

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

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. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VERLAET , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Rénover une maison unifamiliale avec création d'une lucarne en toiture
Adresse	Rue du Greffe, 43
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une demande à être entendu.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

La personne demandant à être entendue soutient le projet.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1900) ;

Vu que le bien se situe Rue du Greffe au n° 43, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 537 c 3 ;

Vu que la demande vise à rénover une maison unifamiliale avec création d'une lucarne en toiture ;

Vu que la demande a été introduite le 2/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 18/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2021 au 30/06/2021, et qu'une demande à être entendu, sans motif de réclamation, a été introduite ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 & lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 08152 (PU 8645) – construire une maison – permis octroyé le 3/08/1900
- n° 44958BIS (PU 37372) – remplacer des tabatières par des lucarnes – permis octroyé le 12/08/1975
- n° 50050J (PU 48141) – démolir et reconstruire une annexe, démolir et reconstruire un chien assis en toiture arrière – permis octroyé le 7/05/2013

la situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2020/11352) ;

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

Considérant que la demande en situation projetée envisage 4 chambres en place de 3 nécessitant l'aménagement des combles avec rehausse volumétrique au niveau des versants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

avant et arrière, le placement d'un escalier, des modifications dans la répartition des pièces aux étages inférieurs ; que les modifications projetées sont les suivantes :

- +00 – espaces de vie
 - création en façade à rue d'un hall vélo de 3 emplacements au détriment de la salle à manger supprimée
 - espace bibliothèque de 8,4m² – en remplacement partiel de la sàm, espace vitré sur le hall vélo
- +01 – chambres
 - déplacement de la sdb initiale côté façade à rue au centre du plateau entre les 2 chambres
- +02 – chambre sous versant en partie inférieure
 - aménagement d'une chambre 4 supplémentaire en place du grenier – changement des 2 fenêtres de toit par des plus grandes
 - rénovation de la lucarne arrière de la chambre 3 (largeur de 2,70m)
 - création d'un escalier accédant au +03
- +03 – nouveau volume sous versant en partie supérieure sur une largeur de 2,70m
 - rehausse partielle du versant de toit avant, sans fenêtre sur la face droite et avec dépassement du niveau de faîte
 - rehausse partielle du versant de toit arrière dans la prolongation de la lucarne existante, soit 2 lucarnes superposées
 - toit plat commun aux deux lucarnes avec coupole côté rue
 - aménagement d'un bureau, d'une sdd et d'un wc

Considérant que la demande ne déroge pas à l'**article 4 du RRU, profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que la profondeur du bâti principal n'est pas impactée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture**, en ce que l'extension en toiture dépasse les versants de toiture des 2 profils mitoyens ; qu'en versant arrière, la largeur totale des deux niveaux de lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la rehausse partielle du versant est placée en partie supérieure des combles ; que la hauteur du toit plat commun aux deux versants est alignée sur celle du faîte ; que la face verticale de la saillie sur la pente du toit atteint une hauteur de 2,70m en versant avant et de 5,20m en versant arrière ;

Considérant que la typologie de la toiture en est radicalement modifiée ; que la position de la rehausse occasionne un impact important par rapport au cadre bâti avoisinant ; qu'elle est d'autant plus visible depuis l'espace public, qu'elle est contraire au principe de décroissance des volumes (et d'emprise dégressive) en fonction de leur hauteur d'implantation ; que la rehausse partielle du versant à rue, complètement aveugle, ne rencontre pas les spécificités d'une lucarne (fenêtre avec vue sur l'extérieur) et s'apparente davantage à un étage technique ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Considérant que cette densification du bâti ne se motive pas eu égard à l'occupation qui en est faite ; qu'elle préjudicie l'homogénéité des constructions avoisinantes aux volumes davantage ramassés ; que l'enfilade des constructions s'en trouve dépareillée ;

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

- Augmentation du nombre de chambre avec diminution paradoxale des surfaces utiles des pièces de vie – suppression de la salle à manger d'un grand logement
- Hauteur libre et échappée limitées au droit de la marche supérieure du nouvel escalier – 2,00m à la ligne de foulée (1,61m au point le plus bas)
- Dimensions restreintes des sanitaires ne permettant aucun rangement
- Emplacement du local vélo en façade qui condamne la fenêtre à rue, impacte la lumière naturelle directe et la ventilation des pièces de vie – impact négatif sur la transversalité du rez-de-chaussée

Considérant que la densité du bâti est considérablement augmentée ; que ces augmentations volumétriques n'améliorent pas l'habitabilité du logement et sont trop importantes compte tenu de la typologie architecturale de la maison ;

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 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des rehausses volumétriques impactent les pans de toiture ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que les rehausses en toiture modifient radicalement le profil des versants – à l'avant volume placé trop haut par rapport à la corniche, à l'arrière gabarit composé d'un ensemble volumétrique sur 2 niveaux ; que ces configurations ne sont pas adéquates ni compatibles ;

Considérant que la typologie de ces gabarits projetés rompt avec l'expression architecturale et ne s'accorde pas avec le langage dominant du cadre bâti environnant ; que ces types de volumes en toiture ne sont pas représentatifs des caractéristiques de l'ensemble ; qu'ils s'intègrent mal sur les versants d'une toiture traditionnelle à 2 pans ;

Considérant qu'il convient de supprimer toute rehausse qui ne respecte pas les caractéristiques et les spécificités propres aux lucarnes ;

Considérant que les autres interventions en façade à rue sont qualitatives – menuiseries extérieures en bois de teinte foncée, respect du cintrage des baies, maintien de l'imposte supérieure et corniche bois, teinte naturelle du parement de brique retrouvée ;

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 8 juillet 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	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. LELIEVRE	