COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation des combles avec modification du toit pour créer un duplex entre le 2^{ème} étage et le grenier, isoler les façades avant et arrière
Adresse	Rue de la Promenade, 19
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 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 :

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 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 ;

Vu que le bien, sis Rue de la Promenade au n° 19, se compose d'un immeuble mitoyen à front de rue R+02+TV & d'un arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle de 240m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 649 1 4 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation des combles avec modification du toit pour créer un duplex entre le 2^{ème} étage et le grenier, isoler les façades avant et arrière ;**

Vu que la demande a été introduite le 17/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 21/02/2025 ;

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;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/05/2025 au 12/06/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 50087 S (PU 45016) – changer l'affectation de 2 ateliers en logements, dont un en façade arrière – permis octroyé le 14/03/2006

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le non-respect des travaux autorisés par permis (cours centrale et arrière), pour l'ajout d'une lucarne sur le versant arrière

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

de la toiture du bâtiment à front de rue (travaux réalisés entre 2015 et 2016) et l'utilisation du toit plat en terrasse ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9196), l'immeuble comprend 4 unités de logement indépendantes – 3 dans le bâtiment à front de rue, 1 dans l'arrière-bâtiment ; le bien fait l'objet d'un constat d'infraction dressé le 27/06/2013 et ayant pour objet la zone de jardin plantée et en plein air qui n'a pas été réalisée – à la place, une zone de cour couverte a été maintenue et ce malgré l'avis du fonctionnaire délégué conditionnant l'octroi d'un permis d'urbanisme par le fait de créer un jardin entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière en supprimant la couverture de la cour ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2009), le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur, qui comporte 3 logements et qui présente une surface bâtie au sol de 165m² pour une superficie de parcelle de 240m² ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis – rehausse du versant arrière de l'immeuble à front de rue – et à isoler les façades par l'extérieur ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité les travaux déjà exécutés entre 2015 et 2016 impactant le volume – rehausser le versant arrière pour disposer d'une hauteur libre suffisante pour une pièce habitable, aménager les combles afin d'agrandir le logement 1 chambre du +02 en un duplex de 2 chambres ;

Que toutefois, les aménagements des zones de cours et jardins, ainsi que le volume de l'arrière-bâtiment, ne peuvent être ignorés en ce qu'ils ne sont pas conformes ; que la demande de permis PU 45016 et l'actuelle sont le fait du même propriétaire ; que l'objet de la demande doit être élargi à l'ensemble de la parcelle ;

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 infractionnelle et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la demande renseigne les travaux octroyés par le permis de 2006, pour permettre l'aménagement d'un logement de 3 chambres en intérieur d'îlot, comme exécutés alors que les démolitions exigées n'ont pas été réalisées – ni en zone centrale située entre les deux immeubles (jardin en lieu et place d'une cour couverte), ni en fond de parcelle (démolition d'une travée de 1,90m sur deux niveaux pour y aménager une cour) ; que les travaux partiels réalisés entre 2009 et 2012 ne permettent pas de garantir l'habitabilité du logement (existant depuis plus de 12 ans), ils ne sont pas conformes et sont contraires au bon aménagement des lieux ; que par ailleurs, le permis de 2006 étant caduque, il y a lieu de proposer un aménagement extérieur qui réponde aux réglementations actuelles ;

Qu'il convient d'aménager la zone de jardin de +/- 38,70m² avec un minimum de 50% de surface perméable plantée en pleine terre, de démolir le mur entre les deux cours qui n'a plus de raison d'être, de renseigner le revêtement de la cour en fond de parcelle ;

Qu'en situation existante de fait, la plate-forme de toit de +/- 7,45m² a été utilisée comme terrasse ; que cette configuration infractionnelle ne préserve pas l'intimité du voisinage et doit être supprimée avec diligence en respectant la situation projetée de la demande (plateforme de toit rendue inaccessible) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Que la parcelle est fortement imperméabilisée ; que la présente demande n'apporte aucune amélioration au permis de 2006 et ne se préoccupe pas des pratiques actuelles visant à éviter les dommages sur l'environnement ; elle ne propose aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle, ne prévoit pas de temporisation ni de réutilisation ;

Que les démolitions et aménagements extérieurs du permis de 2006 n'ayant pas été exécutés, il y a lieu de proposer un aménagement et des techniques qui respectent les attentes et exigences actuelles – réutiliser et valoriser les eaux de pluie, lutter contre les risques d'inondations et restaurer le cycle naturel de l'eau, lutter contre la sécheresse et la canicule en ville, éviter les pollutions liées au « tout à l'égout » ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur de l'immeuble à front de rue, qui dépasse les constructions mitoyennes, est augmentée de 14cm par la pose d'un isolant extérieur ; que l'épaisseur du niveau fini n'est pas renseignée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le versant arrière est rehaussé sur toute la largeur de la façade ; que sur les représentations, les profils voisins ne figurent pas ; que le dépassement ponctuel, visible sur les images satellites en ligne, ne peut être évalué ; qu'il convient de compléter les représentations ;

Que cette rehausse est envisageable pour autant qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée n'est pas renseignée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, en ce que les démolitions exigées en 2006 pour pouvoir aménager un logement dans l'arrière-bâtiment n'ont pas été réalisées ; qu'en l'état, ce logement n'est pas conforme ; que l'emprise inchangée du bâti ne garantit pas une habitabilité satisfaisante ni un aménagement qualitatif et adéquat ;

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

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser 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 la demande déroge au **RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade** ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur d'une façade à rue ne peut se concevoir que si elle s'inscrit dans une réflexion globale d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble – sachant qu'en termes d'isolation, la méthodologie suivie par les différents audits énergétiques, ainsi que par le centre régional de conseil et d'accompagnement sur le logement privé (Homegrade), est de prioriser les phases d'isolation avec dans un premier temps l'isolation de la toiture, dans un deuxième temps le remplacement des menuiseries extérieures et dans un troisième temps le traitement des façades ; que la présente demande n'établit pas un équilibre raisonnable entre d'une part le maintien des qualités architecturales et esthétiques, et d'autre part une amélioration significative du confort des logements ;

Que la demande propose d'isoler par l'extérieur la façade à rue, orientée SO, aux +01 et +02, sans adaptation de la position des châssis ; que le parement en brique sera masqué par un enduit sur isolant de ton gris ; que les menuiseries extérieures ne sont pas remplacées ; que les raccords aux seuils et encadrements de fenêtre ne sont pas étudiés ; que l'isolation en toiture n'est pas détaillée au plan ;

Qu'en l'état, l'isolation des étages de la façade à rue ne se justifie pas ; que le projet rompt avec le langage architectural, ne s'intègre pas au cadre bâti environnant, standardise l'aspect de la façade, supprime les jeux d'appareillage, ne propose pas un revêtement qualitatif et de bonne tenue ; que la composition d'ensemble de la façade en est altérée ;

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 – CP.2003.0874/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 06/03/2025 ;

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 19 juin 2025

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

- **Étendre l'objet de la demande à l'entièreté de la parcelle – proposer une gestion des eaux de pluie, prévoir un aménagement paysager de la zone de jardin, végétaliser au tant que faire se peut en respectant les minima ;**
- **Réaliser les démolitions prévues dans le permis de 2006 ou remettre les lieux dans leur pristin état (arrière-bâtiment affecté à une activité productive) ;**
- **Compléter les représentations avec les profils mitoyens ;**
- **En façade à rue, ne proposer une isolation par l'extérieur que si celle-ci est justifiée et s'accompagne d'une réflexion globale en termes de performance énergétique de l'immeuble, de détails constructifs adéquats permettant une mise en œuvre exemplaire, de matériaux qualitatifs et de bonne tenue (finition autre que crépi), afin de respecter le langage architectural existant ;**
- **Adapter les documents administratifs en conséquence.**

L'objet de la demande devant être étendu à l'entièreté de la parcelle, les actes d'instruction (enquête publique et commission de concertation) seront recommencés pour le projet modificatif.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	