

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite le propriétaire
Objet de la demande	Transformer et mettre en conformité un immeuble de logements
Adresse	Rue du Souvenir, 48
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 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 7 novembre 2024

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 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection du Parc Forestier, site classé par l'AG2 du 03/07/1997 ;

Vu que le bien se situe Rue du Souvenir au n° 48, immeuble mitoyen R+02+étage de toit, implanté sur une parcelle de 146m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 511 a 7 ;

Vu que la demande vise à **transformer et mettre en conformité un immeuble de logements, à construire une extension supplémentaire à l'étage de toiture et à aménager une terrasse de toit** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/04/2024, que le dossier a été déclaré complet le 19/08/2024 ;

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 2.5.2° 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
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/10/2024 au 04/11/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 34603 (PU 27998) – construire une maison – permis octroyé le 05/12/1950
- n° 38741 (PU 32388) – construire des annexes – permis octroyé le 11/03/1958
- n° 38950 (PU 32614) – construire des terrasses – permis octroyé le 07/11/1958
- n° 50081 S (PU 48205) – transformer la toiture d'une maison de rapport (créer un duplex) – permis octroyé le 21/01/2014

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture et la fermeture de la terrasse de jardin (structure légère couverte de plaques en polycarbonate), pour la fermeture des balcons au +02, pour la construction d'une extension à l'étage de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

toiture, pour l'aménagement d'une terrasse de toit, pour le réaménagement intérieur des logements existants ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13760), l'immeuble comprend 3 unités de logement ;

Vu la mise en demeure (I 2023/4415), dressée en date du 20/04/2023, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement – couverture de terrasse au rez-de-chaussée, fermeture de terrasse au 2^{ème} étage, placement de châssis PVC (20/04/2023) ;

Vu les renseignements cadastraux (modification en 2015), le bien est répertorié en tant qu'immeuble de logement de 3 unités, sans cave habitable, qui présente une surface bâtie au sol de 82m² ;

Considérant que la demande envisage les travaux suivants :

- La construction d'une véranda en lieu et place de la terrasse de jardin (cour), afin d'y aménager une cuisine, privant le logement d'un espace extérieur de plain-pied ;
- La fermeture des balcons aux +01 et +02, le cloisonnement de l'office faisant partie de la cuisine initiale, la non-réattribution de l'office (pièce non ventilée sans lumière naturelle), la permutation de la chambre et du salon en aménageant la chambre en façade à rue et le salon en façade arrière ;
- Le réaménagement du duplex de 4 chambres en un logement de 3 chambres, la demande de mise en conformité de l'augmentation volumétrique au niveau de l'étage de toit (travaux débutés entre 2022 et 2023) – soit, + 3,50m en profondeur (auvent compris), afin d'aménager une chambre parentale de 33m² avec terrasse de toit de 5,50m², nécessitant rehausse de l'acrotère et des murs mitoyens ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière (orientée Sud) ;

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 ; que le changement de destination du toit plat occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant qu'une véranda de 13,30m² est construite en zone de cour afin d'y aménager la cuisine ; que cette configuration n'a pas d'impact sur les zones plantées en pleine terre mais prive le logement d'une terrasse, seul espace extérieur de plain-pied accessible pour une personne à mobilité réduite ;

Considérant que l'utilisation de la plate-forme de toit, située au +03, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la demande maintient la citerne d'eau de pluie existante de 3m³ ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; que les vastes toits plats ne sont pas végétalisés ; que la combinaison d'une toiture verte extensive et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; qu'entre autres, les toitures vertes permettent d'améliorer le rendement des installations photovoltaïques en limitant la surchauffe (effet d'amortisseur thermique) ; qu'il y

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

a lieu de se référer au rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension du rez-de-chaussée et celle de l'étage de toit dépassent les deux gabarits mitoyens ;

Considérant que la « véranda » dépasse le profil mitoyen le plus profond (au n° 50) de 4,98m et le profil mitoyen le moins profond (au n° 46) de 5,92m ; que cette construction s'inscrit en-deçà des hauteurs mitoyennes existantes ;

Considérant que l'immeuble est en situation de droit bien plus imposant que ces voisins et déjà en dehors du gabarit autorisable ; que pour les extensions, au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que l'extension construite au niveau de l'étage de toiture surenchérit la présence du bâti – la profondeur est augmentée de 2,60m, de 3,50m si on inclut l'auvent, sur une hauteur de 3,00m ; l'acrotère de la façade arrière est rehaussé de 0,55m, celui des murs mitoyens de 0,20m à 0,85m (rehausse en escalier), celui du toit plat de 0,30m ; que le versant arrière des constructions voisines est dépassé de 3,60m et de 5,10m ;

Considérant que la terrasse de toit matérialise un volume d'occupation potentielle ; qu'elle est au-delà du gabarit autorisable, qu'elle n'observe pas un retrait latéral de 3,00m par rapport aux limites mitoyennes ; que l'aménagement de cette terrasse a occasionné une rehausse d'acrotère ; qu'elle préjudicie l'intimité du voisinage et impacte l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les extensions récemment réalisées à l'étage de toit, sans autorisation préalable, crée un précédent ; que l'autorité est mise devant le fait accompli ; qu'il est inenvisageable d'accorder un tel écart des prescriptions ;

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

- Augmentation supplémentaire des dérogations importantes accordées en 2014 ;
- Peu d'optimisation spatiale du logement du rez-de-chaussée – la sdb gagnerait à être aménagée en place de l'office, la cuisine en place de la sdb, de manière à garder l'espace extérieur de plain-pied (le jardin étant à un niveau surélevé) ;
- Fermeture de terrasse qui ne se motivent pas en ce qu'elles n'améliorent pas l'habitabilité – cloisonnement de l'office privé de lumière naturelle, superficie totale de la cuisine plus petite ;
- Suppression d'espace extérieur privatif ;
- Extensions volumétriques excessives ne se justifiant pas, création d'une chambre parentale de 33m² s'apparentant à une pièce de vie ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application ; que les caractéristiques urbanistiques des constructions doivent s'accorder avec celles du cadre urbain ; que les extensions volumétriques supplémentaires à l'étage de toiture sont conséquentes, qu'elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et sont trop importantes

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

eu égard à la typologie architecturale ; que la densité du bâti ne se justifie pas ; qu'il convient de se conformer au gabarit autorisé en 2014 ;

Considérant que le cadre VI de la demande (Annexe I) comporte des erreurs ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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