

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Créer un logement 1 chambre en toiture et mettre en conformité les châssis de l'immeuble
Adresse	Rue Beeckman de Crayloo, 5
PRAS	Zone d'habitation

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

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES À L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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 Beeckman de Crayloo au n° 5, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 47G et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **créer un logement 1 chambre en toiture et mettre en conformité les châssis de l'immeuble** ;

Vu que la demande a été introduite le 06/08/2025, que le dossier a été déclaré complet le 03/11/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/2026 au 05/02/2026, 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

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2025.0857/1 daté du 03/12/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°30071 (PU 21912) – Construire deux maisons– permis octroyé le 28/06/1938

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'abattage d'un arbre à haute tige en fond de parcelle entre 2017 et 2018 ;

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

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

- -01 3 Caves à charbon + Local compteurs + 3 Provisions + Buanderie +
 Chaufferie + Citerne
- 00 Entrée commune + Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 02 – 1 Chambre + Balcon
- +02 Logement 03 – 1 Chambre + Balcon
- Combles 3 Chambres + 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 2023/16774 + Cadastre + Archive) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Transformer le grenier en logement supplémentaire, passant de 3 à 4 logements
- Agrandir la lucarne avant
- Création d'une lucarne arrière
- Isoler la toiture par l'extérieur (rehausse du faîte de 13cm)
- Changer le matériau des menuiseries en façade avant ainsi que leurs divisions
- Modifier l'aménagement des communs

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

- -01 7 Caves + Local compteurs + Local poubelle + Local vélo poussette +
 Citerne
- 00 Entrée commune + Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 02 – 1 Chambre + Balcon
- +02 Logement 03 – 1 Chambre + Balcon
- Combles Logement 04 – 1 Chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que la parcelle est proche d'un angle, que la construction d'une lucarne en façade arrière augmente l'enclavement de la construction voisine de droite ; qu'au vu de la proximité des limites parcellaires et du volume bâti, la création d'une lucarne est à envisager sur la partie gauche du bâti et en retrait de la façade principale ;

Considérant que les nouvelles constructions 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

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

d'îlot de chaleur urbains ; les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;

Considérant qu'en séance il est précisé la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'elle est actuellement utilisée comme un bassin tampon ; qu'il y a lieu d'envisager le potentiel de la réutilisation à des fins domestiques ;

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

Considérant que la lucarne n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que les profils des constructions voisines sont dépassés de +/-2,35m pour celui de gauche et +/-1,44m à droite ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'elle n'est pas envisageable en l'état ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un 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 le volume impacte de façon importante le bâtiment situé au coin de l'îlot, augmentant son enclavement (celui-ci étant déjà densément construit) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que la lucarne située en façade avant dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la maison est une maison jumelée avec celle de gauche ; que la typologie au niveau de la mansarde est composée de trois lucarnes ; que la proposition projetée est de prolonger les dimensions de l'oriel jusqu'à la mansarde ; que cette proposition est lourde et massive eu égard à la largeur de la façade ; qu'il y a lieu de préserver ces proportions architecturales qui sont faites de telle manière à ce que le volume du dernier étage soit moins imposant que le reste des étages inférieurs ;

Considérant que la demande ne déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que les volumes nouvellement bâti concernent des lucarnes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il est pas prévu au projet mais son utilisation paraît complexe ;

Considérant que le local prévu est situé au sous-sol dans la pièce arrière ; qu'il convient au minimum de le prévoir dans l'axe des escaliers menant au rez-de-chaussée ; que l'escalier allant en cave pourrait être pourvu d'une rampe d'accès vélo afin d'améliorer l'aménagement ;

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

- Le nouveau logement ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que, de manière générale, l'augmentation volumétrique et la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables

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

disponibles et améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale ; qu'il y a lieu tout de même de prévoir un espace extérieur pour le dernier logement ;

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 :

- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants.

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 châssis de bois en PVC, par la modification des divisions tripartite en deux parties, par la modification des trois petites lucarnes en une et le cintrage de la porte d'entrée porte d'entrée ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que la maison est jumelée avec le voisin de gauche ; qu'il y a lieu de préserver la typologie des deux maisons, qu'une grande lucarne par-dessus la mansarde ne peut être envisagé ;

Considérant que le changement de matériau de bois à PVC n'impacte pas les baies ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet maintient le principe d'un châssis fixe au centre ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que cela peut être envisagée ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; que le matériau et la tonalité de la porte n'est pas précisé ; que la couleur doit être unifiée avec le reste des menuiseries ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un 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 ; que l'augmentation volumétrique de la lucarne ne s'harmonise pas avec le contexte architecturale ; qu'il y a lieu de préserver la mansarde en l'état ;

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

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2025.0857/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 03/12/2025 ;

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 février 2026

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

- Proposer pour le logement dans les combles un espace extérieur (type terrasse tropézienne)
- Déplacer la lucarne en façade arrière du côté du mitoyen côté gauche avec un retrait de 50cm par rapport à la façade principale
- Positionner le local vélo de manière à être au plus proche des escaliers de la cave et équiper l'escalier d'une rampe d'accès vélo
- Revoir les dimensions de la lucarne en façade avant respectant l'article 6 du titre I du RRU ainsi que le contexte architectural dans lequel elle s'implante
- Placer un revêtement composé d'un albédo élevé pour les toitures plates

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 17 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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	