

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
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**

/

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Etendre un immeuble de rapport existant via la construction d'un duplex
Adresse	Rue de l'Emulation, n°28
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

**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 29 juin 2023**

**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 B ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Emulation au n° 28, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 51 H 3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à étendre un immeuble de rapport existant via la construction d'un duplex ;

Vu que la demande a été introduite le 10/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 16/01/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023, 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal 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 / lucarne de toiture
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°29449 (PU 22617) – Construire une maison – permis octroyé le 28/09/1937
- n°29557 (PU 22721) – Raccordement à l'égout – permis octroyé le 16/11/1937

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'une verrière et la fermeture de cour présent depuis au moins 1987, pour l'augmentation de la terrasse (entre 2009 et 2012), pour la modification du jardin (entre 2019 et 2020) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 2 logements et d'un commerce ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves à charbon + Chaufferie + Dégagement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

- 00 Commerce + Cour + Accès jardin
- +01 Logement 01 – 2 Chambres + Terrasse + Accès jardin
- +02 Logement 02 – 2 Chambres + Terrasse + Accès jardin

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (Cadastre + archives) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser la verrière, la couverture de la cour et l'aménagement du jardin
- La création de deux nouveaux étages
- Installer une terrasse au +3
- Changer d'affectation et augmenter le nombre de logement à 3
- Modifier l'aménagement intérieur

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

- -01 3 Caves + Compteur
- 00 Local poussette + Local vélo + Logement 01 – Duplex 2 Chambres + Garage + Accès jardin
- +01 Logement 01 – Duplex 2 Chambres + Accès jardin
- +02 Logement 02 – 1 Chambre
- +03 Logement 03 – Duplex 3 Chambres + Terrasse
- +04 Logement 03 – Duplex 3 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 la terrasse de toit située au +03 peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; qu'elle 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 +03 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ; qu'il y a lieu supprimer la paroi vitrée de 60 cm et de placer le garde-corps à l'alignement du mur mitoyen ;

Considérant qu'en zone de cour et jardin, il est prévu de minéraliser 96,7% de la superficie totale ; que cette proposition n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant 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 à 3,7% de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que l'imperméabilisation presque totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d'une surface perméable* ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m<sup>2</sup> (86m<sup>2</sup> dans ce cas-ci) comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ;

Considérant que l'augmentation volumétrique de la situation de fait (véranda et couverture de cours située entre le rez-de-chaussée et le +1) – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, s'applique à ce volume ; que cette dernière peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce qu'elle remplit les conditions – les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse du +3 dépasse le profil arrière voisin le plus profond de 1,70m en situation de droit ; que si nous prenons en considération la situation de fait du bâtiment voisin de droite, la terrasse ne dépasse que de 35cm ; qu'il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse à l'alignement du mur du voisin n°30 ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade avant ; que la lucarne n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; qu'il y a lieu de revoir les dimensions de la lucarne avant ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le versant de toit arrière a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que les profils voisins sont dépassés de plus de 3,50m ;

Considérant que cette rehausse impacte de façon importante les parcelles voisines que cette rehausse préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'il y a lieu de suivre la volumétrie des mitoyens immédiats ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que le séjour du logement 01 et les chambre du logement 02 n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; qu'il y a lieu de tendre à une amélioration et de proposer des lanterneaux pour les pièces habitables du dernier étage ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement des châssis de bois à PVC et de leur division, par le changement de la porte de garage, par l'ajout de deux étages et d'une lucarne ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble est harmonieuse ; que les caractéristiques de la nouvelle construction sont en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Considérant toutefois que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; qu'il convient de modifier la lucarne à rue qui ne respectent pas le retrait de 60cm par rapport au plan de la façade et la largeur des 2/3 ;

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 ;

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 – C.2023.0061/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/02/2023 ;

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 29 juin 2023**

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

- **Végétaliser 2/3 de la superficie de la zone de cour et jardin**
- **Placer des lanterneaux au dernier étage afin de répondre au surface nette éclairante**
- **Placer le garde-corps de la terrasse du +3 à l'alignement du mur du voisin n°30**
- **Ne pas dépasser la volumétrie des voisins immédiat pour le dernier étage**
- **Garder la corniche existante et retravailler les nouveaux volumes de manière contemporaine tout en gardant un dialogue avec les volumes existant et en respectant le RRU titre I et II**

**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 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**

Président	M. BREYNE	
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	