

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme AMYAY-AMYAI , propriétaires.
Objet de la demande	Mettre en conformité le bâtiment n°12 et modifier l'affectation et le nombre de logements du rez-de-chaussée du bâtiment arrière n°14.
Adresse	Rue Jorez, n°12-14
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	51618
Réf. URBAN	01/XFD/1753066

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet qu'aucune réclamation ou observation n'a été adressée à la commune

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 16 septembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 ;

Vu que le bien est situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue Jorez n°12-14, maisons mitoyennes R+03+TV, implantées sur, pour le n°12, une parcelle de 118m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°223B8 et répertorié maison sans cave habitable comprenant 4 logements, et pour le n°14, une parcelle de 231m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°223X8 est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 2 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

Pour le n°12 :

- n° 31610/F24766-PU : 01/06/1943 (PU octroyé) - construire une annexe

Pour le n°14 :

- n° 48715BIS/ 44191-RPU: 18/02/2003 (PU refusé) - transformation de la façade à rue et changement de l'affectation du rez-de-chaussée ;
- n° 47706-PU : 30/04/2013 (PU octroyé) - rénover l'immeuble à appartements et réaffecter l'arrière bâtiment en logement ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

Pour le n°12 :

- -01 Inconnue ;
- 00 Chambre, vestibule, salle à manger, cuisine, WC et cour ;
- 01 Chambre, salle à manger, cuisine, WC et terrasse ;
- 02 Chambre, salle à manger, cuisine, WC et terrasse ;
- 03 Chambre, salle à manger, cuisine, WC et terrasse ;

Pour le n°14 : (bâtiment à rue + arrière-bâtiment)

- -01 Local poubelles, local compteurs, local d'entretien, 5 caves et un espace vélos ;
- 00 Garage, hall commun, 1 atelier dans l'arrière-bâtiment avec bureau dans le bâtiment à rue et 1 logement 3 chambres aux étages du bâtiment-arrière ;
- 01 1 appartement 1 chambre ;
- 02 1 studio ;
- 03+TV 1 appartement duplex 1 chambre ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- le rez-de-chaussée et les étages du n°12 ont été étendus ;

- le permis d'urbanisme octroyé en 2013 pour le n°14 n'a pas été réalisé de manière conforme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

- les menuiseries extérieures ont été remplacées pour les deux maisons ;

- les deux façades ont été couvertes d'un enduit sur isolant à partir du 1^{er} étage ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien au n°14 est considéré comme immeuble de rapport comprenant 3 logements et un atelier avec logement accessoire et le bien au n°12 est considéré comme immeuble de rapport comprenant 4 logements ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le bâtiment n°12 et modifier l'affectation et le nombre de logements du rez-de-chaussée du bâtiment arrière au n°14** ;

Vu que la demande a été introduite le 1/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 7/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 8/09/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- 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 l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2002.1163/3/ABB/ac daté du 10/06/2021 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que la demande concerne 2 biens distincts situés sur deux parcelles différentes appartenant aux mêmes propriétaires ; qu'il convient de traiter les deux biens comme 2 constructions mitoyennes distinctes ;

Considérant que pour le n°12 de la rue Jorez, le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée et des étages à l'arrière ;
- mettre en conformité la rehausse/lucarne en façade avant ;
- mettre en conformité la rehausse d'un niveau en façade arrière ;
- mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant (enduit sur isolant à partir du 1^{er} étage et remplacement des menuiseries extérieures par du PVC blanc, installation d'un bac sous la corniche et d'une descente d'eau pluviale en applique sur la façade) ;
- mettre en conformité l'aménagement des logements existants ;
- mettre en conformité la création d'un logement supplémentaire dans les combles ;

Considérant que, depuis 2004, le bien a fait l'objet de transformations de manière illégale ;

Considérant que les profils des maisons voisines de gauche (n°10) et de droite (n°14) tels qu'ils sont en situation de fait sont considérés comme profils de référence ;

Considérant que la maison voisine de gauche a obtenu un permis d'urbanisme pour les transformations réalisées depuis 2013 ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- - 01 4 caves privatives (dont une sous l'escalier), 1 local vélos/poussettes, 1 local poubelles et un local compteurs ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

- 00 1 appartement 1 chambre avec cour ;
- 01 1 appartement 1 chambre avec balcon (taille réduite) ;
- 02 1 appartement 1 chambre avec balcon (taille réduite) ;
- 03 1 appartement 1 chambre avec balcon (taille réduite) ;
- 04(TV) 1 studio ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que l'extension du rez-de-chaussée apparaissent pour la première fois en 2008, dépasse la profondeur des trois-quarts de la parcelle, dépasse de plus de 3m le profil arrière de la maison voisine de gauche la moins profonde et dépasse la maison voisine de droite la plus profonde à ce niveau ; que les extensions réalisées sur les 3 niveaux supérieurs dépassent de plus de 3m le profil arrière de la maison voisine de droite la moins profonde et dépasse le profil arrière de la maison voisine de droite la plus profonde pour ces niveaux ; que la terrasse aménagée au 4^{ème} étage dépasse la profondeur des 2 maisons voisines qui sont de même profondeur à ce niveau ; que la demande relève que ces extensions datent d'avant 2008 (cfr. note explicative) ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que les extensions aux étages dépassent les profils de toiture voisins de droite et gauche de plus de 3m ; que la terrasse du 4^{ème} étage dépasse la profondeur autorisée et qu'une rehausse du mur mitoyen de gauche est prévue en guise de garde-corps ;

Considérant que la demande n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vue en ce que la terrasse du 4^{ème} étage ne respecte pas un retrait d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ; que des vues droites et obliques sur le bien voisin sont possibles ;

Considérant qu'une rehausse de toiture a été réalisée à l'étage des combles ; que la corniche ainsi que le début du versant (90cm) ont été maintenus ce qui perturbe la lecture de la rehausse ; que celle-ci, n'est pas implantée dans le plan de la façade mais en recul d'1m ; que la demande déroge à l'**article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne** en ce que la façade de la rehausse n'est pas implantée à l'alignement ;

Considérant que la rehausse de toiture s'implante sur toute la largeur de la façade ; qu'elle est couverte d'une brique de parement (revêtement de façade) ; que la demande déroge à l'**article 6 du titre I du RRU – Lucarnes** en ce que la construction dépasse les deux-tiers de la largeur de la façade ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle et ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que dans un cadre urbanisé, l'intérieur d'îlot doit conserver un caractère calme et verdoyant ; que la densité du bâti est accentuée ; que le projet ne prévoit aucune toiture végétalisée ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de logement(s) supplémentaire(s) par l'augmentation du volume bâti et l'aménagement de l'espace sous-comble ; que la création de nouvelles unités de logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ;

Considérant que le projet déroge à l'**article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel**, en ce que les chambres et les séjours des appartements du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage ainsi que le studio présentent un déficit d'éclairage naturel ;

Considérant que les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent plus de 25% de la superficie habitable de l'immeuble ; qu'aucun logement familial de 3 chambres n'est prévu ;

Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ; que le bien est déjà occupé par 4 logements et potentiellement 8 personnes ; que les alternatives de mobilité douce ne sont pas détaillées ; que le local vélos/poussettes se trouvant au sous-sol et que l'accès n'est pas d'accès aisé, l'usage d'un véhicule 2 roues comme mode de transport régulier n'est pas garanti ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Considérant qu'au vu de ce qui précède, l'espace sous combles devra être intégré dans l'aménagement du logement du dernier étage en vue de créer un logement familial ;

Considérant que la façade a fait l'objet de multiples transformations qui rendent son aspect hétéroclite ; qu'au rez-de-chaussée, le bien conserve sa façade et sa porte d'origine dans un état de vétusté avancée ; qu'aux étages un enduit sur isolant a été posé sur la façade faisant disparaître les éléments décoratifs de style néoclassique (encadrement de fenêtre et cache-boulins) qui composaient la façade d'origine ; que le châssis ont été remplacés par du PVC à profils plat de teinte blanche ; que bien que la corniche ait été maintenue, un caisson a été installé dessous avec une descente d'eau pluviale en applique sur la façade avant (crf. Google street view 2009) ;

Considérant que l'efficacité d'une isolation discontinue et présentant des ponts thermiques à la jonction avec le rez-de-chaussée et le bac de récupération sous la corniche posée antérieurement est discutable ; que ces travaux dénaturent l'aspect de la façade ;

Considérant que l'exécution de la rehausse côté rue renforce le manque d'uniformité par l'utilisation d'une brique rouge en contradiction avec le reste de la façade tant d'origine qu'actuelle ; que le raccord en matériaux bitumineux avec la corniche d'origine et le maintien de celle-ci dans un état de délabrement avancé témoignent d'un manque de cohérence et respect du bien ;

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** ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que la pose d'un enduit sur isolant en façade avant déroge à **l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne** en ce que la façade avant ne peut dépasser l'alignement ;

Considérant l'application de **l'article 3-§8 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis doivent participer à la composition de la façade ; que le matériau choisi doit garantir la durabilité dans le temps et assurer une bonne qualité esthétique ;

Considérant l'application de **l'article 3-§1 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce que les constructions doivent être maintenues en bon état d'entretien et de propreté ; que la corniche d'origine est dans un état de délabrement avancé ; que la façade au rez-de-chaussée présente un état de vétusté avancée ;

Considérant l'application de **l'article 3-§2-§3 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce que les travaux d'entretien ou de rénovation réalisés de façade à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales, typologiques et rythmiques du bâtiment ; que les matières d'origine ne peuvent être altérées ;

Considérant l'application de **l'article 3-§4-§5 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce que les travaux d'entretien doivent respecter la typologie des constructions ; que les méthodes utilisées doivent respecter la cohérence et la nature des matériaux d'origine (enduit, chaux, pierre, brique, ...) ; que la façade n'a pas été ré-enduite au moyen d'un enduit caractéristique de la construction (l'architecture néoclassique) ; que l'enduit utilisé n'est pas conforme à la situation d'origine (l'architecture néoclassique = enduits lisses) ; que les éléments de façade en pierre naturelle (de type pierre bleue notamment), apparents dès l'origine ont été enduits ; que les travaux ponctuels d'entretien et de réparation des parties de constructions visibles depuis l'espace public n'ont pas été effectués avec des matériaux similaires et de même coloration que ceux existants.

Considérant que les systèmes d'évacuation des gaz de cuisson ou de combustion ne peuvent se trouver en façade avant ; qu'au 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étage se trouvent des grilles ou bouches qui semblent correspondre aux évacuations des hottes des cuisines (RRU, Titre I, article 10-§1, Eléments en saillie) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Considérant que les boîtes aux lettres ne sont pas prévues au projet ; qu'il convient de tenir compte du fait que les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement constituent un danger ; que les éléments en saillie sur la façade par rapport au front de bâtisse ne peuvent excéder 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade (RRU, Titre I, article 10-§1, Eléments en saillie) ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est réduite ; que le revêtement de la cour n'est pas renseigné ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logement entraine un accroissement de consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de limiter/temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; qu'il convient de végétaliser les toitures plates disponibles ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que néanmoins, la solution de mobilité douce proposée par la création d'un local vélos en sous-sol n'est pas satisfaisante ; car l'accès n'est pas aisé ;

Considérant que les adaptations suivantes peuvent être apportées au projet pour le n°12 :

- Réduire la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée à celle de l'annexe voisine de droite ;
- Prévoir un logement duplex 3^{ème} et 4^{ème} étage ;
- Supprimer la terrasse au 4^{ème} étage ;
- Rétablir/réparer/entretenir la corniche d'origine et supprimer le caisson en dessous ;
- Prévoir des menuiseries en bois mouluré de teinte claire comme la porte d'entrée ;
- Pour la rehausse, prévoir un parement de façade en accord avec le style architectural de la façade ;
- Végétaliser les toitures plates ;
- Identifier la ou les chaudières et matérialiser l'encombrement/capacité des locaux communs ;

Pour les façades avants :

- L'unification des 2 maisons est envisageable en s'inspirant par exemple des 2 maisons aux 20 et 22 de la rue Jorez ;
- Prévoir des menuiseries en bois mouluré de teinte claire comme la porte d'entrée et unifier les menuiseries des 2 maisons (rez-de-chaussée compris) ;

Considérant que pour le n°14 de la rue Jorez, le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- modifier l'aménagement du sous-sol et ajouter une cave supplémentaire ;
- créer un passage indépendant vers l'arrière-bâtiment au rez-de-chaussée et diminuer la superficie du bureau ;
- transformer l'atelier dans l'arrière-bâtiment avec bureau et logement accessoire en un espace bureau indépendant et deux logements distincts ;
- étendre le 2^{ème} et 3^{ème} étage et transformer les studios en appartements 1 chambre ;
- rehausser l'arrière, aménager une terrasse et créer une lucarne au 4^{ème} étage (étage des combles) ;
- transformer le duplex du 3^{ème} et 4^{ème} étage en deux entités de logement distinctes ;
- mettre en conformité le remplacement de la corniche, l'enduisage sur isolant et les menuiseries non-conformes de la façade avant ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

Pour le bâtiment à rue :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

- -01 6 caves privatives, 1 local compteurs, 1 local poubelles, 1 local d'entretien, 4 emplacements de vélos dans le dégagement ;
- 00 1 garage, 1 bureau et l'entrée commune ;
- 01 1 appartement 1 chambre ;
- 02 1 appartement 1 chambre ;
- 03 1 appartement 1 chambre ;
- 04(TV) 1 studio avec terrasse ;

Pour l'arrière-bâtiment :

- 00 1 appartement 1 chambre ;
- 01+02(TV) 1 appartement duplex 3 chambres ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme délivré en 2013 ; que la présente demande vise à modifier le projet de l'époque après exécution des travaux ;

Considérant que le bien de référence de droite au n°16 a fait l'objet d'une extension au rez-de-chaussée entre 2009 et 2012 ; que le jardin a été couvert par une toiture de type verrière ; que le profil légal de cette maison se limite à la façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que les extensions du 2^{ème} et du 3^{ème} étage ainsi que la terrasse du 4^{ème} étage dépassent de plus de 3m le profil voisin de droite (n°16) ; que le profil voisin de gauche (n°12) est partiellement construit de manière illégale ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la profondeur autorisée est dépassée ; que les extensions du 2^{ème} et 3^{ème} étage ainsi que la terrasse du 4^{ème} étage dépassent de plus de 3m le profil de toiture voisin de droite le plus bas ; que la rehausse arrière au 4^{ème} étage dépasse le profil de toiture voisin de droite le plus haut ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction (arrière-bâtiment) s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle et ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue pour l'arrière-bâtiment et accentuée pour les extensions aux étages ; qu'aucune toiture végétalisée n'est prévue afin d'améliorer l'aspect visuel de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation d'un atelier (activité productive) avec logement accessoire en 2 logements indépendants ; que la conservation d'un arrière-bâtiment en intérieur d'îlot ne peut se justifier que par le maintien d'une activité économique existante ; qu'il est contraire au bon aménagement des lieux d'implanter du logement en fond de parcelle et que les logements implantés en fond de parcelle génèrent des vis-à-vis importants sur les façades arrières des maisons voisines côté jardin ; que l'intérieur d'îlot doit conserver ou retrouver un caractère calme et verdoyant afin de maintenir ou améliorer la qualité des logements à rue ;

Considérant que le projet prévoit de transformer l'atelier avec logement accessoire en arrière-bâtiment en deux logements distincts dont 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et un appartement 3 chambres aux étages ; que ce dernier bénéficiera désormais d'une cour et d'une bande de jardin alors que le logement 3 chambres aux étages ne possèdera plus d'espace extérieur privatif ; que cette disposition est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, le projet prévoit le réaménagement de l'appartement 1 chambre ; que cette nouvelle disposition est conforme au titre II du RRU ;

Considérant qu'au 2^{ème} et 3^{ème} étage, le projet prévoit l'agrandissement du volume bâti en vue de transformer les deux studios en appartements 1 chambre ; que cette nouvelle disposition est conforme au titre II du RRU ; que néanmoins, cet aménagement n'est valable que par augmentation du volume bâti ;

Considérant qu'au 4^{ème} étage, le projet prévoit la rehausse partielle de la façade arrière et la création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ; que le studio à ce niveau est conforme au titre II du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

RRU ; que la terrasse annexée à ce studio de 30,50m² présente une superficie de 15,41m² ; que sa superficie permet une occupation importante et qu'elle surplombe l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la terrasse prévue au 4^{ème} étage n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues ; qu'un retrait d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen n'est pas respecté ; que des vues droites et obliques sur le bien voisin de gauche sont possibles ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de logement(s) supplémentaire(s) par l'augmentation du volume bâti et la réaffectation d'un arrière-bâtiment en logements ; que la création de nouvelles unité de logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ; que le maintien et la réaffectation d'un arrière-bâtiment ne sont envisageables que si le bâti présente des qualités architecturales reconnues et/ou si une activité économique existante est maintenue ;

Considérant que le projet déroge à **l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel**, en ce que la chambre et le séjour de l'appartement au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment présentent un déficit d'éclairage naturel ;

Considérant que les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent plus de 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;

Considérant que le seul logement familial est situé en intérieur d'îlot et ne dispose plus d'espace extérieur privatif ;

Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ; que le bien est déjà occupé par 3 logements et une activité productive avec logement accessoire soit potentiellement 11 personnes ; que la densification de l'occupation porte le nombre d'occupant à potentiellement 15 personnes ; que l'alternative de mobilité douce se limite à 4 emplacements de vélos en sous-sol ; que l'usage d'un véhicule 2 roues comme mode de transport régulier est impossible ;

Considérant que le maintien de l'arrière-bâtiment et sa transformation en bâtiment indépendant comprenant 2 entités de logement distinctes ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ; que les recommandations communales exigent de limiter le nombre de logement à 1 unité afin de limiter les nuisances ;

Considérant qu'en situation de droit, un lien entre le rez-de-chaussée et l'arrière-bâtiment était maintenu grâce au bureau qui connaît accès à la cour ;

Considérant que la façade a fait l'objet de multiples transformations qui rendent son aspect hétéroclite ; qu'au rez-de-chaussée, le bien conserve sa façade d'origine dans un état vétuste ; qu'aux étages un enduit sur isolant a été posé sur la façade faisant disparaître les éléments décoratifs de style néoclassique (encadrement de fenêtre et cache-boulins) qui composaient la façade d'origine ; que la corniche d'origine a été remplacée (crf. Google street view 2009) ;

Considérant que l'efficacité d'une isolation discontinue et présentant des ponts thermiques à la jonction avec le rez-de-chaussée et au droit de la descente d'eau pluviale est discutable ; que l'exécution de travaux de façade modifiant son aspect est soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que la distinction entre les deux maisons voisines n'est plus perceptible aux étages ;

Considérant que les menuiseries existantes et projetées ne sont pas conformes à la situation de droit ; qu'il convient de respecter les divisions et l'aspect prévus en 2013 et d'uniformiser la teinte des menuiseries ;

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** ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Considérant que la pose d'un enduit sur isolant en façade avant déroge à l'**article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne** en ce que la façade avant ne peut dépasser l'alignement ;

Considérant l'application de l'**article 3-§8 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis doivent participer à la composition de la façade ; que le matériau choisi doit garantir la durabilité dans le temps et assurer une bonne qualité esthétique ;

Considérant l'application de l'**article 3-§1 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce que les constructions doivent être maintenues en bon état d'entretien et de propreté ; que la corniche d'origine est dans un état de délabrement avancé ; que la façade au rez-de-chaussée présente un niveau de salissure important ;

Considérant l'application de l'**article 3-§2-§3 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce que les travaux d'entretien ou de rénovation réalisés de façade à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales, typologiques et rythmiques du bâtiment ; que les matières d'origine ne peuvent être altérées ;

Considérant l'application de l'**article 3-§4-§5 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce que les travaux d'entretien doivent respecter la typologie des constructions ; que les méthodes utilisées doivent respecter la cohérence et la nature des matériaux d'origine (enduit, chaux, pierre, brique, ...) ; que la façade n'a pas été ré-enduite au moyen d'un enduit caractéristique de la construction (l'architecture néoclassique) ; que l'enduit utilisé n'est pas conforme à la situation d'origine (l'architecture néoclassique = enduits lisses) ; que les éléments de façade en pierre naturelle (de type pierre bleue notamment), apparents dès l'origine ont été enduits ; que les travaux ponctuels d'entretien et de réparation des parties de constructions visibles depuis l'espace public n'ont pas été effectués avec des matériaux similaires et de même coloration que ceux existants.

Considérant que les boîtes aux lettres supplémentaires ne sont pas prévues au projet ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est réduite ; que le revêtement de la cour n'est pas renseigné ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logement entraîne un accroissement de consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de limiter/temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; qu'il convient de végétaliser les toitures plates disponibles ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que néanmoins, l'alternative de mobilité douce est insuffisante ;

Considérant que les adaptations suivantes peuvent être apportées au projet pour le n°14:

- *Maintenir une activité productive avec logement accessoire dans l'arrière-bâtiment ou rétablir un jardin ;*
- *Supprimer les extensions en dérogation au RRU ;*
- *Limiter le nombre de logements à 3 dans le bâtiment à rue ;*
- *Pour la façade : voir n°12 ;*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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