

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Rehausser un immeuble pour créer un logement
Adresse	Square de l'aviation
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

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 12 septembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (34876) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0 ;

Vu que le bien se situe Square de l'Aviation au n° 30, maison mitoyenne R+05+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} division, Section B – n°204S35 ;

Vu que la demande vise à **Rehausser un immeuble pour créer un logement** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/10/2023, que le dossier a été déclaré complet le 27/05/2024 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2024 au 05/09/2024, 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 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°19013 (PU 2429) – Construire un immeuble industriel – permis octroyé le 02/04/1926
- n° 45285 (PU 38070) – Transformation de la façade au rez – permis octroyé le 20/02/1979
- n° 46234 (PU 39606) – Transformation de la façade – permis octroyé le 23/06/1987

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

- n° 49457Q (PU 45543) – Transformation et extension d'un bâtiment existant – permis octroyé le 24/04/2007
- n° 50102D (PU 46310) – Transformation d'un bâtiment existant en 8 lofts , une surface commerciale au rez et 8 emplacements parking – permis octroyé le 01/09/2009
- n° 49901BIS (PU 47591) – Modifier PU 46310 : rajouter 1 place de parking, adapter les fenêtres, façades et terrasses – permis octroyé le 02/05/2012
- n° 50126T (PU 48046) – Modifier PU 46310 – permis octroyé le 20/05/2014
- n° (PU 50814) – Mettre en conformité un accès au toit (volume) et changer l'affectation d'une plate-forme en terrasse sur le toit – permis octroyé le 27/08/2019
- n° (PU 51395) – Changer l'affectation d'une partie de la toiture plate en terrasse et mise en conformité du volume avec l'escalier vers la toiture – permis octroyé le 29/09/2020
- n° (PU51521) – Rehausser un immeuble existant pour y créer un logement – permis octroyé le 06/07/2021

la situation existante correspond à la situation de droit (PU 51395) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 9 (PU 51521) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements qui comporte 8 logements ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications du permis PU 51521 en ce que le nouvel acquéreur souhaite y apporter quelques modifications avant sa mise en œuvre ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de réduire la superficie plancher à 138,3m² (au lieu de 245m²), d'aménager la partie arrière de toit en toiture végétalisée et potager, d'observer un retrait de 4,50m (au lieu de 4m) avec une terrasse d'1,20m de large sur la partie avant de toit, de modifier l'emplacement de la terrasse à l'avant, d'augmenter la largeur de la terrasse de toit à 6,10m (au lieu de 5m) ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 10 caves, 2 caves commerce, 2 locaux compteurs
- +00 7 emplacements de parking, 9 emplacements de vélos, 1 Commerce avec entrée particulière, entrée pour les logements
- +05 appartement 2 chambres avec patio, 2 terrasses, 1 potager
- TP terrasse de toit (29m²), toiture végétalisée, 8 panneaux photovoltaïques

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce 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 et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit à l'arrière une toiture végétalisée potager partiellement accessible ; que la culture de potager se limite à 6 bacs le long du mitoyen et que la partie

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

accessible du toit fait environ 70 m² ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; qu'il convient de la rendre inaccessible ;

Considérant que le logement dispose déjà de 2 terrasses dont l'une se trouve sur la toiture de la rehausse et est accessible depuis le patio par un escalier métallique ; que la largeur de cette terrasse est portée à 6,10m au lieu de 5 m comme demandé dans l'avis de la commission de concertation du 26/11/2020 ; qu'il convient de se conformer à la condition de la commission de concertation du 26/11/2020 concernant la largeur de la terrasse ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le projet prévoit sur la partie arrière de toit l'aménagement d'une toiture végétalisée/potager (70 m²) ; que la profondeur maximale hors-sol de la construction au 5^{ème} étage dépasse la profondeur constructible des trois quarts de la parcelle ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement ; que le nouvel aménagement est moins dense en ce que la superficie de plancher est réduite et que la façade arrière s'aligne sur la façade latérale gauche existante ; que le nombre de chambre est réduite à 2 au lieu de 4 ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que sur la partie en retrait par rapport au plan de la façade avant, le projet maintient le placement d'une terrasse d'1,20m de large contre le mitoyen gauche ; que pourtant en condition de la commission de concertation du 26/11/2020, il a été demandé de placer la terrasse contre le mur mitoyen de droit (plus discret) afin de mieux s'intégrer dans le cadre urbain environnant composé principalement d'immeubles datant du début du 20^{ème} siècle ayant tous une valeur patrimoniale ;

Considérant toutefois que le projet observe un retrait de 4,50m par rapport au plan de la façade avant au lieu de 4 m comme demandé en commission de concertation du 26/11/2020 ; qu'à cette distance le placement d'une terrasse du côté mitoyen gauche est aussi discret et acceptable ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1981.3024/8 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 06/07/2024 ;

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 12 septembre 2024

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

- Végétaliser toute la toiture plate de la rehausse et limiter la largeur de la terrasse à 5 m ;
- Supprimer le potager et rendre inaccessible la plateforme au 5^{ème} étage en installer un garde-corps sur les fenêtres de la façade arrière ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 (telle que limitée dans les conditions) 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

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	