroyé le 27/11/1958
- n°47319 (PU 41370) – aménager un commerce au rez-de-chaussée et transformer la façade – permis octroyé le 12/04/1994

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification de la toiture et des menuiseries en façade à rue ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 entrée, commerce (salon de coiffure)
- +01 logement 01 : app. 1 chambre
- +02 logement 02 : app. 1 chambre
- Combles grenier

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

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13004) l'immeuble comprend 1 commerce au rez-de-chaussée et 2 unités de logements aux étages ainsi qu'un grenier sous combles ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que la demande ne modifie pas le nombre d'unités de logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la rehausse de la toiture et aménager une terrasse sur la toiture plate
- Changer l'affectation du rez commercial en logement et aménager les combles
- Agrandir les 2 unités de logements 1 chambre existante et créer 2 duplex de 2 et 3 chambres
- Aménager des circulations internes à chaque duplex et créer un local vélos au rez-de-chaussée

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

- +00 entrée commune, compteurs, local vélos/poussettes,
logement 01 : chambre 1, rangement, dressing, bureau
- +01 logement 01 : salon, sàm, hall, SDD, WC, chambre 2, cuisine, balcon
- +02 logement 02 : salon, sàm, hall, SDD, WC, chambre 1, cuisine, balcon
- Combles logement 02 : chambre2, chambre 3, hall, terrasse

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot** est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue sans amélioration notable des qualités de l'intérieur d'ilot ; que le changement d'utilisation au rez-de-chaussée ainsi que la création d'une terrasse arrière sur la toiture plate peut occasionner des nuisances et préjudicier le voisinage ;

Considérant par ailleurs que la rehausse de toiture et la terrasse aménagée sur la toiture plate sont conformes au Titre I du RRU ainsi qu'au code civil ; qu'elles permettent la création d'un espace extérieur privatif pour le logement du haut ;

Considérant cependant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'ilot de chaleur urbains ; qu'à contrario 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 est donc suggéré de prévoir un revêtement de couleur claire pour la toiture plate ;

Considérant que les deux duplex projetés présentent des locaux habitables conformes au Titre II du RRU (surfaces plancher, hauteur sous plafond, éclairage naturel) ; que chaque unité dispose d'une circulation interne privative et d'un espace extérieur ; que le projet prévoit des espaces de rangement ainsi qu'un petit local poubelles sur les balcons pour chaque logement ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit

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

dès lors un local vélos et poussettes de 4 emplacements ; que le local est situé au rez-de-chaussée et facile d'accès ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'unités de logements mais améliore l'habitabilité de ceux-ci sans augmentation du volume bâti ni densification de la parcelle ;

Considérant cependant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul** en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardin et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ;

Considérant que la demande déroge également au **RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral** en ce que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 52 – maintien d'une surface perméable en zone de recul et retrait latéral** en ce que les zones de recul et de retrait latéral ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'il n'est donc pas envisageable de proposer un espace de stationnement dans cette zone ;

Considérant que l'**article 126§11 du CoBAT** est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un PPAS** ; que les prescriptions urbanistiques stipulent (article 8) que la zone de recul doit être aménagée en jardin et qu'au moins un tiers de la surface de la zone doit être plantée et parfaitement entretenue en tout temps ; que toutefois les plantations à haute tige y sont interdites ;

Qu'il convient dès lors de proposer et dessiner sur plan un aménagement de la zone de recul conforme au RRU, au RCU et au PPAS ; que les essences des plantations ainsi que les revêtements des voies d'accès doivent être renseignés ;

Considérant également que le projet ne prévoit pas de citerne de récolte des eaux pluviales ; que dans le cadre du réaménagement de la zone de recul imposée par les diverses réglementations, il convient d'étudier les possibilités de placer une citerne de récolte des eaux pluviales en zone de recul ; que celle-ci permettrait une gestion plus intégrée des eaux sur la parcelle ainsi qu'une potentielle économie d'eau pour les logements en cas de réemploi des eaux récoltées pour les sanitaires des logements ;

Considérant que la **prescription particulière 1.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la vitrine commerciale précédemment autorisée est supprimée ; que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par du PVC de couleur blanche ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont que légèrement modifiées ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage** en ce 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 ; que la porte d'entrée est bois peint en noir ; que l'uniformité des matériaux et coloris n'est donc pas

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

respectée ; que toutefois la matérialité de la porte est plus qualitative et durable ; que l'architecte a souligné la qualité esthétique du modèle existant et plaidé pour son maintien en l'état ; que la porte d'entrée est placée en léger retrait par rapport au front de bâtisse ; que l'immeuble n'est pas situé en zone d'intérêt esthétique ou patrimonial ; qu'un coloris différent pour la porte d'entrée n'a que peu d'impact sur l'aspect projeté de la façade qui reste cohérent ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que si 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 :**

- **Aménager la zone de recul en jardinet**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement Cégional d'urbanisme, Titre I – article 8 est acceptée pour les motifs évoqués et moyennant le strict respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

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	