COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une extension (véranda) et la rénovation d'un duplex
Adresse	Avenue Léon Debatty 15
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

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 et le demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité une extension (véranda) et la rénovation d'un duplex ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/08/2025 au 04/09/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 188/7 du COBAT : MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU
 - o Article 4 : profondeur ;
 - o article 6 : Toiture;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Projet

Considérant que la demande porte sur la régularisation d'une extension comprenant une véranda ainsi que sur la rénovation d'un duplex avec la création d'un nouvel escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande concerne un appartement d'une chambre avec accès au jardin ; que l'appartement est situé dans un immeuble mitoyen (R+2) ; que l'appartement en question se trouve au rez-de-chaussée ; qu'en raison de la différence de niveau du terrain, le jardin est situé plus bas que le rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit la rénovation de la véranda existante ;

Considérant que la véranda a été construite en 1988 mais qu'elle n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; que les orthophotos de BruGis permettent de confirmer que la véranda a été installée entre 1988 et 1996 ; que la profondeur de la véranda et de l'escalier donnant sur le jardin ne dépasse pas les trois quarts de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la véranda déroge au Titre I, articles 4 et 6 du RRU ; qu'elle dépasse de 223 cm le mitoyen n°17 et de 643 cm le mitoyen n°13c ; que l'ajout de la véranda empêche tout accès direct à l'extérieur par la cuisine et la salle à manger, ce qui nuit à la luminosité et à la ventilation de ces pièces ; que le projet déroge dès lors à l'article 10 du Titre II du RRU ; que les dérogations mentionnées ci-dessus sont acceptables, dès lors que la construction de la véranda pourrait, en application de l'article 330 §3 du COBAT, faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation simplifiée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Considérant que la demande prévoit également l'installation d'un escalier intérieur afin de relier le rez-de-chaussée au rez-de-jardin et de créer un duplex ; que la profondeur du rez-de-jardin sera étendue à celle de la véranda ; qu'une baie sera agrandie et que les châssis seront remplacés par des châssis en métal noir ; que la façade arrière de l'extension au sous-sol sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que la hauteur limitée du rez-de-jardin (2,20 m) ne permet pas d'aménager un local habitable à cet étage ; que le projet prévoit d'y déplacer la salle de bains et d'y aménager un espace de stockage et un atelier ; que les adaptations prévues contribuent à l'amélioration de la qualité et de l'habitabilité du logement ;

Considérant que la porte d'entrée existante sera conservée ;

Considérant que, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux

AVIS FAVORABLE unanime

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	