

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** Mme CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

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

Mme BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Diviser une maison unifamiliale en 2 logements
Adresse	Rue de l'Emulation 29
PRAS	Zones de forte mixité

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

**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 :**

L'architecte et son assistante ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2025 au 26/06/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 4.51° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): Zone de forte mixité: Modification des caractéristiques urbanistiques
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - article 6 : hauteur toiture ;
- Application de l'article 153§2a2 Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que la demande déroge également ;

- RRU Titre II article 10 : éclairage de la chambre 2 au 2<sup>e</sup> étage
- Article 19 Bon aménagement des lieux ;
- RCU Titre I article 14 : diversité des typologies de logements

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 06/02/2025 référencé T.2019.0397/2 ;

Considérant que la demande vise la division du bien en 2 logements 2 chambres, la création d'une extension en façade arrière et une terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la situation de droit n'est pas renseignée ; que cependant la lucarne arrière en toiture, l'annexe sur 2 niveaux en mitoyenneté gauche, la véranda adossée au mitoyen droite, et l'annexe sur 1 niveau en mitoyenneté gauche jusqu'à la véranda sont visibles depuis 1996 sur les photos aériennes ; que cependant l'annexe sur un niveau prenant place au-delà de la véranda apparaît en 2012 ; Qu'elle n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et n'est pas régulière ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

Considérant que les annexes sur 2 niveaux, la véranda et l'annexe d'un niveau jusqu'à la véranda sont antérieures au RRU ; qu'elles s'adossent à la construction mitoyenne de droite ; qu'elles mènent à une profondeur de construction de 13m80, cohérentes aux constructions environnantes ;

Considérant que la demande vise la démolition de l'ensemble des annexes arrières, et la reconstruction d'une annexe sur un niveau et une profondeur de 8m10 avec un patio le long de la mitoyenneté gauche et une annexe au 1<sup>er</sup> étage en retrait de 85cm de la mitoyenneté gauche, la modification de la toiture à versant arrière du 2<sup>e</sup> niveau et la suppression de la lucarne arrière vers une toiture plate ;

Considérant que les annexes arrières dérogent au RRU Titre 4 en ce qu'elles sont plus profondes que le voisin le plus profond ; que cependant il s'agit de constructions neuves ; qu'elles sont plus profondes que la situation existante ; qu'elles sont orientées sud ; qu'il y aurait lieu de limiter la profondeur de construction au voisin le plus profond ;

Que l'annexe partielle du 1<sup>er</sup> étage déroge au RRU Titre I article 4 et article 6 en ce qu'elle est plus profonde et plus haute que le voisin le plus profond ; que de plus elle est située à 4m de la construction principale et au sud de celle-ci ; que de par sa position et ses dimensions, elle gêne l'ensoleillement naturel de la pièce de séjour traversante et obstrue la vue ; qu'il n'y a pas lieu de créer une annexe supplémentaire au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la modification de la toiture crée une dérogation au RRU Titre I article 6 en ce que la toiture plate est plus haute que la toiture du voisin le plus bas de plus de 6m ; que cependant au vu de l'orientation elle ne crée pas de nuisances sur la parcelle mitoyenne ; que la construction mitoyenne est située en retrait ; que la création d'une toiture plate en partie arrière de la toiture permet d'aménager des espaces confortables ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Que les toitures des annexes sont végétalisées ; que la toiture de la construction principale est équipée d'un revêtement bitumineux ; qu'un patio est recréé au rez-de-chaussée ;

Que la demande ne contrevient pas à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'elle améliore les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu cependant d'envisager une toiture végétalisée pour la toiture de la construction principale afin de limiter les effets de chaleur urbaine ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

Considérant que le bien est divisé en 2 logements de 2<sup>e</sup> chambres ; qu'il présente une superficie proche de 200m<sup>2</sup> et une volumétrie importante pour une maison unifamiliale ; qu'elle déroge au RCU titre I article 14 en ce qu'elle n'offre pas de diversité typologique et sur densifie les parties habitées du logement ; qu'il y a lieu de limiter la construction d'annexe arrière et supprimer la 2<sup>e</sup> chambre en duplex du logement bas ;

Considérant que le logement du bas s'étend sur le rez-de-chaussée et la partie arrière de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage ; qu'il s'agit d'un logement 2 chambres ; que la création d'un patio permet d'amener des entrées de lumière naturelle jusque la partie centrale du logement ; que cependant la chambre en duplex est dérogatoire et non acceptable ; qu'elle ne permet pas l'aménagement d'un logement cohérent et confortable et déroge au RRU Titre II article 19 ; qu'il y a lieu dès lors de revoir l'aménagement du logement en limitant à un logement 1 chambre ;

Considérant que le logement bas prend place en duplex au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage ; que la pièce de séjour traversante est située au 1<sup>er</sup> étage ; qu'elle bénéficie d'une terrasse sur l'annexe du rez avec vue sur l'annexe arrière en R+1;

Que les chambres sont situées au 2<sup>e</sup> étage ; que la chambre 2 déroge au RRU Titre II article 10 en ce que sa superficie éclairante est inférieure à 1/5<sup>e</sup> de sa superficie plancher ; qu'il y a lieu de supprimer cette dérogation ;

Considérant qu'il est judicieux d'inverser le local poubelles et le local vélos afin de prévoir un espace plus spacieux pour le local vélos ; qu'il est également nécessaire de créer un accès aisé pour ce local vélos;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 10 juillet 2025**

**AVIS FAVORABLE unanime sous conditions :**

- Limiter la profondeur de construction des annexes au voisin le plus profond et ne pas créer d'annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
- Prévoir une toiture végétalisée pour la toiture plate de la construction principale ;
- Corriger les intitulés de plans et élévations et préciser les façades projetées ;
- Supprimer la dérogation à l'éclairage de la chambre 2 au 2<sup>e</sup> étage ;
- Intervertir le local vélo et le local poubelles et prévoir un accès plus aisé pour le local vélos ;

La dérogation au RRU Titre I article 6 est acceptée pour la toiture plate du 2<sup>e</sup> étage pour les motifs énoncés.

Les dérogations au RRU Titre I articles 4 et 6, Titre II article 10, 19 et RCU titre I article 14 sont refusées pour les annexes sont refusées pour les motifs énoncés.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	