

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régularisation de deux appartements et création d'une terrasse sur une toiture plate
Adresse	Rue Félix de Cuyper, n°41
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

**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 et/ou 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 11 janvier 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 C ;

Vu que le bien se situe Rue Félix de Cuyper au n° 41, maison 3 façades R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 334 K et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements ;

Vu que la demande vise à **régularisation de deux appartements et création d'une terrasse sur une toiture plate** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/11/2021, que le dossier a été déclaré complet le 03/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/12/2023 au 30/12/2023, 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit

Vu que l'avis de la Commission de concertation, qui s'est tenue le 14 septembre 2023, a émis un avis défavorable car des éléments importants permettant de préciser le nombre de logement dans le bien n'ont pas été introduits ; que la commission n'a pu se prononcer sur les différents éléments de la demande ;

Vu les archives communales à cette adresse :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

- n° 34877 (PU 28290) – Construire une maison (lot 1629) – permis octroyé le 19/06/1951
- n° 45460 (PU 38377) – Verbouwen van achterzolder in kamers – permis octroyé le 17/09/1980

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification du porche d'entrée des divisions de châssis et de la présence d'un abris de jardin (avant 1980), pour l'ajout d'une verrière présente en 1971 et modifiée en une annexe en 1996 ;

Considérant que le demandeur a introduit un document de la commune datant de 2008 indiquant la présence de deux logements sur la parcelle, les plans d'archives ne sont donc plus à jour ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire une terrasse en façade arrière située au +1
- Mettre en conformité les modifications en façade avant (Porte, division et matériaux des menuiserie)
- Mettre en conformité l'annexe arrière et l'abris de jardin

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

- -01                    6 Caves + Compteurs
- 00                    Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse + Jardin
- +01                   Logement 02 – Duplex 2 Chambres + Terrasse
- Combles            Logement 02 – Duplex 2 Chambres

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 que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; qu'il convient de limiter la largeur de la terrasse et de placer un garde-corps à 3 m de distance de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'une citerne est renseignée en situation de droit mais qu'elle n'existe plus en situation projetée ; que la parcelle étant en zone inondable (aléa faible) l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

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 l'annexe au rez-de-chaussée a été modifiée en 1996 et est présente en tant que verrière depuis au moins les années 1971 ; que l'augmentation volumétrique en situation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

existante de fait respectait le gabarit de l'époque, le bâtiment de droite ayant été démoli (en 1989) pour la construction d'un immeuble à appartement au centre de sa parcelle ; que le volume est acceptable ;

Considérant qu'à contrario, la création d'une nouvelle terrasse au +1 dépasse le moins profond de 11,90m et de 5,00m le moins haut ; que l'aménagement de cette terrasse nécessite la rehausse du mitoyen – solution inenvisageable ; qu'il y a lieu de réduire la terrasse à une distance de 3,00m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant que sans la rehausse du mur mitoyen, 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 du +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ; qu'il s'agit de de la cuisine /séjour du rez-de-chaussée (hsp 2,44m) et de la chambre 02 (hsp 2,33m) au dernier étage ;

Considérant que la dérogation pour la cuisine /séjour est de seulement 6cm ; que celle de la chambre date de modification lors de la réalisation du permis de 1980 ; que celles-ci sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les chambres des différents logements n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que pour les pièces situées à l'avant, il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ; qu'à contrario pour la chambre 02 il est possible d'améliorer les surfaces nettes éclairantes par un lanterneau ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour l'utilisation du PVC pour le menuiseries à la place du bois, la modification du porche d'entrée, pour le changement de division des châssis ; que la construction est homogène avec le caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; 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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0378/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 17/05/2023 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

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 11 janvier 2024**

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

- Se conformer au code civil en plaçant un garde-corps à une distance d'1,90m par rapport au mitoyen de droite ; soit rehausser le mur mitoyen d'1,90m au niveau de la nouvelle terrasse du +1 et compenser cette rehausse en réduisant le pignon de mur laissé à nu situé au dernier étage
- Transmettre l'accord du voisin de droite sur le projet

**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 II – article 4 et 10 (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**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	