

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

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

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée en véranda et la lucarne de la façade latérale droite
Adresse	Rue Louis van Beethoven, 13
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 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 26 mars 2026

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 tel que modifié par l'arrêté du gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue Louis Van Beethoven au n° 13, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n° 612 N2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée en véranda et la lucarne de la façade latérale droite ;**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/03/2026 au 19/03/2026, 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 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 au RCU, article 48, chapitre VII du Titre I – autres installations (abri de jardin)
 - dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement zone de recul et de retrait latéral
 - dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

n° 42081 (PU F36080) – construire un immeuble – permis octroyé le 11/09/1964 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

PU 51518 – mettre en conformité la construction d'une véranda et les lucarnes – permis refusé le 12/10/2021 ;

PU 52293 – mettre en conformité l'extension arrière du sous-sol, du rez-de-chaussée en véranda et de la lucarne en la façade latérale droite – 03/10/2023 classement dossier sans suite ;

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

- -01 2 Caves, garage, chaufferie, buanderie, porte de garage en façade arrière ;
- +00 Hall d'entrée en façade latérale, wc, living, dining/SAM, cuisine et terrasse, escalier permettant d'accéder au jardin depuis la terrasse ;
- +01 Dressing, 3 chambres et SDB ;
- Combles 2 chambres, grenier ;

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

- La construction d'une lucarne sur le versant latérale et l'agrandissement des 2 autres lucarnes entre 2018 et 2019 ;
- L'extension arrière au rez-de-jardin ainsi que la suppression de surface de pleine terre plantée pour agrandir la terrasse entre 2019 et 2020 ;
- La construction d'une véranda au bel étage entre 2020 et 2021 ;
- La construction d'un abri de jardin en fond de parcelle entre 2020 et 2021 ;
- Le changement des menuiseries en façade à rue ;

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 (RU2017/3831) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne les volumes construits, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu la mise en demeure (I 2019/2225), dressée en date du 26/08/2019, constatant que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis d'urbanisme n'ait été introduite préalablement ; que ces travaux concernent :

- La création d'un chien-assis sur la toiture latérale droite ;
- La création d'une terrasse suspendue à l'arrière du bâtiment ;
- L'abattage d'un arbre à haute tige ;
- Le remplacement des châssis en façade avant ainsi que l'érection d'un muret dans le jardin ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3658), dressée en date du 22/03/2021, relative aux mêmes actes et travaux constatés, à ceci près qu'ils comprennent également la construction d'une annexe en fond de parcelle ainsi que l'abattage d'un arbre ;

Vu le refus de permis de 2021 relatif à la mise en conformité des lucarnes et de la véranda ; que la présente demande n'apporte pas d'amélioration substantielle par rapport à la précédente (PU 51518) ; que les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot sont impactées ; que la présente demande, déposée le 13/05/2025, constitue le renouvellement de la précédente sans adaptation ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des actes et travaux réalisés sans permis après le 1er janvier 2000 ; que les photographies aériennes de BruGis mettent en évidence les interventions suivantes, réalisées entre 2019 et 2021 : la construction d'une lucarne sur le versant latéral ainsi que l'agrandissement des deux autres lucarnes ; l'extension arrière au rez-de-jardin et l'agrandissement de la terrasse ; la construction d'une véranda au bel étage ainsi que d'un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que des arbres ont été abattus dans le jardin pour permettre la construction de l'abri de jardin et l'agrandissement de la terrasse, et que cet abattage n'a pas été inclus dans la présente demande ;

Considérant que la véranda a été construite en lieu et place de la terrasse et de l'escalier extérieur ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité les actes et travaux énumérés ci-dessus ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 2 Caves, local non attribué (garage en SD), chaufferie, buanderie, local technique (annexe rajouter),terrasse en klinkers, jardin, abri jardin + poulailler ;
- +00 Hall d'entrée en façade latérale, wc, living, dining/SAM, cuisine et véranda ;
- +01 Dressing, 3 chambres et SDB ;
- +02 2 chambres, bureau et rangement ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; qu'elle est imperméabilisée à plus de 70% et qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient dès lors de prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle et de rétablir les surfaces de pleine terre plantée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension arrière au rez-de-chaussée et au bel-étage dépasse le profil mitoyen de gauche le plus profond de 0,60 m et d'environ 1,20m en hauteur (rehausse du mitoyen) ; que la maison jumelée a maintenu une terrasse à l'air libre et un escalier extérieur ;

Considérant qu'en situation de droit, la terrasse présente une profondeur de 1,08 m et permet l'accès au jardin via un escalier extérieur (d'une profondeur supplémentaire de 1,00 m) ; qu'avant les années 2000, la terrasse a été prolongée afin de s'aligner sur la profondeur de cet escalier ; qu'à ce jour, la terrasse s'étend sur plus de 8,00 m de profondeur, entraînant une imperméabilisation importante du jardin ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

Considérant que l'espace créé au sous-sol (rez-de-jardin), attenant au garage, est destiné à un local technique (17,80 m²) ; que le garage est déplacé en zone de retrait latéral ; que les annexes ajoutées ne s'intègrent pas aux espaces de vie, notamment au rez-de-chaussée ; que l'habitabilité de la maison n'en est pas améliorée ; que la connexion directe avec le jardin est dès lors perdue ;

Considérant que les dérogations ne sont acceptables que dans la mesure où elles participent à l'amélioration du bâti et de l'habitabilité ; qu'il convient, à tout le moins, de garantir un accès direct au jardin depuis les pièces de vie ;

Considérant que la lucarne latérale est conforme aux prescriptions relatives aux servitudes de vues ; qu'elle se situe à plus de 3,00 m de la limite mitoyenne ; que la construction voisine à droite respecte également un retrait latéral équivalent et ne comporte des ouvertures qu'au rez-de-chaussée (porte d'entrée et fenêtre côté rue) ;

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 réduite avec notamment la suppression des surfaces de pleine terre plantée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que des 247m² de surfaces extérieures, seul 1/3 est planté en pleine terre ; que la perméabilité du revêtement de la terrasse n'est pas avérée ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que la demande déroge *au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie – soit 2/3 de 247m² (165m²) ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Suppression de l'accès direct au jardin depuis les pièces de vie ;
- Déplacement du garage en zone de retrait latérale ;
- Plus de 17m² supplémentaires juste pour un local technique ;
- Suppression de haies vives ;

Considérant que le projet maintient le logement en habitation unifamiliale ; que le nouvel aménagement n'améliore toutefois pas l'habitabilité de la maison, en ce que les espaces supplémentaires créés ne s'intègrent pas aux espaces de vie et que la connexion directe avec le jardin est perdue ; que les dérogations et manquements relevés attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient dès lors de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, notamment en rétablissant la connexion directe des espaces de vie avec le jardin, en supprimant le stationnement en zone de retrait latéral et en rétablissant des surfaces de pleine terre plantée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

Considérant que la demande déroge *au RCU, article 48, chapitre VII du Titre I – autres installations (abri de jardin + poulailler)* ; en ce que l'abri de jardin et le poulailler ne respectent pas le recul minimum de 2,00 m par rapport à la limite mitoyenne, ceux-ci étant implantés à 0,90 m du mur mitoyen de droite, lequel ne présente lui-même qu'une hauteur de 0,93 m ; qu'en outre, ces installations ne sont pas réalisées en structure légère telle que le bois ; que le matériau n'est pas clairement renseigné (finition en crépi de ton blanc-gris, seuil de fenêtre en pierre bleue, châssis en PVC) ; qu'il y a lieu, dès lors, de se conformer aux dispositions de l'article 48 du RCU ;

Considérant que la demande déroge *au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement zones de recul et de retrait latéral* ; en ce que les zones de recul et de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ;

Considérant que la demande dispose déjà d'un emplacement de stationnement couvert en situation de droit ; que l'aménagement de la zone de retrait latéral en espace de stationnement ne se justifie pas ;

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

Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant a été remplacé sans respect du matériau d'origine (bois) ; que les châssis sont en PVC double vitrage de ton gris ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

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 26 mars 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	