

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M. AIAD

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	<b>Étendre une habitation et mettre en conformité la façade avant</b>
Adresse	Rue de l'Émulation, 35
PRAS	Zone de forte mixité

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier avec demande à être entendu.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT  
CONVOQUEES :**

La demanderesse et l'architecte ont été entendus.

Les voisins immédiats, aux n° 31-33, ont été entendus :

- Inquiétude quant à la finition de la rehausse qui sera vue depuis le jardin de leur parcelle ; quelle est-elle ?
- Demande de maintenir un couvre-mur en tuile rouge vernissée également au niveau du mur mitoyen rehaussé ;
- Nécessité d'exécuter les travaux dans les règles de l'art ;
- Un état des lieux est-il prévu ?

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Émulation au n° 35, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 4<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 43 k 7 ;

Vu que la demande vise à **étendre un logement au rez-de-chaussée et mettre en conformité la façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 08/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 18/04/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2024 au 29/06/2024, et qu'un courrier a été introduit ayant pour motif principal la rehausse du mur mitoyen – demande de maintenir le même caractère (couvre-mur en tuiles vernissées), de préciser la hauteur exacte de rehausse et les modalités d'exécution, de déterminer les matériaux et les finitions ;

Vu que la demande est 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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 28585 (PU 21762) – construire une maison – permis octroyé le 06/10/1936

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit (travaux entre 2009 et 2012) pour la construction d'une annexe latérale en façade arrière sur le côté gauche, pour la création d'une remise de 12m<sup>2</sup> en fond de parcelle, pour le changement d'aspect de la façade à rue (remplacement des menuiseries extérieures en PVC entre 2014 et 2019) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

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 (RU 2016/2438) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur qui comporte 3 unités de logement ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le logement situé au rez-de-chaussée (aménagement et façade) – appartement de 1 chambre avec jardin ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la mise en conformité de la remise de 12m<sup>2</sup> en fond de parcelle, la prolongation de l'extension latérale gauche (+ 1,10m) et la construction d'une extension latérale supplémentaire côté droit (+ 3,60m), la création d'une chambre supplémentaire ; que l'aménagement projeté pour l'appartement de 2 chambres est le suivant : chambre à rue, pièce de vie centrale, cuisine ouverte sur sàm, wc, sdd, chambre arrière, terrasse de jardin (de 3,00m<sup>2</sup>), annexe en fond de jardin ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant qu'en fond de jardin, une remise de 12m<sup>2</sup> a été placée entre mitoyens sans impacter leur hauteur ; que le projet est lacunaire quant à son aspect (matériau, couleur, revêtement du sol, ...) ;

Considérant que deux descentes d'eau pluviale sont raccordées à la nouvelle citerne de 1.500L ; que la demande ne précise pas si l'eau récoltée est réutilisée ; qu'il convient de positionner le groupe hydrophore, de prévoir pour le moins l'arrosage du jardin ;

Considérant que la demande déroge pas au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que la plateforme de l'extension n'atteignant pas les 20m<sup>2</sup>, celle-ci ne doit pas être végétalisée ; que compte tenu de l'extension supplémentaire projetée au rez-de-chaussée, il serait judicieux de soit végétaliser les toits plats des extensions, soit de proposer un revêtement à albédo élevé, afin de lutter contre les îlots de chaleur et l'inconfort lié à la surchauffe urbaine ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension dépasse de plus de 3,00m la profondeur du bâti voisin au n° 31-33 qui n'est pas construit à l'alignement mais en fond de parcelle ; qu'une annexe a été construite en fond de terrain ;

Considérant que la profondeur du bâti est augmentée de 1,38m côté gauche et de 3,60m côté droit ; que le gabarit projeté est en deçà de celui de l'immeuble voisin au n° 37 ; que le mur mitoyen commun avec le n° 31-33 est rehaussé de 0,55m ;

Considérant que la profondeur de l'abri de jardin est de 2,35m sur une hauteur de 1,90m ; qu'elle est comprise entre les murs mitoyens sans les dépasser ; que la superficie en pleine terre qui est préservée est de +/- 45m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en séance, il a été évoqué que le toit est en tôle ondulé ; qu'il convient de spécifier les caractéristiques de cette annexe de jardin et de proposer des matériaux légers et qualitatifs ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la pièce de vie centrale n'atteint pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que toutefois un apport zénithal supplémentaire de lumière naturelle est prévu au droit de la façade pour pallier cette insuffisance ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- chambres diamétralement opposées et passage obligé par des pièces de vie pour atteindre la sdd et le wc ;
- la superficie de la sdd et du wc (exigu en situation de droit) n'a pas été adaptée au nombre de chambres et au nombre d'occupants ; la sdd ne dispose plus d'une fenêtre qui s'ouvre vers l'extérieur ;
- la réutilisation des eaux pluviales n'est pas prévue ;
- les matériaux de la remise n'étant pas précisés, leur adéquation ne peut être validée ;
- la profondeur de la terrasse n'est pas adéquate pour être fonctionnelle ; la citerne devrait être déplacée en zone imperméabilisée (de terrasse) plutôt qu'être placée en zone de pleine terre ;
- la rehausse du mur mitoyen droit n'est pas clairement représentée ; cette rehausse est acceptable pour autant qu'elle soit cautionnée par le(s) propriétaire(s) de la parcelle voisine ; que la finition du mur mitoyen et le choix du couvre-mur devront avoir reçu l'aval du(des) propriétaire(s) de la parcelle située aux n° 31-33 ;

Considérant que le projet augmente la densité du bâti au rez-de-chaussée pour pouvoir proposer une chambre supplémentaire ; que la profondeur maximale du bâti est portée à 17,70m ; que l'habitabilité est satisfaisante sans être optimale ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que le châssis à guillotine en bois a été remplacé par un châssis PVC à 3 divisions (dont 2 vantaux décentrés sur le côté droit) ; que la porte d'origine en bois de teinte verte avec ferronnerie noire a été repeinte dans son intégralité en blanc ; qu'aux étages, les châssis ont également été remplacés ; qu'il y a lieu d'unifier la couleur de la ferronnerie présente au niveau de la porte d'entrée avec celle du garde-corps du balcon situé au +02 ; qu'il convient de proposer pour toutes les ferronneries la teinte noire d'origine (encore présente au balcon) ;

Considérant que le soubassement et le seuil en fenêtre renseignés en béton sont en pierre bleue ; qu'il convient d'adapter la légende des matériaux ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0337/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 18/06/2024 ; qu'afin d'améliorer le niveau de sécurité globale du bâtiment, le Service d'Incendie conseille plusieurs recommandations dont un exutoire de fumée au sommet de la cage d'escalier (avec commande au rez-de-chaussée) ou l'installation de détection incendie type « surveillance des voies d'évacuation ».

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 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 4 juillet 2024**

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

- Au niveau de la rehausse mitoyenne, prévoir une finition du mur mitoyen côté voisin et un choix de couvre-mur qui aient reçu l'aval du(des) propriétaire(s) concerné(s)
- Proposer des matériaux qualitatifs pour l'abri en fond de parcelle ;
- En façade à rue, repeindre la ferronnerie de la porte d'entrée en noir ;
- Rectifier la légende des matériaux ;
- Déplacer la citerne en zone dallée de terrasse ;

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 I – articles 4 et 6, Titre II – article 10, 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	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**