

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 20 février 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M. BREYNE  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>MIROIR45 s.p.r.l.</b>
Objet de la demande	<b>Construire un immeuble d'habitation R+03+TP de 5 unités de logement</b>
Adresse	Boulevard Sylvain Dupuis, 105-107
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 20 février 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 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 20 février 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le terrain à bâtir, sis Boulevard Sylvain Dupuis aux n° 105-107, est implanté sur une parcelle de 654m<sup>2</sup>, cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 685 k 0 ;

Vu que la demande modifiée vise à **construire un immeuble d'habitation R+03+TP de 5 unités de logement** ;

Vu qu'il s'agit d'un projet modifié introduit à l'initiative du demandeur ; que la présente demande a été introduite le 06/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 23/09/2024 ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 27/04/2023, rendu sur le projet initial introduit le 20/01/2022 ; vu les oppositions qui avaient été formulées lors de l'enquête publique ; vu la hauteur des constructions mitoyennes et le gabarit projeté, le projet portait préjudice aux parcelles voisines en termes de luminosité et d'ensoleillement ; la nouvelle construction ne s'intégrait pas aux gabarits des constructions voisines (dérogation aux articles 4, 5, 6, 9, 12, 16 du Titre I) ; vu les manquements en ce qui avait trait à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (réutilisation à des fins domestiques), à l'aménagement paysager (remplacement ou maintien d'un arbre existant), à la rampe de parking, aux normes d'habitabilité des nouveaux logements (dérogation aux articles 8 et 10 du Titre II) ; vu la densité trop importante et l'exploitation excessive de la parcelle, le projet devait être entièrement remanié afin de proposer un gabarit moindre qui s'intègre au cadre bâti environnant et à la configuration des lieux ; par ailleurs, la façade à rue était peu animée, présentait une dominante monochrome blanche peu intégrée ;

Vu que la présente demande du projet modificatif a été soumise à une nouvelle enquête publique pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- 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 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit ;
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 20 février 2025**

Vu que durant la période de cette nouvelle enquête publique – du 30/01/2025 au 13/02/2025 – aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la présente demande vise à la construction d'un immeuble à appartements R+03+TP de 5 unités indépendantes – soit, 4 de 2 chambres et 1 de 4 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 garage de 5 emplacements dont 1 PMR ;  
caves privatives (5), local poubelles, local vélos (8) et poussettes, local technique, citerne enterrée de 10m<sup>3</sup> ;  
accès au jardin mutualisé via escalier extérieur le long de la limite mitoyenne droite ;
- +00 accès garage via pente, accès local vélo (5), accès logements – hall d'entrée et sas ascenseur/escaliers ;  
jardin mutualisé sur une profondeur de +/- 30m, divisé en 4 zones délimitées par des haies ;
- +00/+01 appartement 1 aménagé en duplex – 4 chambres :  
niv. inf : hall avec wc et cellier, chambre à rue avec sdd/wc, cuisine ouverte sur séjour/sàm ; terrasse (de 30m<sup>2</sup>), zone plantée (+/- 42m<sup>2</sup>) sur la dalle supérieure du sous-sol ;  
niv. sup. : 3 chambres dont 1 parentale avec sdd/wc, sdd, wc ;
- +01 appartement 2 – 2 chambres :  
hall avec wc et sdd, chambres, local technique, cuisine ouverte sur séjour/sàm ;
- +02 appartement 3 – 2 chambres :  
idem appartement 2 ;  
appartement 4 – 2 chambres :  
idem appartement 2 (en miroir) ;
- +03 appartement 5 – 2 chambres :  
hall avec vestiaire, cuisine ouverte sur séjour/sàm, chambres, wc, sdd avec wc, balcon côté rue et terrasse de toit arrière (+/- 19,50m<sup>2</sup>) avec zone potager (+ 9,50m<sup>2</sup>) ;

Considérant que par rapport au projet initial, le projet amendé apporte les modifications suivantes :

- Densité bâtie réduite de manière à davantage respecter le front arrière de bâtisse du cadre bâti existant ;  
Profondeur du bâti limitée au rez-de-chaussée à 13,28m ; à partir du +01, profondeur de 12,23m de part et d'autre sur 3,00m de largeur de façade, ensuite débord de 1,70m portant la profondeur bâtie à 13,93m (+ 0,65m par rapport au +00) ; au +03, profondeur bâtie limitée à 7,30m côté gauche et à 8,80m côté droit ;
- Zone de pleine terre aménagée en jardin mutualisé, maintien de l'arbre à haute tige (peuplier) ;
- Placement d'une citerne enterrée avec récupération des eaux de pluie ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 20 février 2025**

- Végétalisation de manière intensive de la dalle supérieure du sous-sol (substrat = 60cm) et de la toiture plate de l'immeuble (substrat = 30cm) ;
- La façade à rue est parée de pierre bleue au +00, de briquettes rouges aux étages ; toutes les menuiseries extérieures et portes ajourées du +00 sont en aluminium gris anthracite, les garde-corps au droit des fenêtres et du balcon du +03 en métal blanc ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant un terrain en friche ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées surtout en raison de la profondeur bâtie au sous-sol ;

Considérant que l'arbre à haute tige existant est maintenu ; que la demande ne donne aucune indication sur l'état sanitaire et mécanique de l'arbre, ni sur les espèces plantées (haies) ;

Considérant que le plafond de la nappe phréatique est peu profond (2,00m) ; qu'il avait été conseillé de prendre contact avec le Facilitateur Eau pour définir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'étendue du sous-sol projeté est importante ; que le projet prévoit une citerne enterrée de 10m<sup>3</sup> et une réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques (wc, entretien, arrosage) ; que +/- 40m<sup>2</sup> au +00 et 128m<sup>2</sup> au niveau du toit plat sont végétalisés de manière intensive ;

Considérant que le projet modificatif ne déroge plus *au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que les nouvelles toitures plates sont végétalisées ;

Considérant que la demande déroge *au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le projet dépasse la profondeur des constructions mitoyennes ;

Considérant que la nouvelle construction dépasse la profondeur bâtie mitoyenne, tant celle de gauche que celle de droite, au sous-sol et au rez-de-chaussée ; qu'au -01, le projet dépasse la construction voisine la plus profonde de +/- 10,80m ; qu'au +00, le projet modifie le niveau du terrain naturel – celui-ci est nivelé à la mitoyenneté sur une profondeur d'au moins 5,00m ; que la demande est lacunaire et ne détaille pas les moyens qui seront mis en œuvre pour soutenir les terres et traiter les limites mitoyennes ; que cette configuration à la mitoyenneté porte préjudice aux parcelles voisines (ensoleillement, lumière, ombre portée) ;

Considérant qu'au +01, le projet s'aligne sur les constructions voisines sur 3,00m de largeur de façade pour ensuite proposer un débord de 1,70m (sur 6,00m de façade) ; ce front de bâtisse dépasse celui du +00 de 0,65m ;

Qu'au +02, la configuration du projet est la même mais la construction voisine de droite est dépassée de 0,80m dès la mitoyenneté (+ 1,70m après 3,00m de façade) ;

Qu'au +03, la construction la moins profonde R+02+TP du n° 103 est dépassée sur toute sa profondeur ; que la profondeur du projet s'aligne sur celle du n° 109 (= 7,30m) sur 4,00m de largeur de façade pour ensuite proposer un débord de 1,50m sur le reste de largeur de la façade ; que la profondeur maximale du bâti à cet étage est de 8,80m ;

Considérant que s'agissant d'une nouvelle construction, il y a lieu de supprimer la dérogation à la profondeur et à la hauteur aux étages +01 et +02 (supprimer la saillie) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 20 février 2025**

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 5, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit* ; le projet doit garantir l'intégration de la construction dans l'environnement urbain, en tenant compte en particulier des gabarits des constructions voisines ; que la modification de relief du sol n'est pas insignifiante – l'écart entre le niveau naturel du sol (sur les parcelles voisines) et le niveau surélevé approche 1,60m ; que cette configuration est trop impactante ; qu'il y a lieu de limiter la profondeur du sous-sol à celle du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que l'acrotère de la construction la plus basse – immeuble de droite au n° 103 – est dépassée de plus de 3,00m (+ 3,44m) ; que le projet s'aligne sur la hauteur du toit plat du n°109 ; que cette dérogation est acceptable pour autant que celles aux articles 4 et 6 du Titre I soient limitées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le rez-de-chaussée, au droit de la terrasse, est surélevé de +/- 1,60m par rapport au niveau du terrain des parcelles voisines ; que le projet est trop évasif en ce qui concerne le traitement à la mitoyenneté ; que selon les documents graphiques, le dispositif qui devra être placé à la mitoyenneté aura une hauteur totale de +/- 3,30m ; que cette configuration est inenvisageable en ce qu'elle porte atteinte aux parcelles mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le toit plat du projet dépasse le gabarit de droite le moins élevé de plus de 3,00m (+ 3,44m) ; que le voisin de gauche est dépassé en partie arrière au niveau du +03 ; que les 2 constructions voisines sont dépassées au niveau de l'avancée de 1,70m de la façade arrière ; bien qu'un retrait de 3,00m par rapport aux limites mitoyennes soit observé, ce volume en débord n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse de toit du +03 – 4,90m côté droit et 6,40m côté gauche – est au-delà des gabarits voisins – zone de terrasse de 19,50m<sup>2</sup> et zone de potager de 9,50m<sup>2</sup> ; qu'une terrasse de toit s'apparente à un volume d'occupation potentielle ; que l'emprise de l'espace extérieur projeté (de 29m<sup>2</sup>) ne se justifie pas pour un appartement de 2 chambres ; qu'il convient de se conformer à la profondeur autorisée du bâti ;

Considérant que le projet propose 5 nouvelles unités de logement ; que les dérogations et manquements attestent d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le projet modificatif à tenter de répondre aux remarques de la Commission de concertation précédente sans remettre en question la profondeur du sous-sol qui crée beaucoup d'inconvénients et d'impacts au voisinage ; que la profondeur du bâti du -01 n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il serait pertinent de limiter la profondeur du sous-sol à celle du +00, d'y aménager locaux communs et caves privatives, de déplacer les emplacements couverts au +00 (3), de prévoir des pièces de logement au +00 qu'en partie arrière, de proposer un accès commun au jardin mutualisé via le rez-de-chaussée, de supprimer les débord de 1,70m aux étages +01 et +02 ; qu'une dérogation au Titre VIII pourrait être accordée moyennant la réorganisation du sous-sol et du rez-de-chaussée et le respect des considérations susmentionnées ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 20 février 2025**

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant 1 emplacement vélo par chambre – soit 12 ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2\* du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que les matériaux de façade projetés sont les suivants : soubassement haut en pierre bleue, un parement de briquettes rouges sur isolant, bardage en bois au niveau de l'étage de toit, portes ajourées en métal gris anthracite, châssis en aluminium gris anthracite, garde-corps en métal blanc ;

Considérant que le projet prévoit un oriel sur 2 niveaux aux dimensions maximales autorisées ; que ce volume peu travaillé est lourd et massif eu égard à la largeur de façade ;

Considérant que vu les caractéristiques singulières du cadre bâti avoisinant bordant ce boulevard – majorité de maisons et d'immeubles ne présentant que des portes d'entrée et de garage à l'alignement ; que vu l'exposition potentielle aux nuisances sonores liées aux transports (60 – 65 dB(A)), le placement de chambre au rez-de-chaussée en façade bruyante n'est pas optimal ;

Considérant qu'il convient de proposer un langage de façade moins impactant par rapport à l'espace public – de privilégier au rez-de-chaussée un rythme des baies et trumeaux en fonction des travées définies aux étages, de casser la présence monolithique de l'oriel, de travailler le calepinage du parement de brique pour y apporter rythmes et variations ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.2020.0469/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/11/2024 ;

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 20 février 2025**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 20 février 2025**

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

- Limiter la profondeur du sous-sol à celle du rez-de-chaussée ;
- Supprimer la dérogation à la profondeur et à la hauteur aux étages +01 et +02 (supprimer la saillie) ;
- Réagencer le sous-sol et le rez-de-chaussée – en prévoyant un accès commun au jardin mutualisé au rez-de-chaussée, en supprimant tout nivellement du jardin qui occasionnerait des rehausses mitoyennes conséquentes, en ne prévoyant pas au rez-de-chaussée de pièces habitables en façade à rue ;
- En façade à rue, proposer un langage moins impactant par rapport à l'espace public (moins monolithique), travailler le calepinage du parement de brique ;

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 – article 5, articles 4 et 6 (telles que limitées 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**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 20 février 2025**