

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire.
Objet de la demande	Transformer une plateforme en terrasse et créer un duplex
Adresse	Rue Edgar Tinel, 38
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction.

**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 02 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 Rue Edgar Tinel au n° 38, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n°559 E3 ;

Vu que la demande vise **à diviser une maison unifamiliale en 2 unités de logement, à fermer les terrasses arrières situées aux +00 et +01, transformer une plateforme en terrasse et à créer un duplex entre le +00 et le +01 ;**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/09/2025 au 25/09/2025, et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motifs principaux :

- les nuisances sonores engendrées par la terrasse située au +02 pour les occupants du 40, rue Edgar Tinel, pourtant le studio dispose déjà d'une terrasse légale côté rue ;
- les terrasses portent atteinte à la vie privée des habitants du 36, rue Edgar Tinel en raison de vues directes sur l'intérieur de leur habitation ;

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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, article 10, chapitre III du Titre III – accès aux compteurs
- 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
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23526 (PU F17880) – construire une maison – permis octroyé le 11/05/1931
- n° 29903 (PU F23064) – construire une annexe – permis octroyé le 26/04/1938

Vu qu'en situation de droit la demande comprend une maison unifamiliale dont la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 buanderie, 3 caves, citerne, cour et jardin ;
- +00 salon salle à manger, cuisine, terrasse + escalier pour accéder au jardin ;
- +01 3 chambres, SDB, terrasse et wc ;
- Combles chambre, 2 mansardes et un grenier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

- TV

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- L'augmentation du nombre de logement (de 1 à 3) ;
- La fermeture des terrasses au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- La rehausse du versant arrière de toiture ;
- La rehausse du mitoyen de gauche et la création des terrasses arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu que jusqu'à ce jour aucune mise en demeure ni Procès verbale d'infraction n'a été dressé pour ce bien ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (archives) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une entité d'habitation qui comporte 1 logement (péréquation de 1998) ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les actes et travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent déjà la fermeture des terrasses arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et la rehausse du versant arrière de toiture en 1977 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de diviser le bien en 2 unités de logement et de créer une terrasse arrière de toit +01 et au +02 ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves, local poubelles, local vélos, buanderie, wc, cour et jardin
- +00 duplex : hall d'entrée commun, séjour, salle à manger, SDB, WC cuisine terrasses avec escalier donnant accès au jardin
- +01 duplex : chambre (13 m²), hall de circulation (14 m²), bibliothèque, bureau, rangement, terrasse
- +02 studio

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 n'est pas améliorée ;

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 la position dominante et en surplomb de la terrasse de toit située au +02 impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse de toit au +01 a nécessité une rehausse du mitoyen de gauche d'environ 1,20m ; que cette modification n'apparaît ni sur le plan du +01

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

ni sur la coupe BB' ; qu'il convient dès lors de mettre à jour les documents graphiques afin de refléter fidèlement la situation.

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible sur la carte de Bruxelles Environnement ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il serait pertinent de rendre fonctionnel la citerne existante et de réutiliser les eaux de pluie à des fins domestiques ;

Considérant que 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 les terrasses du +01 et du +02 ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ; que cette configuration n'est pas envisageable

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 les terrasses de toit au +01 et au +02 dépassent de plus de 3 m le profil mitoyen de gauche le plus bas notamment avec la rehausse du mitoyen de gauche d'environ 1,20 m au +01 et le garde-corps de 0,95 m au +02 ;

Considérant qu'il n'y a pas de dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que le profil mitoyen de gauche le moins profond n'est pas dépassé de plus de 3 m ;

Considérant que les documents graphiques transmis comportent une erreur quant à la représentation de la profondeur de la maison mitoyenne gauche sise au n°36 ; qu'en réalité, cette habitation présente une profondeur inférieure à celle indiquée sur les plans, soit d'environ 10,20 m entre les niveaux +00 et +01, et inférieure à 10 m au niveau +02 ;

Attendu qu'il est nécessaire que les plans reflètent fidèlement la situation existante de fait afin de permettre une instruction correcte de la demande ; qu'en conséquence, il y a lieu de rectifier les documents graphiques afin d'y représenter correctement la profondeur réelle de la maison mitoyenne ;

Considérant qu'un plan d'aménagement complet du jardin ne figure pas sur le plan du rez-de-chaussée ; que si une terrasse est prévue avant la zone jardin, celle-ci doit être clairement représentée sur plan, avec indication du matériau utilisé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre du duplex à 13 m²) ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'en situation de droit, la maison disposait de deux chambres au 1er étage, dont une d'une superficie de 14 m² ; que cette chambre a été supprimée au profit d'une cage d'escalier et d'un espace de circulation ; qu'il convient, dès lors, de proposer pour le duplex une chambre d'une superficie minimale de 14 m² ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 7 & 8, salle de bain / douche & wc*, en ce que les sanitaires ne sont pas équipés de point d'eau ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9, cuisine**, en ce que les cuisines ne sont pas équipées d'évier, ni d'appareils électroménagers et de cuisson ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- absence de compteurs
- terrasse de toit aux +01 et +02, et le respect du code civil ;
- peu d'optimisation spatiale des logements – position des sanitaires par rapport à la chambre (+01), wc intégré dans sdd, pas de superposition des évacuations sanitaires
- le duplex ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;
- une sdd ne se motive pas à l'étage des pièces de vie ;
- propose des pièces différenciées, contraire à l'aménagement de type studio ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent d'une occupation importante de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la maison qui n'a que +/- 115m² de superficie habitable en situation de droit et +/- 137m² en situation projetée ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que, contrairement à ce qui est mentionné dans les documents administratifs et graphiques, le logement proposé au 2^e étage ne correspond pas à un studio mais à un appartement d'une chambre, les espaces étant clairement différenciés ; qu'il y a lieu d'y remédier et de proposer un aménagement conforme à un logement de type studio ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, article 10, chapitre III du Titre III – accès aux compteurs** ; que pour tous les logements, l'accès aisé aux compteurs est permanent ; que les logements ne disposent pas d'un local compteurs ; qu'il convient de faire figurer sur plan l'emplacement des compteurs ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transport en communs ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2^o du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant qu'en façade avant toutes les menuiseries ont été remplacées sans respect du matériau d'origine (du bois par du PVC) ; qu'il y a lieu de proposer en façade avant des châssis en bois de ton bleu foncé ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

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 – CP.2025.0683/1– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 18/09/2025 ;

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 02 octobre 2025

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

- Améliorer l'habitabilité des logements en proposer un aménagement plus qualitatif et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;
- Observer un retrait latéral d'1,90m depuis l'axe mitoyen de gauche (au n°36) pour les terrasses situées au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- Fournir un reportage photographique intérieur ;
- Proposer en façade avant des châssis en bois de ton bleu foncé
- Rectifier les documents graphiques afin d'y représenter correctement la profondeur réelle de la maison mitoyenne de gauche et la rehausse du mitoyen ;
- Fournir un plan global du rez-de-chaussée avec l'aménagement du jardin ;
- Indiquer sur plan l'emplacement des compteurs (eau/gaz/électricité) ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que le dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 est acceptée 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 ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	