

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	Créer deux lucarnes en toiture, aménager un 3^{ème} logement et modifier les aménagements intérieurs d'un immeuble de rapport
Adresse	Rue Beeckman de Crayloo, 12
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de réclamation sans demande à être entendu.

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 3 juillet 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue Beeckman de Crayloo au n° 12, maison mitoyenne de rapport R+02+TV, implantée sur une parcelle de 174m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 46 w 7 ;

Vu que la demande vise à **créer deux lucarnes en toiture, aménager un 3^{ème} logement et modifier les aménagements intérieurs d'un immeuble de rapport ;**

Vu que la demande a été introduite le 26/03/2024, que le dossier a été déclaré complet le 06/03/2025 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
 - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2025 au 26/06/2025, et que la réclamation introduite est libellée comme suit :

- Non-respect du permis PU 47040 (rehausse mitoyenne plus importante (+ 25cm), maintien d'une annexe en fond de parcelle, toiture végétalisée non réalisée, matériau des couvre-murs mitoyen modifié) ;
- Retard dans le chargement sur MyPermit de la version électronique du dossier, réduisant la période légale de consultation de l'enquête publique ;
- Nombreux travaux déjà réalisés qui ont créés des dégâts, travaux supplémentaires qui font craindre des répercussions sur la stabilité et sur les murs mitoyens ;
- Manquement sur les plans de la zone de terrasse et de l'abri de jardin maçonné, créant une forte imperméabilisation de la parcelle (cadre VI de la demande erroné) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

- Les lucarnes s'apparentent davantage à des rehausses vu leur ampleur ; leur ombre portée impacte les parcelles voisines, limite la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 33112 (PU 26322) – construire une maison – permis octroyé le 09/09/1948
- n° 46810 (PU 40276) – transformation intérieure – permis octroyé le 19/12/1989
- n° 50082 B (PU 47040) – étendre le rez-de-chaussée en façade arrière (*extension de la pièce de vie*) – permis octroyé le 24/03/2011
- n° PU 2011/16/PAA – abattre un arbre (Pinus pinaster) – permis octroyé le 10/01/2012
- n° 50135 T (RPUG 48919) – rediviser un immeuble à appartements, reconstruire une cabane de jardin – demande de permis refusée par la Commune le 22/03/2016 et par le Gouvernement le 14/12/2016

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la division de l'immeuble en 3 unités de logement, pour l'aménagement du sous-sol et des combles, pour l'aspect des menuiseries extérieures de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2013), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable, qui comporte une unité de logement, qui présente une surface bâtie au sol de 115m² ;

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 (PU 40276 de 1989) ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, 2 chefs de ménage étaient inscrits ;

Vu la demande refusée en 2016 ; que la décision a été motivée comme suit :

- Il y a lieu de se référer au permis d'urbanisme de 1989 pour le nombre d'unités de logement – celui-ci est de 2 ;
- L'augmentation du nombre d'unités à 3 impacte l'habitabilité du bâtiment qui n'a pas la capacité d'accueillir une unité de logement supplémentaire ;
- Il est nécessaire de garder 2 unités de logement réparties en un duplex +00/+01 et un autre +02/combles ;
- Le sous-sol doit être attribué à des caves privatives ;

Vu la mise en demeure (I 2019/2812), dressée en date du 14/03/2019, il a été constaté que les travaux afin de remettre les lieux en leur pristin état au plus tard pour le 18/11/2018 (RPUG 48919 de 2016) n'ont pas été réalisés – maintien de 3 unités de logement (duplex -01/+00, simplex +01, duplex +02/combles) et de la cabane de jardin ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la division de l'immeuble en 3 unités de logement, à construire une rehausse sur les versants de toit avant et arrière afin

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

de créer un duplex +02/combles, à créer un accès privatif au sous-sol pour le logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement suivant :

- -01 local compteurs/ordures/outillage, caves privatives(2), stationnements vélos dans le couloir
- -01/+00 duplex de 1 chambre nécessitant la création d'un escalier privatisé
niv. inf. : cave/atelier, local technique
niv. sup. : chambre côté rue, cuisine ouverte sur séjour/sàm, sdb non équipée
- +01 appartement de 1 chambre
cuisine ouverte sur séjour/sàm, coin bureau, sdb, wc, chambre
- +02/combles duplex de 3 chambres nécessitant la création de 2 lucarnes
niv. inf. : même aménagement que le +01
cuisine ouverte sur séjour/sàm, coin bureau, sdb, wc, chambre
niv. sup. : chambres, sdd, wc

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Que les surfaces plantées en pleine terre, en situation existante, ont été fortement diminuées ; que le projet ne renseigne aucun aménagement ; que l'abri de jardin infractionnel est toujours visible sur l'image aérienne de 2025 ;

Qu'il convient pour le moins de garantir un aménagement paysager qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale (cf. site Natagora) ; qu'il y a lieu de compléter les représentations ;

Considérant que la végétalisation des toits plats (toit de l'extension du +00 et du +02) est projetée, tout comme en 2011 ; qu'il convient de représenter l'épaisseur du substrat, de s'assurer de la faisabilité technique et de réaliser les travaux conditionnés par permis ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'abri de jardin à démolir en fond de parcelle (PU 47040 de 2011), mais toujours existant à ce jour, est construit au-delà de la profondeur autorisée ; que celui-ci devant disparaître, la rehausse mitoyenne occasionnée par ce volume infractionnel doit être abaissée à la hauteur du mur de jardin existant (+/- 2,20m) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture*, en ce que les rehausses en toiture de type lucarne dépassent les profils de toiture des 2 constructions voisines immédiates ;

Que ces lucarnes n'observant pas un retrait par rapport au plan de la façade, elles sont dès lors assimilées à une rehausse ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

Que les profils des constructions voisines sont dépassés de +/- 2,50m pour celui de gauche (R+02+TV) et de +/- 2,90m pour celui de droite (R+02+TP) ; que la lucarne dépasse son propre profil de versant de 1,50m (à l'avant) et 1,80m (à l'arrière) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est fortement réduite en situation existante de fait ; qu'il convient en situation projetée de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les planter de manière conforme ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que le projet ne donne aucune garantie pour une modification de l'aménagement existant infractionnel qui respecte la prescription – une zone de cour et jardin qui comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ; qu'il y a lieu de compléter les représentations ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le séjour/cuisine des +01 et +02 n'atteint pas le minimum requis ($24,51\text{m}^2 >> 28\text{m}^2$) ; qu'il convient de supprimer le cloisonnement et d'intégrer le bureau dans la pièce de vie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur libre au droit de l'escalier du duplex +02/combles n'est pas atteinte partout ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du rez-de-chaussée, situé dans la sdb, n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le salon ; que la sdb n'est pas équipée ; que les wc des +01 et +02 ne sont pas séparés de la pièce de vie par deux portes, le hall commun n'étant pas séparé de la pièce de vie ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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

- Le rangement poubelles dans le local compteurs est inadéquat, les poubelles se rangeant dans un local distinct équipé d'une ventilation/extraction et de porte/paroi répondant aux exigences SIAMU ;
- Les superficies des pièces de vie (séjour/cuisine de $24,51\text{m}^2$) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants ; le duplex +02/combles de 3 chambres dispose de la même superficie des pièces de vie que le logement de 1 chambre au +01 ;
- Les représentations de l'implantation des techniques (chaudière) et des appareils sanitaires manquent ;
- L'inaccessibilité du toit plat au +03 n'est pas garantie en l'état – la partie ouvrante des châssis doit être limitée en partie supérieure (le panneau inférieur fixe faisant office d'allège) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

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 :

- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- 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 ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- préconiser la diminution des hauteurs de mitoyen ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 malgré la demande refusée RPUG 48919 ; qu'il propose des rehausses supplémentaires en toiture ; que la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée qui a été autorisée (+4,35m) est déjà très impactante pour le voisinage (+ 7,80m par rapport au voisin de gauche, +5,35m par rapport au voisin de droite) ; qu'il convient de se conformer à l'aménagement déjà préconisé en 2016, à savoir 2 unités de logement soit – un duplex +00/+01 et un autre +02/combles ; de limiter les rehausses en toiture en supprimant celle à rue et ,si une lucarne arrière est envisagée, en observant un retrait par rapport au plan de façade ;

Considérant que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble qui n'a que +/- 216m² de superficie habitable en situation de droit ; que les nouveaux aménagements n'améliorent pas l'habitabilité de la maison ;

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 très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que le rangement vélos doit être proposé dans un local fermé prévu à cet effet ; que l'accès au sous-sol n'est ni direct ni aisé ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques sont impactées ; 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

Que la rehausse en toiture est inadéquate en ce qu'elle n'observe pas un retrait suffisant par rapport au plan de façade ; que l'aspect des matériaux (dont bois méranti de couleur naturelle) n'est pas harmonisé avec la palette chromatique des éléments de façade ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par porte et châssis en PVC blanc sans impacter les baies ; que les divisions des châssis de l'oriel ne sont pas respectées (suppression de l'imposte supérieure) sans pour autant rompre avec la composition d'ensemble de la façade ;

Que la porte a été remplacée entre 2009 et 2013 ; que sa représentation au plan est lacunaire ; que la division des panneaux de la porte, entre panneaux plein et vitré, n'est pas harmonisée ; que le nombre de boîte aux lettres ne se justifie pas ; qu'il convient, en situation projetée, de proposer une esthétique plus qualitative de la porte d'entrée ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	