

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Rue Louis Van Beethoven, 95
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

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 B ;

Vu que le bien se situe Rue Louis van Beethoven au n° 95, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 626 B7 & 626 G 9 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/04/2025, que le dossier a été déclaré complet le 23/07/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/10/2025 au 30/10/2025, 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 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 les archives communales à cette adresse :

- n° 35175 (PU 28614) – Construire une maison (lot 619) – permis octroyé le 11/12/1951
- n° 43655 (PU 35848) – Transformer le 2^{ème} étage – permis octroyé le 13/01/1965

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'abattage d'un arbre entre 2009 et 2012, pour la modification de la porte d'entrée, fenêtre et boîte aux lettres entre 2009 et 2013 ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 3 Caves + Citerne + Escalier vers jardin
- 00 Salon / Salle à manger + Cuisine + Wc + Cour avec marquise + Jardin
- +01 4 Chambres
- Combles 3 Chambres + Sdb avec wc + accès trappe grenier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

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 2024/19269 + Cadastre + Archives) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les modifications en façade avant (menuiseries)
- Démolition de la marquise pour y construire une annexe
- Modification de l'aménagement intérieur
- Isolation par l'extérieur de la toiture à versant (7cm) et plate (20cm)
- Placement en toiture plate d'une pompe à chaleur

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

- -01 3 Caves + Sdd + Escalier vers jardin
- 00 Salon / Salle à manger / Cuisine + Wc + Jardin
- +01 2 Chambres + Bureau + Sdb avec wc
- Combles 2 Chambres + Sdd avec wc + Bureau + accès trappe grenier

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant qu'entre 2009 et 2012, un arbre à haute tige a été abattu sans ayant fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; qu'il convient d'en replanter un ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que le plan d'archive indique une citerne d'eau de pluie que celle-ci n'est plus présente en situation de fait et qu'il n'en n'est pas prévu au projet ; que le projet prévoit une toiture végétale extensive sur l'annexe mais ne prévoit pas le mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; qu'il y a lieu de dessiner sur plan le rejet des eaux en jardin et ou d'envisager de placer une citerne et de réutiliser les eaux de pluie à des fins domestiques ;

Considérant que, par ailleurs, les techniques telles que les unités extérieures d'une pompe à chaleur, occasionnent des nuisances sonores qui peuvent préjudicier le voisinage ; que le projet prévoit l'installation de pompes à chaleur air-eau en toiture plate ; qu'il y a lieu de limiter et gérer leur impact sur le fond sonore de l'intérieur d'îlot (Plan QUIET.BRUSSELS adopté le 28/02/2019 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale) ; qu'en fonction d'une analyse des surfaces de réflexion, il convient de déterminer l'emplacement adéquat et les moyens d'atténuation à mettre en place ; qu'il y a lieu de veiller au niveau sonore des nouvelles installations de manière à éviter tout désagrément (modèle silencieux, orientation de l'appareil, dispositifs anti-vibratiles, mur anti-bruit placé près de la source, caisson d'insonorisation, ...) ; que le volume de l'unité n'excède

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

pas 1m³ et que son volume sonore maximal serait de 58 dB et de 43dB à 1m des façades voisines ;

Considérant que la toiture plate au dernier étage est renouvelée par son isolation ; qu'elle est composée 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 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 ; qu'il y a lieu de proposer un revêtement composé d'un albédo élevé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la nouvelle annexe dépasse les profils des constructions voisines d'1,50m pour le plus profond et de 2,90m pour le moins profond ainsi que d'1,20m de hauteur avec le plus haut et de 4,45m de hauteur avec le moins haut ; que la terrasse suit le niveau de la nouvelle annexe et se trouve, elle aussi, au-delà des profils voisins ; que de surcroît sa position à 1,14m du sol crée une position en surplomb sur les jardins voisins ; qu'il convient de créer une suite de pièce en cascade en abaissant à chaque fois le niveau ou du moins d'abaisser la terrasse au niveaux du jardin et de placer un escalier à l'extérieur respectant le code civil (1.90m de distance par rapport aux limites mitoyennes) ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse au rez-de-chaussée ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ; qu'il convient de l'abaisser pour y remédier ;

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 matériaux de menuiseries de bois à PVC ; considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées mais que les croisillons sont supprimés ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

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 06 novembre 2025

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

- Abaisser le niveau de la terrasse à celui du jardin
- Placer l'escalier extérieur à 1.90m des limites mitoyennes
- Obtenir l'accord du voisin sur le matériau de parement de la rehausse mitoyenne
- Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie (GIEP), ou envisager une citerne d'eau de pluie ;
- Au niveau de l'espace technique extérieur, placer la pompe à chaleur de manière à diminuer les nuisances sonores et prévoir tous les dispositifs nécessaires (modèle silencieux, dispositifs anti-vibratiles, caisson d'insonorisation, ...) de manière à ne générer aucun désagrément ; tout système qui crée des nuisances est à proscrire
- Placer un revêtement composé d'un albédo élevé en toiture plate (dernier étage)
- Planter un arbre à haute tige dans le jardin
- Obtenir l'accord du voisin pour la matérialité du revêtement de la rehausse mitoyenne ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 & 6 (telle que limitée dans les conditions) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M ^{me} SMETS	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	
-------------------------	----------------	--