

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> ROELANDT  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>lle</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>MISTIAEN</b> , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Transformer un atelier en habitation unifamiliale et atelier
Adresse	Rue du Chapeau, 17
PRAS	Zone mixte, en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**

**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 réclamation

**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 28 octobre 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans une zone inondable en aléa moyen (code 2) ;

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 (avant 1900) ;

Vu que le bien se situe Rue du Chapeau au n° 17, maison mitoyenne R+02+TV avec ateliers, en arrière-bâtiment R+02+TV et en arrière-bâtiment latéral R+01+TP (avec verrière centrale), implantés sur une parcelle de 261m<sup>2</sup> cadastrée Section B – n° 238 e 9 ;

Vu que la demande vise à transformer un atelier en habitation unifamiliale et atelier ; que le bâtiment à front de rue n'est pas concerné par la présente demande ;

Vu que la demande a été introduite le 21/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 26/07/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/10/2021 au 22/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été pour motifs principaux ;

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 3.5.1° 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 les archives communales à cette adresse :

- n° 03990 (PU 04493) – construire un atelier – permis octroyé le 16/05/1888
- n° 23415 (PU 17804) – transformations – permis octroyé le 6/03/1931
- n° 26332 (PU 19950) – transformer le magasin – permis octroyé le 8/05/1934
- n° 29605 (PU 22768) – transformer la maison – permis octroyé le 14/12/1937
- n° 33812 (PU 27090) – construire un arrière magasin (*annexe droite en fond de parcelle du n° 15*) – permis octroyé le 30/09/1949

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**

la situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9552), l'immeuble abrite 2 logements aux étages du bâtiment à front de rue, et un atelier au rez-de-chaussée et aux étages des arrière-bâtiments ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de scinder les espaces d'atelier en un atelier au rez-de-chaussée et en une unité de logement aux étages ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 création d'un accès à rue pour le logement en arrière-bâtiment  
construction d'un nouvel escalier au niveau du hall d'entrée  
création d'un patio de 17m<sup>2</sup> à ciel ouvert (démontage de la verrière) entouré d'une galerie R+01+TP  
enlèvement de la couverture sur la cour en fond de parcelle
- +01/+02 création d'un logement de 3 chambres  
espaces ouverts sans cloisonnement  
nouvel escalier intérieur  
accès au jardin via un escalier extérieur placé le long de la façade  
modification des dimensions des baies de la façade latérale
- toiture isolation par l'extérieur (+/- 15cm), placement de fenêtres de toit

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement de destination peut préjudicier le voisinage ; qu'un espace extérieur étant créé, la présence du bâti est moindre et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est améliorée ;

Considérant que le projet n'envisage aucune rehausse volumétrique ; que le bâtiment R+01 est partiellement rendu à l'air libre ;

Considérant que cette nouvelle configuration peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot ; que cette nouvelle occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cette zone de cour et jardin est aussi bien accessible depuis l'atelier et le logement via l'escalier extérieur ; que le patio est entouré d'une galerie dont l'utilisation n'est pas définie ; que l'aménagement du jardin et des zones perméables n'est pas clairement défini ; que le dispositif de gestion des eaux pluviales de 1.000 m<sup>3</sup> (cf. cadre VI de la demande de PU) n'est pas représenté sur plan et que l'utilisation des eaux récupérées n'est pas renseignée ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir ces informations et de préciser le mode de stockage et de réemploi des eaux pluviales ;

Considérant que l'utilisation du balcon au +02 peut également occasionner des nuisances en intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**

Considérant que le balcon augmente ponctuellement la profondeur du bâti ; que cet aménagement ne se motive pas vu la proximité de la mitoyenneté du fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le niveau du faite est relevé de +/- 0,15m ; que les versants de toit le sont aussi afin de pouvoir proposer la pose d'une isolation par l'extérieur qui n'impacterait pas la lisibilité intérieure de la structure de charpente ;

Considérant que cette rehausse est minime et ne préjudicie pas le bâti mitoyen ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que la zone plantée et l'aménagement végétal ne sont pas clairement définis ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone perméable de la zone de cour et jardin n'a pu être vérifiée (50% de la surface totale) ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales*, en ce que les eaux de ruissellement ne sont pas récoltées ; qu'étant en zone inondable, la pose d'une citerne est vivement recommandée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc aménagé au +01 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ;

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<sup>ème</sup> de la superficie plancher ou d'1/12<sup>ème</sup> pour les surfaces éclairantes situées dans le versant de toiture ;

Considérant que la réduction des superficies de plancher (en observant un retrait par rapport à la façade latérale) permettrait d'atteindre une meilleure optimisation des sources d'éclairage naturel ;

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

- organisation ouverte qui ne crée pas des zones adaptées pour une famille – décloisonnement des espaces de vie et des chambres qui ne privilégie pas le confort de ce logement familial de 3 chambres – aucune intimité ni autonomie des différentes fonctions
- l'organisation du logement gagnerait à rassembler les activités de jour (séjour, cuisine, bureau, salle de jeu) sur un niveau et de réserver le niveau supérieur pour les fonctions de nuit
- le vaste éclairage zénithal au niveau de la circulation du +02 n'est pas valorisé – ne profite pas à la pièce du +01
- peu de verticalité (absence de vide sur pièces de vie du +01) qui mettrait en évidence la valeur de l'espace et la répartition de la lumière naturelle
- perte de vision d'ensemble – absence de contact du +02 avec la cour/jardin
- pertinence à confirmer du choix de l'emplacement de l'escalier extérieur, de la présence de coursives sur 2 niveaux, de l'accès au jardin depuis l'atelier

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**

Considérant que s'agissant d'un nouveau logement, il y a lieu de privilégier une organisation axée sur une meilleure luminosité naturelle générale et une plus grande verticalité qui maintiennent une vision d'ensemble maîtrisée de l'espace ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable et en pleine terre, des zones de cour et jardin, doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transport en communs ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que le balcon du +02 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne du fond de parcelle ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

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

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

Considérant que la « vitrine » de l'atelier est remplacée par une porte en bois similaire à la double porte existante de l'atelier ; que la baie n'est pas impactée ; que seul un panneau est ouvrant et sert de porte d'entrée au logement arrière ; que l'autre panneau est fixe et fait partie de l'atelier ;

Considérant que cette modification s'intègre harmonieusement dans la composition d'ensemble de la façade ; qu'il y aura lieu de détailler les boîtes aux lettres et la parlophonie ;

Considérant que la façade latérale n'est pas représentée ; qu'il y a lieu d'y pourvoir ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 – T.2021.0712/1/CAP/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 19/08/2021 ;

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 28 octobre 2021**

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

- Améliorer l'espace extérieur latéral en intérieur d'îlot – proposer sur 50% de sa superficie un aménagement végétalisé de pleine terre
- Proposer un plan d'aménagement des plantations et connecter les 2 espaces extérieurs ensemble
- Proposer un mode de stockage et de réemploi des eaux pluviales
- Supprimer le balcon arrière du +02 ou fournir une servitude de vues
- Améliorer l'apport en éclairage naturel et le contact avec l'espace extérieur créé –réduire les superficies de plancher et aménager le +02 telle une mezzanine ouverte sur le +01
- Envisager une répartition par niveau afin d'offrir des espaces d'intimité pour les occupants (chambres à l'étage)
- Fournir la représentation de la façade latérale
- Préciser le détail de la porte d'entrée : boîtes aux lettres, parlophonie, quincaillerie.

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 – article 6 (isolation par l'extérieur), 12 , 13 et 16 et Titre II – article 8, 10 et 19 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 56 du chapitre VII est également acceptée.-

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**

Urbanisme	M <sup>me</sup> ROELANDT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	