

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Démolir et reconstruire un appartement sous combles
Adresse	Rue Docteur Jacobs n°69A
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 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 ni 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 27 mars 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé 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 Docteur Jacobs au n° 69A, maison mitoyenne / maison 3 façades / villa R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 478G3 et est répertorié en tant qu'entité d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à démolir et reconstruire un appartement sous combles ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/03/2025 au 20/03/2025, 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2024.0826/1 daté du 11/12/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°24758 (PU F18823) – construire une maison – permis octroyé le 27/09/1932

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement d'une unité de logement sous combles (ancien pigeonnier) et les modifications d'aspect de la façade ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant renseigner avec certitude la situation de droit du bien ; 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 qu'en situation de fait, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 4 caves à charbon, local compteurs, chaufferie, caves à provisions, buanderie
- +00 *logement 01 – hors demande*
- +01 *logement 02 – hors demande*
- +02 *logement 03 – hors demande*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

- +03 *logement 04 – hors demande*
- +04/combles *logement 05 : app. 1 chambre*

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comportant 5 unités de logements ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 5 ; que la demande maintient le nombre de logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Démolir la toiture et la mezzanine existantes
- Reconstruire un volume rehaussé de 0,80 cm (niveau faîte de toiture)
- Aménager un logement 2 chambres en duplex dans le volume reconstruit

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 *caves – non-renseigné*
- +00 *logement 01 – hors demande*
- +01 *logement 02 – hors demande*
- +02 *logement 03 – hors demande*
- +03 *logement 04 – hors demande*
- +04 *logement 05 : duplex :séjour, cuisine, bureau, SDB avec WC*
- Combles *logement 05 : duplex : 2 chambres :*

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère en intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le volume supplémentaire en toiture peut, de par sa position dominante, préjudicier le voisinage ; que cette augmentation volumétrique impacte les qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les versants de toitures projetés dépassent les profils des constructions mitoyennes de droite et de gauche ; que la construction existante est plus élevée que ses voisines ; que toutefois la rehausse projetée est excessive ; qu'au niveau du faîte de toiture, la hauteur de celle-ci dépasse les faîtes voisines de droite et de gauche de plus de 5 et 6m, respectivement ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce qu'aucune des deux chambres aménagées sous combles ne présentent une surface plancher de 14m² ; que dans le cas d'une nouvelle construction, ce type de dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine ; que dans le cas d'une nouvelle construction, ce type de dérogation n'est pas acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

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

- La salle de bain est situé à l'étage des pièces de vie et non des chambres,
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour,
- Les sous-sols ne sont pas renseignés et ne permettent pas d'évaluer la qualité des locaux communs existants (local vélos, local poubelles, espaces de rangement etc.) ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes et ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ; que la réorganisation des espaces intérieurs dans le volume construit n'est pas optimale et n'améliore pas l'habitabilité du logement ;

Considérant que les volumes existants permettent uniquement l'aménagement d'un studio avec mezzanine qui soit conforme au Titre II du RRU ; que l'impact sur les parties communes de l'immeuble doit rester limité ; que le logement doit donc être équipé d'un espace de rangement privatif ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne renseigne aucune alternative de mobilité douce malgré l'augmentation projetée du nombre de chambres et donc d'habitants ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2* du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures du volume projeté ne s'harmonisent pas entre eux ni avec ceux du voisinage ;

Considérant que de manière générale, les documents du dossier sont incomplets ; que les niveaux renseignés sur les élévations et coupes sont erronés et incohérents ; que les matériaux projetés en façade ne sont pas entièrement renseignés ; que les plans des niveaux communs et des abords sont manquants ; que l'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 27 mars 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

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. MOENECLAHEY	