

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

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 du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par M. le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la construction d'une véranda et d'une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue Buffon 12
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

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

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 12 mars 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 le bien se situe Rue Buffon au n°12, maison mitoyenne R+1+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n°433M6 et est répertorié en tant que maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une véranda et d'une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/02/2026 au 05/03/2026, 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 l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°35655 (PU 29106) – construire une maison – permis octroyé le 23/09/1952

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une véranda et d'une terrasse et le remplacement des fenêtres de toit ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 local compteurs, cave, buanderie
- +00 living, sàm, cuisine
- +01 3 chambres, SDB
- Combles 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 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité la construction d'une véranda et d'une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que le projet diminue les surfaces de pleine terre ; que toutefois les taux d'emprise et d'imperméabilisation ne sont que légèrement augmentés (de 0,22 à 0,29 et de 0,22 à 0,34, respectivement) et demeurent peu élevés ; que

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

l'aménagement de la zone de cours et jardins reste conforme au RRU et au RCU et que la parcelle n'est pas située en zone d'aléa d'inondation ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la véranda et la terrasse dépassent le profil de la construction mitoyenne de gauche, la moins profonde, de plus de 3 mètres ; que cette construction a nécessité l'extension du mur mitoyen de gauche ; que ces travaux ont été réalisés avant 1996 comme en attestent les photographies aériennes ; que la rehausse de mitoyen a été exécutée à la même époque ; que cette configuration existe depuis plus de 30 ans et ne préjudicie pas le voisinage en termes d'ensoleillement ; qu'elle permet d'augmenter les surfaces disponibles de la maison unifamiliale ; que la dérogation est limitée et acceptable ;

Considérant, pour information, que l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce les travaux irréguliers ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés, notamment en termes de hauteur sous plafond ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond* en ce que la hauteur minimale requise n'est pas atteinte dans la véranda ; que celle-ci présente une hauteur sous plafond allant de 3 m au niveau du front de bâtisse arrière à 2,10 m au niveau de la terrasse ; que le reportage photographique montre que le local est équipé de tables et chaises et donc aménagé comme un local habitable ; que la véranda étant vitrée, elle ne diminue pas l'éclairage des locaux existants de droit ; que cette configuration offre un espace de vie supplémentaire et existe depuis plus de 30 ans ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les photographies disponibles attestent également de l'aménagement des combles en local habitable ; que les surfaces plancher, hauteur sous plafond et surfaces nettes éclairantes de ce local semblent conformes au Titre II du RRU ; que d'autres légères modifications ont été apportées au bien par rapport aux plans d'archives (remplacement de velux en toiture, transformation d'une chambre en bureau etc.) ; que s'agissant d'une maison unifamiliale, il convient d'étendre l'objet de la demande à l'ensemble du bien ; que l'annexe I doit être modifiée et les documents graphiques complétés avec l'aménagement de tous les locaux ;

Que le reportage photographique semble montrer que la façade à rue est conforme à la situation de droit ; que toutefois en cas de modifications apportées, celles-ci peuvent également être ajoutées à l'objet de la demande et les plans adaptés en conséquence ; que ces ajouts visent uniquement à assurer la sécurité juridique du bien et à établir des plans du bâtiment à jour ;

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 mars 2026

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

- Etendre l'objet de la demande à l'entièreté de la maison (aménagements des combles etc.) et modifier l'annexe I
- Compléter les documents graphiques en situation projetée (= situation de fait à mettre en conformité) : représenter tous les niveaux en plan, renseigner les utilisations, surfaces plancher, hauteurs sous plafond et surfaces nettes éclairantes dans tous les locaux, dessiner les élévations en précisant les matériaux et coloris des différents éléments de façade (menuiseries, parement etc.)

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et Titre II – article 4 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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 du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	