

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

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

M<sup>me</sup> COPPIETERS

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

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr <b>KOKA</b> , tiers.
Objet de la demande	Transformer et étendre une habitation (en façade avant et arrière + placement d'une lucarne en façade arrière.
Adresse	Rue des Tournesols, n°15B
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51877
Réf. URBAN	01/DER/1775913

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 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 ou opposition.

**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 24 juin 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE 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 ;

Vu que le bien n'est pas 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 C ;

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

Vu que le bien est situé en zone d'extension du site archéologique « Ferme de Scheut 15ème – 20ème siècle » ;

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 des Tournesols n°15B, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 289m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°20X2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

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 est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **transformer et étendre une habitation (en façade avant et arrière + placement d'une lucarne en façade arrière)** ;

Vu que la demande a été introduite le 17/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 5/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/06/2021 au 16/06/2021, 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 l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- 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 ;
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

*En façade avant :*

- Démolir une annexe existante au rez-de-chaussée ;
- Construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée (+grande) ;
- Rehausser la façade vers la gauche (1er étage) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

- Créer une nouvelle baie de fenêtre au rez-de-chaussée ;
- Agrandir 2 baies existantes au 1er étage ;

*En façade arrière :*

- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Agrandir une baie au rez-de-chaussée ;
- Créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

*Structure :*

- Déplacer l'escalier d'accès au 1<sup>er</sup> étage ;
- Abaisser le plancher du 1er étage ;
- Construire un nouveau plancher (grenier) ;

*Occupation :*

- Réorganiser des espaces et transformation d'un logement 2 chambres en logement 4 chambres ;

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

- 00 Cuisine/salle à manger/salon + chambre + buanderie + salle de bain ;
- 01 3 chambres + salle de bain + WC ;
- TV Non-renseigné ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que le bien se trouve à l'intérieur d'un îlot délimité par la chaussée de Ninove, la rue des Tournesols, l'avenue des Ménestrels et l'avenue des Missionnaires ; que l'intérieur d'îlot n'est accessible que par un accès carrossable situé entre le n°15 et la n°17 de la rue des Tournesols ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de bâtisse qui constituait la Ferme de Scheut ; que cet ensemble revêt une valeur patrimoniale et archéologique symbolique, en effet, les origines de l'ancienne ferme de Scheut, liée avec le couvent homonyme, sont anciennes (15e siècle) et elle est pour cela inscrite de fait à l'Inventaire du Patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale (source : Avis CRMS) ;

Considérant que dans les années 1930, cette exploitation agricole est devenue un complexe regroupant 8 habitations ;

Considérant qu'au fil du temps, cet îlot anciennement verdoyant a été rendu accessible aux voitures, des boxes de garage ont été créés, le sol a été asphalté et la végétation a disparue ;

Considérant que la ferme a été transformée en plusieurs unités d'habitation dont le bien concerné par la demande en est un exemple ;

Considérant que l'implantation du bien en seconde ligne d'un intérieur d'îlot rend l'appréciation du projet au regard des règlements d'urbanisme abstraite ;

Considérant que le bien fait partie d'un 'corps de ferme' comprenant 3 habitations dont les façades avant et arrière sont alignées (partiellement pour le 15A qui ferme un coin) ; que de l'extérieur, la distinction entre les 3 entités n'est pas évidente ;

Considérant que face à ces 3 maisons, à une distance approximative de 9m, un bloc de boxes garage a été construit ; qu'un chemin entre ces 2 bâtiments d'une largeur de 3,5m donne accès à la propriété concernée ;

Considérant que la zone comprise entre le chemin d'accès avant et l'entrée de la maison est traitée comme un jardin de +/- 80m<sup>2</sup> ; que l'arrière du bien est également pourvu d'un jardin de +/-120m<sup>2</sup> ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

- Considérant qu'aucune vision d'ensemble n'a été envisagée lors du découpage du site en lots ;
- Considérant que la maison voisine de gauche (15C) a été étendue à l'avant par un appentis de +/-5m<sup>2</sup> en situation de droit ;
- Considérant qu'il convient de permettre l'adaptation des habitations aux standards de confort actuels tout en préservant le caractère architectural de l'ensemble ;
- Considérant que le permis d'urbanisme de 2011 pour la rénovation du n°15D prévoyait la réalisation d'un enduit de façade à la chaux ;
- Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les renseignements fournis sur les éléments structurels existants ;
- Considérant que l'avis de la CRMS demande l'étude des éléments structurels de la bâtisse (plancher, charpente, etc.) ; qu'au vu des éléments en sa possession, le maintien du plancher du 1<sup>er</sup> étage est probablement d'origine ; que le manque de hauteur dans les chambres pourrait être compensé par la rehausse de la façade et de la toiture à hauteur de celles de la maison voisine de droite ; que dans la mesure du possible et si elle s'avère être ancienne, la structure de la toiture devrait également être conservée et intégrée lors de l'opération de surhaussement.
- Considérant que l'emprise au sol du bâti est augmentée de 7% ; que le taux d'imperméabilisation du bâti est de 0,34 ;
- 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 en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée ; que le bien est entièrement implanté en intérieur d'îlot ; que la situation est d'origine ;
- Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce que, l'extension arrière dépasse la profondeur des profils mitoyens voisins les plus profonds ;
- Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture de l'extension dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen voisin de gauche ;
- Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, Aménagement de la zone de recul**, en ce que la zone de recul comporte des constructions non accessoires à l'entrée de l'immeuble (boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès) ; que le volume annexe en façade avant est implanté en zone de recul ;
- Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, Aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral**, en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ne vise pas le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'extension s'implante en zone de cours et jardins au-delà de la profondeur constructible de la parcelle ;
- Considérant que le projet envisage l'aménagement d'un logement comprenant 4 chambres ; que ce bien d'une taille moyenne actuelle de 103m<sup>2</sup> n'est pas approprié pour une occupation de ce type ; que pour ce faire, le projet prévoit des extensions en façade avant et arrière et dans les 2 versants de toiture afin d'y inclure les pièces qui lui sont nécessaires actuellement ;
- Considérant que la chambre principale de 13m<sup>2</sup> n'est pas conforme à **l'article 3 du titre II du RRU** ;
- Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit une rehausse partielle de façade avant au 1<sup>er</sup> étage et la construction d'un volume en saillie d'1,80m par rapport au plan de la façade au rez-de-chaussée ; que la façade sera couverte d'un cimentage peint en blanc, des châssis en PVC blanc et une corniche en bois peinte en gris ; que la façade sera traitée de manière identique ; que la lucarne arrière sera habillée de panneaux Eternit Cedral de teinte grise ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

Considérant que la façade avant ne présente pas de soubassement protégeant la façade des salissures et éclaboussures en provenance du sol actuellement en pleine terre ;

Considérant que préalablement à la continuation du projet, il convient de permettre à la Direction Régionale du Patrimoine Culturel de visiter le bien afin de statuer sur le maintien de certains éléments structurels présentant une valeur archéologique ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état 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 24 juin 2021**

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

Un avis favorable pourrait être émis si le plancher du 1<sup>er</sup> étage est maintenu, que le 1<sup>er</sup> étage soit rehaussé de manière à présenter une hauteur sous plafond minimale de 2.5m et qu'une toiture à versants (sans lucarnes) soit prévue ; que l'extension de l'appentis avant soit supprimé ; que l'aménagement intérieur respecte les normes de superficies du titre II du RRU ; que la façade avant présente un revêtement de type enduit à la chaux (blanc/beige) et des menuiseries en bois naturel.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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