COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente	Mme CARLIER
Secrétaire	Mme VERSTRAETEN
Urbanisme	Mme DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par **KIKOU & PAPOU sprl**
Objet de la demande	Construire un logement sur la toiture plate d'un immeuble de rapport
Adresse	Rue Louis van Beethoven 25
PRAS	zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 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 réaction.

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 05 juin 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 ;

Attendu que la demande vise à construire un logement sur la toiture d'un immeuble de rapport

Historique:

Considérant que la demande a été introduite le 24/11/2023 auprès de la commune ;

Considérant que la commune a déclaré le dossier complet le 22/08/2024 ;que le Collège des Bourgmestre et Échevins n'a pas statué dans le délai de 160 jours et que le dossier a donc été saisi par Le Fonctionnaire Délégué ;

Procédure:

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/05/2025 au 29/05/2025 pour les motifs suivants:

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription générale 2.5.2° : Modifications des caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'art.126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
    - Dérogation à l'art. 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
    - Dérogation à l'art. 6 : Toiture (hauteur) ;
- Application de l'art. 153§2 al2 : Dérogation au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Projet:

Considérant que le projet consiste en la construction d'un appartement dans un nouveau volume ajouté sur la toiture d'un immeuble de rapport ;

Considérant que le bâtiment existant est situé à l'angle de deux rues, dans un environnement diversifié composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements ;

Considérant que le formulaire de demande indique que le rez-de-chaussée est affecté à des bureaux, et que les étages supérieurs comptent deux logements par étage (soit quatre logements au total) ; mais qu'en situation de droit, il existe également un logement au rez-de-chaussée, avec un garage attenant ; ce qui porte le nombre total de logements à cinq ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Considérant que le bien dispose d'une zone de recul ; qu'elle est entièrement minéralisée et utilisée comme parking ; que cet aménagement est illégal et non conforme au RRU ; qu'il est nécessaire de rétablir la zone de recul et de créer une zone plantée en pleine terre ;

Considérant que la demande prévoit la création d'un logement supplémentaire dans l'immeuble, portant le nombre total de logements de cinq à six ; qu'il convient, dans le cas d'un immeuble existant, d'abord d'améliorer le confort des logements existants avant d'en ajouter un nouveau ;

Considérant que les logements existants disposent chaque une d'une cave privative en sous-soul ; qu'aucune cave privative est prévue pour le nouveau logement ; que le bâtiment ne dispose pas de locaux commun (local vélo/poussettes/poubelles/…) ; que l'aménagement d'un local à vélos est indispensable dans le cadre de la création d'un nouveau logement ;

Considérant que la demande prévoit la densification de la parcelle, mais qu'aucune mesure compensatoire n'est prévue pour améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot ; que le projet ne prévoit pas de toitures végétalisées ; que, par contre, plusieurs terrasses (67 m² au total) sont prévues à l'avant et à l'arrière du bâtiment ; qu'en raison de leur implantation, de leur taille et de leur hauteur, ces terrasses génèrent des vues plongeantes et peuvent entraîner des nuisances sonores ; que la demande ne respecte pas la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 4 du RRU ; que le projet dépasse de plus de 3 mètres la construction voisine la moins profonde et dépasse également la construction voisine la plus profonde ; qu'en raison de l'emplacement du bâtiment à l'angle, le sentiment d'enclavement des bâtiments voisins est renforcé ; que, par conséquent, cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 6 du RRU ; qu'il dépasse les profils de toitures mitoyens ; qu'il déroge également à cet article, étant donné que l'installation technique (PAC) n'est pas intégrée dans la hauteur du volume ; que le bâtiment est situé au sud de l'intérieur d'îlot, et que le nouveau volume crée donc un effet d'ombrage supplémentaire ; que la dérogation n'est donc pas acceptable ;

Considérant que l'ajout de terrasses sur toute la largeur de la façade engendre la présence de garde-corps ; que ceux-ci ont un impact important sur l'architecture du bâtiment existant ; qu'il convient de les placer en retrait afin qu'ils restent subordonnés à la façade, et donc moins visibles ;

Considérant qu'en situation de droit, la façade du rez-de-chaussée est revêtue de pierre naturelle, et les autres étages de briques ; que les châssis sont de couleur blanche ; que le nouveau volume en toiture serait recouvert d'un enduit blanc, et que les châssis ainsi que les balustrades seraient en aluminium anthracite ; que, par conséquent, la demande déroge au Titre I, article 8 du RCU ; que cette dérogation n'est pas accordée, les matériaux et l'apparence de l'extension devant être en harmonie avec le bâtiment existant ;

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 05 juin 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	Mme VERSTRAETEN	
Urbanisme	Mme DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	