COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente	M^me^ CARLIER
Secrétaire	M^me^ DE CORT
Urbanisme	M. BREYNE
	M^me^ DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	**Créer un logement dans les combles et mettre en conformité l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée**
Adresse	Avenue Paul Janson, 84
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de 2 courriers et de 1 demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

La réclamante, propriétaire du 2ème étage, s'est exprimée :

- Les combles continuent d'être loués comme s'il s'agissait d'un logement conforme – une nouvelle location des combles a débuté le 1er septembre 2026 ;
- Un studio a été aménagé dans les caves ;
- La terrasse existante engendre d'énormes problèmes pour l'occupante de l'étage inférieur ;
- Le logement du +02, séparé de l'étage des combles par un simple plancher ancien, est fortement affecté par les nuisances sonores provenant de l'étage supérieur, les bruits d'impact et le coulissement du châssis de la lucarne ;
- La représentation des parties communes sur les plans est peu compréhensible ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant 36447 ;

Vu que le bien se situe Avenue Paul Janson au n° 84, maison mitoyenne R+02+TM, implantée sur une parcelle 371m², cadastrée 8ème Division – Section H – n° 508 d 3 ;

Vu que la demande vise à **créer un logement dans les combles et mettre en conformité l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 27/04/2026, que le dossier a été déclaré complet le 13/08/2026 ;

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

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;

Vu que la demande est 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 à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 15/10/2026 au 29/102026 ; que 2 réactions ont été introduites :

- l'une (propriétaire du +01) demande que l'ensemble des frais, charges et coûts liés à la mise en conformité du lot 4 (+03) soit assumé intégralement par le propriétaire du lot 1 (+00) ; qu'une nouvelle répartition des quotes-parts devra être établie conformément au Code civil ;
- l'autre (propriétaire du +02) s'oppose à l'aménagement d'un logement aux +03/combles en ce qu'il n'y a pas d'accord à l'unanimité de la copropriété pour le changement des quotités ; conteste le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 09/01/2026 ; demande la suppression de l'accès au toit plat, une isolation acoustique performante entre le +02 et le +03, le remplacement de la porte coulissante ; questionne l'adéquation de l'offre en locaux communs au regard de l'augmentation du nombre d'unités de logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 19618 (PU 15788) – construire une maison – permis octroyé le 19/12/1926
- n° 21614 (PU 15942) – construire un poulailler – permis octroyé le 25/02/1929
- n° 28589 (PU 16917) – transformations intérieures – permis octroyé le 06/10/1936
- n° 49463 G (RPU 45206) – transformation d'une maison de maître en immeuble de rapport avec extension arrière sur rez-1 et rez – demande de permis refusée le 25/04/2006
- n° 49463 T (RPU 45748) – régularisation : transformer le logement 4 en créant une lucarne en façade arrière – demande de permis refusée le 31/07/2007
- n° PUS 53651 – mettre en conformité l'aménagement d'un logement dans les combles – demande de permis saisie et refusée par le Fonctionnaire délégué le 22/10/2025

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- l'aménagement de pièces habitables au –01, sous les extensions latérales du +00 ;
- l'aménagement du grenier et des combles perdus en logement duplex ;
- la création d'une lucarne sur deux niveaux en façade arrière et l'aménagement d'une plateforme de toit en terrasse (travaux réalisés entre 2004 et 2009) ;
- l'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15030), la partie concernée par la demande (+03 et +04) est reprise comme locaux accessoires aux logements ;

Que les travaux de transformation de l'immeuble ont été effectués de manière illicite – construction d'une extension arrière, impactant deux niveaux du versant de toiture, ainsi que l'aménagement d'une terrasse de toit ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

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 (RU 2022/15030) ;

Vu qu'en 2007, malgré le refus de permis de 2006, l'immeuble a été divisé en 9 lots – 3 lots destiné à du logement (appartements 1 chambre des lots 1, 2 et 3), 1 lot destiné à un logement potentiel moyennant octroi d'un permis d'urbanisme (lot 4), 1 lot pour le garage, 3 lots pour des caves, 1 lot pour les communs ;

Vu la mise en demeure (I-2024/4833), dressée en date du 13/11/2024, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne le changement d'utilisation des combles, la transformation de ceux-ci en logement duplex, le maintien d'une extension arrière (lucarne) au dernier étage, ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate ;

Vu la mise en demeure (I-2025/5145), dressée en date du 03/11/2025, relative à la division juridique actuelle, qui ne peut se substituer à un permis d'urbanisme, et à la mise en conformité des différentes modifications apportées à la façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Vu la demande de permis précédente – PU 53651 – créer une unité de logement supplémentaire dans les combles ; vu les motivations de l'avis défavorable émis par la Commission de concertation du 16/10/2025 :

- la terrasse du +03, existante et infractionnelle, qui dominait l'intérieur d'ilot et qui offrait des vues sur les façades arrière des immeubles voisins, ne se justifiait pas ;
- l'offre en locaux communs n'était pas optimalisée ;
- l'objet de la demande devait être étendu au sous-sol et au rez-de-chaussée de manière à pouvoir évaluer la densification des parties habitées de l'immeuble en créant une unité supplémentaire ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose aux +03 et +04 de locaux non habitables – grenier et combles perdus ;

Vu le règlement d'ordre intérieur de copropriété (11/09/2007) ; le lot 4 y est décrit comme étant l'appartement aux 3ème et 4èmeétages, en cours d'aménagement ; que ce lot à usage de combles ne pouvait être destiné à l'habitation qu'après l'obtention d'un permis d'urbanisme octroyant les aménagements et l'affectation ;

Que les travaux du lot 4 (dont la rehausse de toiture) ont été réalisés sans permis entre 2004 et 2009 ; que le changement d'utilisation a été constaté par la mise en demeure du 13/11/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les logements du +00 et du +03, ainsi qu'à réduire les réhausses volumétriques de la situation existante de fait – limiter la largeur de la lucarne arrière et sa hauteur à un seul niveau, supprimer la terrasse de toit au +03 ;

Considérant que l'aménagement en situation projetée est le suivant :

- –01 garage (1 emplacement), caves privatives (4), local compteurs/vélos (6), local entretien/poubelles, rangements vélos suspendus (4) ;
- –01/+00 appartement de 1 chambre avec bureau annexe
  niv. inf. : accessible par l'escalier extérieur
  bureau, sdb, cave ;
  niv. sup. : pièces de vie inchangées (2), cuisine, buanderie/wc, chambre et sdb inchangées ;
- +03/+04 appartement de 1 chambre en duplex
  niv. inf. : hall avec wc/débarras, cuisine ouverte sur sàm, séjour escalier interne ;
  niv. sup. : chambre avec coin sdd, wc/chaudière ;

Considérant que la ***prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots,*** est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que le changement de destination du toit plat n'est plus demandé ;

Que la plateforme de toit, située au +03, n'est plus aménagée en terrasse et est rendue inaccessible ; que le niveau sonore de l'intérieur d'îlot n'est plus impacté ; que l'intimité du voisinage n'est plus préjudiciée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Qu'il convient de s'assurer, lors du démontage de la terrasse, que les lieux soient remis en parfait état ;

Considérant que vu l'étendue de la plateforme de toit, il convient de proposer, au niveau des revêtements de couleurs sombres, des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur ; que le revêtement du toit plat pourrait être à albédo élevé ou mieux remplacé par une toiture végétalisée ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que la zone imperméable que représente la terrasse de jardin a été agrandie ;

Qu'au cadre VI de la demande, une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 9 m³ est renseignée ; qu'il convient de la faire figurer sur les plans et d'envisager une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la zone de pleine terre du jardin ayant été impactée, il convient de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale, de renseigner les végétaux existants et de prévoir de nouvelles plantations au besoin ;

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

Que la lucarne arrière existante sur deux niveaux est en grande partie démolie ; que la lucarne projetée ne dépasse ni les 2/3 de la largeur de façade, ni de plus de 2,00m le profil de versant sur lequel elle est placée ; que cette configuration est acceptable en ce que, en retrait des limites mitoyennes, cette extension impacte de façon limitée les parcelles voisines ; que la lucarne ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que les travaux qui ont été réalisés au niveau du versant avant de toiture ne sont pas en dérogation ; que la partie inférieure du versant à rue, qui présentait un brisis avec 3 œils-de-bœuf, a été rénovée, entre 2004 et 2009, en supprimant le brisis, en modifiant la pente du versant, et en diminuant le niveau du faîte de +/- 1,50m ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul***, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ; que le parterre planté en pleine terre, de 0,55m de largeur sur toute la profondeur de la zone de recul, à droite de la porte d'entrée, doit être rétabli ; qu'il y a lieu de représenter murets et grilles placés à l'alignement et à la mitoyenneté ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins***, en ce qu'aucun aménagement ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond***, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour le wc du +04 ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 8, wc***, en ce que le wc du +03 n'atteint pas la profondeur minimale de 1,20m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

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

- Un local vélos est un local commun ; aucun emplacement pour vélos ne peut être prévu dans le local compteurs, celui-ci devant être réservé à son propre usage ; par ailleurs, les emplacements représentés dans les parties privatives ne sont pas pertinents ;
- Dans un immeuble existant, l'offre en locaux communs doit tendre au respect de la norme ; un local poubelles, qui n'est pas adéquat (sans extraction ni parois/porte coupe-feu), n'est pas pertinent ; seul un rangement pour le matériel d'entretien semble envisageable ;
- La partie privative du lot 1, qui est située au sous-sol, ne peut être hachurée comme si elle était hors demande ; une sdb ne se motive pas à ce niveau ;
- Les équipements sanitaires et de cuisine des nouveaux aménagements (aux +00 et –01) doivent être représentés sur les plans ;
- L'aménagement du logement créé n'est pas optimal – dimensions trop restreintes du wc au +03 qui peuvent être agrandies, wc au +04 pas conforme et pas indispensable, pas de superposition des évacuations sanitaires (quid évacuation du lavabo et de la douche du +04 par rapport au +03) ;
- Les trois marches extérieures (représentées en coupe), donnant accès à la plateforme de toit, ne se justifient plus ; le garde-corps, placé au droit du châssis, doit être également représenté en plan et en coupe ; compte tenu du placement d'un garde-corps, la pertinence du maintien d'un châssis coulissant n'est pas avérée (quid de l'entretien et du nettoyage uniquement depuis l'intérieur ?) ;
- Dans le sous-sol, la porte dans le passage au droit de l'escalier n'est pas pertinente ;
- Les représentations incomplètes ne permettent pas de vérifier la compatibilité des aménagements – escalier interne au logement créé sans palier ni rambarde, trait de coupe à représenter sur le plan et coupe à compléter ;
- L'isolation acoustique prévue entre le +02 et le +03 ne figure pas sur les plans ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 3 à 4 ; qu'en 2007 l'immeuble a été effectivement divisé en plusieurs lots, vendus par la suite à la découpe ; que l'aménagement de l'unité de logement créée aux +03/+04 n'est envisageable que si l'organisation des espaces est qualitative et adéquate, que si l'aménagement intérieur est sans dérogation au Titre II du RRU, que si le toit plat est rendu définitivement inaccessible ;

Considérant que l'aménagement en logement du lot 4 n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ; que l'aménagement de pièces habitables au sous-sol est acceptable pour autant que ces pièces restent indissociables du lot 1 situé au rez-de-chaussée, c'est-à-dire qu'aucun accès direct n'est possible depuis le sous-sol ;

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 :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

- 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 ;

Considérant que la parcelle se situe en ***zone B d'accessibilité*** par les transports en commun au sens du ***titre VIII du RRU*** ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que par rapport à la demande de permis précédente, le projet propose une alternative de mobilité douce ;

Que sur les 10 emplacements proposés, seuls 4 semblent envisageables ; que les 6 emplacements prévus dans le même local que les compteurs sont inadéquats ; que s'agissant d'un immeuble existant, la configuration des lieux ne permet pas de prévoir un accès direct et aisé aux rangements pour vélos ; que la proposition améliore néanmoins sensiblement l'offre en mobilité douce pour cet immeuble qui en était dépourvu ;

Considérant que l'***article 207§1 du CoBAT, bien à l'inventaire légal***, est d'application ; que les bâtiments étant identifié (id. n° 36447), il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Qu'un reportage photographique des espaces intérieurs a été fourni ; que la Direction du patrimoine culturel n'a émis aucune remarque ;

Considérant que la ***prescription particulière 2.5.2° du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Que dans l'archive de 1926, la partie inférieure du versant à rue présentait un brisis avec 3 œils-de-bœuf ; qu'entre 2004 et 2009, la toiture a été rénovée en supprimant le brisis, en modifiant la pente du versant, en diminuant le niveau du faîte de +/- 1,50m ; que ce profil de toit s'intègre au cadre bâti environnant et ne rompt pas avec la composition d'ensemble ;

Qu'en façade avant (menuiseries extérieures) et en en zone de recul (parterres en pleine terre), la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit ;

Qu'il convient de se référer à l'archive de 1926 ; de maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine de la façade avant en proposant des châssis en bois mouluré épousant la forme des baies, en supprimant les divisions des impostes, en prévoyant une porte de garage panneautée en bois inspirée du modèle d'origine ; de rétablir la zone végétalisée latérale de la zone de recul, à droite de la porte d'entrée ; d'aligner la fenêtre de toit du +04, située sur le côté droit du versant, sur celle du +03 et d'unifier leurs dimensions ;

Qu'il y a lieu de compléter les représentations en faisant figurer sur les plans murets et grilles de la zone de recul, en complétant la légende des matériaux (façade avant : chiffres 10 à 12 ; façade arrière : chiffres 13 à 16) ;

Que la Direction du patrimoine culturel (absente en séance) réitère sa demande de mise en conformité de l'ensemble de la façade avant ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – PU/2005.1085/4/MC – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 20/10/2026 ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations relatives au matériau des menuiseries extérieures du deuxième étage ;

Considérant que les différends existants entre propriétaires concernent des questions de copropriété relevant du droit civil ; que depuis la précédente Commission de concertation (octobre 2025), aucune évolution positive n'est intervenue ; que la Commission de concertation n'est pas compétente pour se prononcer sur ces aspects, lesquels relèvent, le cas échéant, de la compétence du juge de paix ;

Que les combles constituent une partie privative appartenant déjà au demandeur ; que la Commission de concertation n'a pas à trancher si le demandeur dispose ou non de l'accord de la copropriété ; qu'elle apprécie le projet sous l'angle urbanistique ; qu'une modification des quotités et de la répartition des charges semble toutefois nécessaire ;

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 5 novembre 2026

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Supprimer les dérogations au Titre II du RRU ; améliorer l'habitabilité du logement aux +03/+04 en se référant aux remarques listées à l'article 19 ; supprimer la sdb prévue au sous-sol ;**
- **Rendre la plateforme de toit effectivement inaccessible – supprimer les marches extérieures, représenter le garde-corps au droit du châssis sur l'ensemble des vues des plans ;**
- **Faire figurer sur les plans la citerne d'eau de pluie et envisager une réutilisation à des fins domestiques ;**
- **En zone de jardin, proposer un aménagement paysager qualitatif ; renseigner les végétaux existants et prévoir de nouvelles plantations au besoin ;**
- **Proposer un revêtement du toit plat à albédo élevé ;**
- **En zone de recul, rétablir le parterre planté en pleine terre dans son état d'origine ;**
- **En façade à rue, proposer des châssis en bois mouluré épousant la forme des baies, supprimer les divisions des impostes, rétablir une porte de garage panneautée en bois inspirée du modèle d'origine, aligner la fenêtre de toit du +04, située sur le côté droit du versant, sur celle du +03 en unifiant leurs dimensions ;**
- **Renseigner, en plan et en élévation, les grilles et murets de la zone de recul ;**
- **Rectifier et compléter les représentations graphiques tel que demandé – légende des matériaux, suppression de la porte en surplus au sous-sol, représentation de l'escalier interne du duplex, représentation trait de coupe, éléments coupés et évacuations sanitaires dans les combles ;**
- **Proposer une approche acoustique entre les étages +02 et +03, en garantissant une amélioration de l'isolation et en représentant sur les plans les mesures acoustiques envisagées ;**
- **Corriger le cadre VIII de l'Annexe I ;**

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le Fonctionnaire délégué n'étant pas représenté à la séance, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6, est réputée accordée si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

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).

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois, <u>après réception de l'article 191</u>. A défaut, l'autorité statue en l'état.