

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité les modifications volumétriques en façade arrière (véranda, cour anglaise, fermeture des balcons), l'aménagement du R-1 en locaux habitables, les constructions de volume en zone de cour et jardin (carport, pergolas), l'aménagement d'un accès carrossable en intérieur d'îlot, l'abattage de 2 arbres et les modifications apportées en façade à rue d'un immeuble de rapport
Adresse	Avenue Victor et Jules Bertaux 56
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 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 observation ni 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 07 mai 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 Avenue Victor et Jules Bertaux au n° 56, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur deux parcelles cadastrées Division 8 Section H – n°466 D3 et E3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les modifications volumétriques en façade arrière (véranda, cour anglaise, fermeture des balcons), l'aménagement du R-1 en locaux habitables, les constructions de volume en zone de cour et jardin (carport, pergolas), l'aménagement d'un accès carrossable en intérieur d'îlot, l'abattage de 2 arbres et les modifications apportées en façade à rue d'un immeuble de rapport ;**

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/04/2026 au 30/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

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 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 ;
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation au RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres ;
 - dérogation au RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.2026.0143/1 daté du 04/04/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 24129 (PU F18358) – construire une maison – permis octroyé le 14/12/1931 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

- n° 33543 (PU F26775) – construire des annexes – permis octroyé le 14/06/1949 ;
- n° 49466/G (RPU 45799) – reconstruction d'une véranda – permis refusé le 25/09/2007 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les éléments suivants :

- 1) Façade :
 - Avant 2009 : Placement d'un système d'air conditionné en façade à rue ;
 - Entre 2014 et 2019 : Placement de boîtes aux lettres en saillie et installation d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée ;
 - Entre 2019 et 2021 : Installation d'un auvent au R+2 ;
 - Entre 2021 et 2022 : Changement des couleurs des ferronneries de la porte (ton noir alors que les ferronneries existantes sembleraient être dans les tons turquoises) ;
- 2) Parcelle :
 - 2009 : Création d'un chemin carrossable vers le fond de la parcelle (accès à l'annexe) et création d'une zone de terrasse jointe au RDC du bâtiment ;
 - 2012 : Installation d'un nouvel auvent recouvrant les escaliers sur le mitoyen droit ;
 - 2014 : Installation de deux volumes fixes (serres) en fond de parcelle + élagage ou abattage de 2 grands arbres sur le terrain ;
 - 2020 : Extension de la véranda ;
 - 2021 : Excavation d'une partie de terrain (joutant la véranda) pour la création d'une cour anglaise donnant sur le R-1 et d'un jardinet en paliers ;
 - 2022 : Installation d'un nouveau revêtement pour le parterre carrossable ;
 - 2024 : Création d'un carport joutant l'annexe de fond de parcelle et installation de deux volumes joutant le mitoyen droit ;

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

- -01 **Communs :**
Local à charbon, buanderie, chaufferie, cave, magasin/dépôt, citerne ;
- +00 **Logement 01 :**
Salle à manger, salon, cuisine, véranda, cour avec WC et point d'eau ;
- +01 **Logement 02 :**
Cuisine, salle à manger et fumoir, WC, salle de bain, 2 chambres, terrasse ;
- +02 **Logement 03 :**
Cuisine, salle à manger et fumoir, WC, salle de bain, 2 chambres, terrasse ;
- Combles Non-aménagés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Qu'un bâtiment en fond de parcelle droit est présent depuis les années 1940 ; qu'un document attestant de la vente de la parcelle renseigne le bien comme étant un atelier de confection de pantoufles ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ; que la demande ne modifie pas le nombre de logements ;

Vu la mise en demeure (I-2024/4782-PU-TR), dressé en date du 03/09/2024, constatant les infractions suivantes :

- Construction d'un bâtiment accessoire isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et qui n'est pas destiné à l'habitation excédant les 9 m² ;
- Construction d'une véranda entre 2019-2020 ;
- Installation d'un auvent sur le balcon du 2^{ème} étage en façade à rue ;
- Placement d'une installation d'air conditionné en façade avant ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de régulariser les interventions suivantes :

- Agrandissement et la fermeture de l'auvent situé à l'arrière de la maison pour créer une véranda ;
- Création d'une baie en façade arrière ;
- Création d'une voie carrossable ;
- Création d'un carport en fond de parcelle ;
- Création de 2 pergolas ;
- Aménagement d'un local habitable au R-1 ;
- Décaissement du sol pour la création d'une cour anglaise ;
- Fermeture des balcons au R+1 et R+2 ;
- Modification de l'aspect de la façade à rue ;

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

- -01 **Communs :**
Hall et circulation commune à l'ensemble des logements, local technique, 1 cave par logement (3), 1 cave supplémentaire, accès aux compteurs ;
Logement 01 :
Circulation privative au sein du logement, 2 SDB, 1 chambre, 1 dressing, local de rangement, cour anglaise avec accès directe au jardin
- +00 **Communs :**
Vestibule d'entrée (entrée cochère à la fois piétonne pour les logements et carrossable), circulation commune vers les étages

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Zone de cour et jardin :

Accès carrossable vers fond de parcelle, carport (stationnement de 2 voitures avec borne de recharge électrique) ; zone plantée, 2 pergolas, 3 citernes de pluie de 1500L, annexe arrière ;

Logement 01 :

Salle à manger, salon, cuisine, véranda, circulation privative vers étage inférieur, jardin ;

- +01

Logement 02 :

Hall, WC, chambre 1, chambre 2 avec SDB attenante, SDB, cuisine, séjour, fumoir ;

- +02

Logement 03 :

Hall, WC, chambre 1, chambre 2 avec SDB attenante, SDB, cuisine, salle à manger, salon ;

- Combles Grenier lié accessible depuis le logement 3 ;

Considérant que la ***prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot*** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est considérablement augmentée (P/S de 0,67 à 1,10%); que les multiples constructions irrégulières en zone de cours et jardins (cour anglaise, carport, pergolas, véranda, etc.) augmentent le taux d'emprise de 0,22 à 0,61% ; que le projet ne participe pas au maintien ou à la création de zones de pleine terre et plantées ; que les superficies imperméables sur les parcelles sont fortement augmentées (taux d'imperméabilisation passant de 0,28 à 0,80%) ; que les constructions irrégulières en fond de parcelle ont nécessité l'abattage d'au minimum 3 arbres ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne*** en ce que le carport construit en 2024 est construit au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle ; que de surcroît l'aménagement d'une voie carrossable pour y accéder et les emplacements de stationnement créés en fond de parcelle peuvent créer des nuisances et préjudicier le voisinage ; que l'auvent du carport dépasse les murs mitoyens de 1,42 m ; qu'une telle extension volumétrique en intérieur d'îlot est préjudiciable et inenvisageable ; que cette construction doit être supprimée ; que la dérogation est refusée ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne*** en ce que les constructions de la cour anglaise et des pergolas le long du mitoyen droit dépassent la construction voisine de plus de 22 m, soit sur toute la profondeur de la clôture mitoyenne ; que la création de la cour anglaise est liée à l'aménagement d'une chambre habitable en sous-sol (luminosité naturelle, accès au jardin) ; que toutefois sa profondeur est excessive et diminue davantage les surfaces de pleine terre ; Que les deux pergolas placées en 2024 visent, selon la note explicative, à offrir un usage des espaces extérieurs protégés des intempéries ; que toutefois le bien dispose d'une véranda non aménagée (d'après les plans) annexée au corps principal du bâtiment pouvant offrir ce même usage ; que dès lors, leur présence ne se justifie pas ; que celles-ci sont montées en structure

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

légère, reposent sur une terrasse sur plots aisément démontable et participent à la diminution des zones de pleine terre ; qu'il convient dès lors de supprimer ces installations afin de restaurer des zones de pleine terre ;

Que la profondeur cumulée de ces différentes constructions impacte considérablement l'intérieur d'îlot ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que l'extension de la véranda au rez-de-chaussée dépasse la profondeur de la construction voisine de gauche (la moins profonde) de 8,55 m et la profondeur de la construction voisine de droite (la plus profonde) de 7,30 m ; que cette extension présente une hauteur de 2,40 m et dépasse donc les profils mitoyens qui ne sont pas construits à cette profondeur ; qu'elle vise uniquement à intégrer l'escalier existant, initialement extérieur, au volume intérieur afin d'accéder au sous-sol aménagé de la chambre à coucher ; que cette extension volumétrique est excessive et n'améliore pas l'habitabilité du logement ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

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 n'est pas perméable sur plus de 50% de sa surface (75 m² de zones de pleine terre pour 268 m² de zone de cours et jardins, soit 28%) ; que de surcroît la demande déroge au *RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins* en ce que en ce que les zones de cour et jardin de plus de 60 m² doivent comporter une surface de pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ;

Que d'une part, la suppression des volumes dérogatoires (cf. ci -avant : extension de véranda, cour anglaise, pergolas, carport) permettrait d'augmenter la perméabilité de la parcelle ; que d'autre part la création d'une zone stationnement en fond de parcelle (depuis 2009) a mené à l'aménagement d'une voie carrossable imperméable accessible depuis la porte cochère existante à rue ; que toutefois en situation de droit, l'entrée cochère ne permettait pas un accès traversant du bâtiment à front de rue (cuisine aménagée en amont de l'entrée cochère) ; qu'un accès carrossable imperméable vers le fond de parcelle ne se justifie pas ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Que la zone de cour et jardin a subi des transformations successives sur plus de 200 m² depuis 2009 ; qu'en ce sens, le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif (RRU Titre I , article 12) ; que les superficies imperméables doivent être supprimées et que l'aménagement de la zone de cour et jardin doit être entièrement revu afin de se conformer au RRU et au RCU ; qu'il y a lieu de prévoir la plantation de 3 arbres de différents étages de plantations indigènes afin de compenser l'abattage ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, le projet maintient les 3 unités de logements existantes ;

Considérant que le logement du 2^{ème} étage initialement de 3 chambres est réaménagé en un logement 2 chambres ; que les locaux habitables inchangés sont conformes à la situation de droit et que les aménagements des chambres sont conformes au Titre II du RRU ; que par

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

ailleurs la circulation au sein des pièces de vie est compromise et inconfortable dû à la création d'un escalier droit menant au grenier ;

Considérant que le logement 1^{er} étage voit sa configuration en 2 chambres maintenue ; que la pièce renseignée comme « fumoir » est maintenue ; que cette configuration ne semble pas adaptée aux usages actuels ; qu'un local habitable cloisonné sans éclairement naturel n'est pas autorisable ; qu'il est suggéré d'intégrer ce local à la pièce de vie existante ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée en un duplex comprenant une chambre, un dressing, 2 salles de bain et un large espace de rangements au niveau du sous-sol et les pièces de vie de jour (cuisine, salle à manger, séjour, véranda) au rez-de-chaussée ; qu'afin d'aménager l'accès carrossable, la cuisine en situation de droit (placée sur la flan gauche) a été déplacée dans la véranda de droit suivant une configuration des 3 pièces en enfilade ; qu'un WC indépendant avec sas a été aménagé au RDC ; qu'une nouvelle véranda ainsi qu'un auvent (en suite de l'entrée cochère) ont été construits en annexe de la façade arrière ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II article 4 - hauteur sous plafond** en ce que, dans l'extension de la véranda au rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond est inférieure à 2,50 m ; que les plans sont lacunaires quant à l'utilisation de ce local ; que toutefois le reportage photographique démontre un aménagement de cette pièce en local habitable ; que de surcroît ce local est aménagé dans un volume infractionnel dérogatoire ; qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 – WC** en ce que le WC créé au rez-de-chaussée ne présente pas les dimensions minimales requises (0,80 m x 1,20 m) ;

Considérant qu'en situation de droit, l'arrière du sous-sol était affecté à un magasin/dépôt lié à l'activité productive du bâtiment situé en fond de parcelle ; que cette activité productive et l'espace de dépôt étaient des fonctions accessoires à l'affectation principale du bâtiment qui était et reste du logement ; que cependant, dans l'usage factuel des lieux, la pièce de « magasin » située au sous-sol était accessible de manière indépendante aux surfaces affectées au logement aux étages, notamment par la présence d'un escalier séparé permettant un accès au jardin et à l'arrière bâtiment ; que les archives disponibles ne permettent pas de déterminer l'emplacement de la/des chambres du logement du rez-de-chaussée en situation de droit ;

Considérant qu'en situation projetée, le sous-sol existant est transformé en locaux accessoires aux logements (dressing, rangement, salle de bain) : qu'en outre le projet étend le niveau du sous-sol pour la création d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaire ; qu'afin de se conformer au Titre II du RRU (hauteurs sous plafond et éclairement naturel), un décaissement du sol et la création d'une cour anglaise ont été effectués ; que l'escalier du sous-sol d'origine a été réutilisé en vue d'offrir une circulation privative au logement du rez-de-chaussée ; que l'intégration de celui-ci au volume intérieur s'est fait par l'ouvrage de la véranda ;

Considérant que, plus globalement, la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que les espaces extérieurs des logements 02 et 03 sont

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

supprimés par la fermeture des terrasses existantes de droit ; qu'il ne s'agit pas d'un aménagement tenant compte des besoins actuels ; que de surcroît, l'usage communautaire du jardin est rendu impossible par la privatisation de celui-ci ; qu'il y a lieu de garantir un accès à un espace extérieur pour tous les logements ;

Que l'aménagement du logement 01 renseigne une seule chambre (16,83 m²) ; que pourtant les plans représentent 2 salles de bains, l'une reliée au dressing (17,72 m²), l'autre directement à la chambre ; que la présence d'une seconde salle de bain ne se justifie pas ; qu'en outre, les aménagements d'un dressing et d'un espace de rangement de superficies supérieures à celle de la chambre ne se motivent pas ;

Que les accès aux logements ne sont pas différenciés de l'entrée carrossable ; que cette configuration crée des conflits d'usage ainsi que des nuisances sonores pour les résidents ; qu'il y a lieu de prévoir un cloisonnement adéquat ;

Qu'une trémie et un escalier droit ont été érigés afin d'accéder au niveau des combles ; que les plans renseignent qu'il s'agit d'un grenier ; que ce type d'aménagement ne se justifie pas pour une pièce d'usage secondaire de « rangement » ; qu'il y a lieu de revenir à un pristin état (trappe) ;

Que le projet ne prévoit pas l'aménagement de locaux alloués à l'usage commun des résidents (local vélos/poussettes, local poubelles, local de nettoyage) ; que la superficie du sous-sol permettent largement de prévoir des tels locaux ; qu'une partie du sous-sol est privatisé à l'usage du logement 01 ; qu'il s'agit de locaux accessoires injustifiés pour un appartement comprenant une seule chambre ; qu'il y a lieu de revoir la configuration du sous-sol de manière à allouer les espaces résiduels du logement 01 à l'aménagement de locaux communs qualitatifs ;

Considérant que la demande ne renseigne pas l'aménagement du bâtiment arrière droit ; qu'en situation de droit, celui-ci est affecté à de l'activité productive ; qu'il y a lieu de renseigner correctement les affectations de droit et projetée de ce bâtiment dans l'annexe I ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications sont apportées en façade à rue ; que les châssis ont été remplacés ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le principe de l'imposte supérieure est maintenu ; que des auvents ont été installés au-dessus de la porte d'entrée cochère et au niveau de la baie de la travée de droite située au R+2 ; que des boîtes aux lettres suspendues et un système de ventilation ont été placés en saillie de la façade ; que la composition d'ensemble est affectée ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE**, que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que de manière générale, la façade est bien conservée ; que toutefois, les menuiseries d'origine en bois des fenêtres ont été remplacées par des châssis en aluminium mouluré de ton vert bouteille ; que les divisions ont été modifiées, mais que celles-ci s'intègrent harmonieusement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

à la composition d'ensemble de la façade ; que les châssis ont été finement exécutés et ne compromettent pas l'allure générale du bien ; que toutefois, les auvents doivent être supprimés ;

Considérant que le reportage photographique démontre toujours la présence du système de ventilation installé en façade à rue bien que les plans ne le représentent plus ; qu'il s'agit d'une installation interdite par l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie) ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à 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 07 mai 2026

AVIS DÉFAVORABLE 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} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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