

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par VAP ENTREPRISE s.p.r.l.
Objet de la demande	Mettre en conformité la volumétrie existante et la toiture, transformer les espaces de vie et construire une extension au rez-de-chaussée, aménager les combles, créer deux lucarnes en toiture
Adresse	Petite Rue du Moulin, 60
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 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 25 janvier 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1919 et 1930) ;

Vu que le bien se situe Petite Rue du Moulin au n° 60, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 300m² cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 221 d 10 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la volumétrie existante et la toiture, transformer les espaces de vie, construire une extension au rez-de-chaussée, aménager les combles et créer deux lucarnes en toiture** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/01/2023, que le dossier a été déclaré complet le 16/10/2023 ;

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

- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4/01/2024 au 18/01/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 38718 (PU 32366) – transformation – permis octroyé le 11/03/1958

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'agrandissement des extensions, pour la construction d'une annexe en fond de jardin, pour des modifications d'aspect de la façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale sans cave habitable, avec une superficie bâtie au sol de 83m² ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que le permis de 1958 maintenait la profondeur initiale du bâti principal (= 8,49m) – il concernait la rehausse des deux pans de la toiture à versants, tout comme la rehausse de la façade arrière (+ 1 niveau) ; qu'en situation existante de fait, des annexes latérales, séparées du bâti principal et accessibles par la porte à rue de gauche, étaient existantes en 1953 ; que leur emprise a été ensuite modifiée (1977-1983) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de reconfigurer les extensions afin d'unifier le gabarit des diverses annexes, d'augmenter les superficies utiles du rez-de-chaussée, de réagencer l'aménagement intérieur, d'aménager 4 chambres, de créer des lucarnes ; que l'aménagement suivant est projeté :

-01 aménagement non renseigné

- +00 couloir traversant, séjour, pièce de passage, buanderie/douche, wc, cuisine ouverte sur sàm et bureau, terrasse surélevée (+ 0,45m), jardin
- +01 2 chambres, wc
- +02 2 chambres, sdb

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 est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées ;

Considérant que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que ce permis pourrait être l'occasion d'y remédier, notamment, en proposant une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la nouvelle toiture plate des extensions représente une superficie de 56m² ; que sa végétalisation n'est pas proposée ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates** ; que les nouvelles toitures plates de plus de 20m² doivent être aménagées en toiture verte ; hormis les trois coupoles, la superficie de la plateforme de toit qui peut être végétalisée est de +/- 52m² ;

Considérant qu'outre la terrasse (+/- 24m²), une zone du jardin en fond de parcelle a été imperméabilisée par une annexe de +/-39m² (selon les vues aériennes) ; que celle-ci non renseignée sur plan, tout comme l'aménagement paysager du jardin, doivent être intégrés à la présente demande ;

Considérant qu'à défaut de respecter les dispositions de l'arrêté du Gouvernement dit de « minime importance » et le règlement communal d'urbanisme, les actes d'instruction pourront être recommencés pour l'annexe en fond de jardin ; que tout bâtiment accessoire non destiné à l'habitation devra être une construction légère qui limite au maximum l'imperméabilisation du sol ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le gabarit mitoyen le plus important (voisin de droite au n° 62) est impacté ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la profondeur du bâti des extensions dépasse le voisin de droite de 2,20m ; que sur la moitié arrière, le profil de toiture est rehaussé sur une profondeur totale de +/- 6,70m – notamment de + 1,15m sur une profondeur de +/- 1,85m et de + 0,70m sur une profondeur de +/- 3,10m ;

Considérant que cette rehausse mitoyenne n'est pas représentée sur les vues en plan ; que vu la configuration de la construction mitoyenne, l'aménagement n'est préjudiciable pour la parcelle voisine que de manière limitée ; que toutefois, cet aménagement qui tente d'optimiser les superficies utiles disponibles de la maison unifamiliale n'est envisageable qu'en homogénéisant les finitions et sous réserve des droits des tiers ; que le choix des finitions pour le mur mitoyen (face parcelle voisine impactée) et l'acrotère (couvre-mur) doit se faire en concertation avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) afin qu'il(s) puisse(nt) donner son(leur) aval ;

Considérant que le niveau de la ligne de faîte, comme celui de la corniche, est rehaussé (+ 0,60m) de manière à s'aligner sur la construction mitoyenne de droite au n° 62 ; que cette rehausse est conforme ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des deux profils mitoyens ;

Considérant que les lucarnes dépassent leur propre profil de versant, tout comme le profil du n° 62 (aligné au n° 60), de moins de 2,00m ; que le profil de toit du n° 58 est dépassé de +/- 2,80m ;

Considérant que les lucarnes ne préjudicient pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que toutefois, la lucarne à rue devra observer un retrait de +/- 60cm par rapport au plan de façade afin d'être moins visible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que les deux chambres sous versants n'atteignent pas les minima requis (8,90m²) ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (salon et bureau) ; que l'apport en lumière naturelle peut être amélioré ;

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

- Manquement de l'aménagement du sous-sol ;
- Emplacement des coupoles de toit améliorable en fonction des déficits d'éclairage naturel ;
- Manquement de l'aménagement du jardin et de l'annexe en fond de parcelle ;
- Peu d'optimisation spatiale au rez-de-chaussée – maintien du corridor étroit et augmentation de sa profondeur à 17,26m, création d'une double circulation et d'une

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

pièce de passage ; la cuisine/sàm gagnerait à être étendue sur toute la largeur de la parcelle ;

- Création de deux chambres en dérogation malgré la création d'une lucarne (aux dimensions maximales autorisées) ;

Considérant que les extensions volumétriques supplémentaires ne sont envisageables que si elles concourent à améliorer la répartition spatiale et à augmenter les surfaces habitables de manière qualitative ; que la circulation intérieure du rez-de-chaussée n'est pas pertinente ; que le projet pourrait améliorer l'habitabilité en supprimant le corridor situé au-delà du bâti principal initial ; qu'il ne se justifie plus – les annexes ayant été intégrées au volume principal de la maison ; que la lucarne à rue peut se motiver pour autant que les chambres créées soient conformes ;

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

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

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; qu'une descente d'eau apparente (non renseignée sur plan) a été posée en saillie sur la façade à rue ; que le volet qui a été placé au niveau de la baie du rez-de-chaussée rompt l'alignement des linteaux ;

Considérant que le projet modifie radicalement l'aspect de la façade : modifications de toutes les baies – 4 baies en place de 6 (soit élargies, fusionnées, murées, déplacées), isolation par l'extérieur (+ 5cm) et pose d'une finition enduite blanche en place d'un appareillage en brique ocre, rehausse de la façade et de la corniche en bois de 0,60m (en s'alignant sur le n° 62), modification des divisions de châssis (2 et 3 vantaux), création d'une lucarne sur les 2/3 de la largeur de façade sans recul observé ;

Considérant que la représentation de la façade à rue est incorrecte – il n'existe pas de débord de l'alignement au niveau de la porte d'entrée ; qu'elle est incomplète – la descente d'eau apparente n'est pas représentée ; qu'il y a lieu de renforcer son extrémité inférieure, au droit du trottoir, en prévoyant une souche qui puisse résister aux chocs (dauphin droit) sur une hauteur de minimum 1 mètre ; que l'eau pluviale ne peut être évacuée directement à l'égout via une gargouille de trottoir ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation 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 l'**article 126 §11 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade** ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont à réaliser avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable seront garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Considérant que la composition d'ensemble de la façade est impactée par le projet ; que son esthétique est standardisée ; que le jeu d'appareillage qui marque l'horizontalité est recouvert d'un enduit blanc ; que les baies étroites, typiques des maisons ouvrières, sont élargies ; que le rapport pleins-vides est disharmonieux au rez-de-chaussée (par le comblement d'une des deux portes) ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si l'amélioration de la performance énergétique est garantie ; qu'au rez-de-chaussée, celle-ci ne peut empiéter sur le domaine public (débord sur le trottoir) ;

Considérant qu'il convient de proposer une alternative plus qualitative en améliorant l'esthétique de la composition d'ensemble et en s'inspirant des caractéristiques d'origine – maintien des 2 baies situées sur la gauche et ce aux 2 niveaux (avec toutefois modification au +00 pour l'une des deux portes afin de pouvoir prévoir une allège), harmonisation du nombre de divisions pour des baies de même largeur, maintien du principe d'un soubassement en pierre bleue, intégration de la boîte aux lettres à la porte d'entrée, choix d'une couleur claire pour l'enduit (sans pour autant être blanche) ; qu'il convient de placer la lucarne à rue en retrait du plan de la façade (+/- de 0,60m) ;

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 lors d'enlèvement d'amiante, il y a lieu de suivre certaines recommandations en fonction des travaux, d'éliminer les déchets dangereux auprès d'installations de collecte autorisées (<https://environnement.brussels/citoyen/lenvironnement-bruxelles/renover-et-construire/amiante-que-faire-pour-eliminer-les-dechets-dangereux-et-eviter-les-risques-pour-la-sante#avez-vous-besoin-dune-autorisation>) ; qu'en cas de doute, il convient de vérifier auprès de Bruxelles Environnement si une autorisation est nécessaire (permit_asbest@environnement.brussels) ;

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 25 janvier 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

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

- Réagencer le rez-de-chaussée de manière à limiter la profondeur du corridor au bâti principal initial et à intégrer aux pièces de vie la profondeur qui est située au-delà de cette limite ; rationaliser la circulation intérieure ;
- Améliorer l'apport en éclairage naturel au rez-de-chaussée en plaçant judicieusement les coupoles de toit ;
- Proposer une végétalisation de la toiture plate de l'extension située au rez-de-chaussée ;
- Au niveau de la lucarne à rue, observer un retrait de +/- 60cm par rapport à l'alignement de la façade ; aménager dans les combles 2 chambres conformes au Titre II du RRU ;
- Prévoir un revêtement à albédo élevé au niveau du toit des lucarnes ;
- En façade à rue, améliorer la composition d'ensemble en proposant des modifications inspirées des caractéristiques d'origine – maintien d'un soubassement en pierre bleue, maintien des 2 travées de gauche (avec modification d'une des deux portes), unification des divisions pour des baies de même largeur ; nuancer la couleur de l'enduit (qui peut être clair sans être blanc) ; représenter la descente d'eau pluviale en prévoyant une souche inférieure renforcée sur une hauteur de minimum 1 mètre (dauphin droit résistant aux chocs) ;
- Au rez-de-chaussée, en façade à rue, ne pas prévoir de débord du front de bâtisse situé à l'alignement (clarifier l'épaisseur du revêtement) ;
- Inclure dans la demande l'aménagement paysager du jardin et l'annexe en fond de parcelle ; proposer des aménagements qualitatifs le moins impactant possible pour la zone de jardin ;
- Renseigner l'aménagement du sous-sol et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en évitant le rejet à l'égout ;
- Au niveau des rehausses mitoyennes, définir des finitions extérieures pour le mur (face parcelle voisine impactée) et pour l'acrotère (couvre-mur) ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions) et Titre II – article 10 (avec amélioration) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

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

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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