

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} ROELANDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	étendre et réaménager un duplex
Adresse	Rue du Chapeau 17
PRAS	Zone mixte + ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

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 26 janvier 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (39595) ;

Vu que le bien se situe Rue du Chapeau au n° 17, maison mitoyenne R+02+TV (bâtiment à front de rue), implantée sur une parcelle de 96 m², cadastrée Division 5 Section B – n° 238 x 7 et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur appartenant ;

Vu que la demande vise à **étendre et aménager un duplex** ;

Vu que la demande a été introduite le 06/07/2021, que le dossier a été déclaré complet le 22/09/2022 ;

Vu qu'il y a application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2023 au 19/01/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - o dérogation à l'article 3, chapitre II du Titre I – implantation/gabarit
 - o dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I – lucarne
 - o dérogation à l'article 24, chapitre V du Titre I – toitures plates

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 29605 (PU F22768-PU) – Transformer la maison – permis octroyé le 17/12/1937
- n° 23415 (PU F17804-PU) – transformations – permis octroyé en 1931
- n° 03990 (PU F4493-PU) – construire un atelier – permis octroyé le 16/05/1888

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

- n° xxx (PU PU 51962) – transformer un atelier en habitation unifamiliale et atelier – permis octroyé le 31/05/2022
- n° 26332 (PU PU F19950) – transformer le magasin – permis octroyé en 1934

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les modifications en façade à rue (menuiseries extérieures et 2 lucarnes), pour la rehausse en façade arrière, pour l'aménagement des combles pour créer un duplex pour le logement existant du +02 ;

Vu que la demande en situation de droit (bâtiment à front de rue) se compose de 2 logements ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 1 grande cave
- +00 Hall d'entrée vers habitation unifamiliale et atelier
- +01 logement 01
- +02 logement 02
- Combles non renseignés

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9549), l'immeuble abrite une maison d'habitation à deux étages + atelier comprenant 2 unités de logement ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2019/1283) ; que la demande maintient le caractère bifamilial du bâtiment à front de rue ;

Considérant que la demande vise à **étendre et aménager un duplex** ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité les menuiseries extérieures du bâtiment à front de rue au +01 et au +02 en PVC de teinte verte ;
- aménager 2 lucarnes de toit en façade à rue ;
- rehausser la façade arrière du bâtiment à front de rue ;
- changer l'utilisation des combles pour les attribuer au logement 02 et aménager un duplex (+02 et combles) en utilisant l'escalier existant et en privatisant la cage d'escalier à partir du pallier du +01 ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 4 caves, local compteur
- +00 hall d'entrée, escalier vers logement, porte donnant accès au hall d'entrée destiné à l'habitation unifamiliale (arrière-bâtiment)
- +01 logement 01 (hors demande)
- +02 logement 02 (duplex) : cuisine, séjour, 1 chambre, 1 SDD + WC
- Combles logement 02 (duplex) : 3 chambres, 1SDD, 1 salon

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

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 2/3 de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que la demande envisage une rehausse sur toute la largeur de la façade postérieure ; que vu la configuration des lieux, elle impacte de façon limitée les parcelles voisines ; que cette rehausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que la dérogation est envisageable ;

Considérant qu'en façade à rue du bâtiment principal, la demande envisage 2 lucarnes de toit ; que celles-ci ne sont pas valorisées en ce que les dimensions restreintes des fenêtres n'apportent qu'une luminosité directe très restreinte et un dégagement visuel sur l'extérieur limité ; qu'il y a lieu de ne pas autoriser la construction de 2 lucarnes mais de placer 2 vélux de dimensions suffisantes pour atteindre la surface nette éclairante requise afin d'être conforme au Titre II du RRU ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, Section 1, article 24 – fenêtres de toiture**, en ce que si plusieurs fenêtres de toiture sont placées dans un pan de toiture, elles sont de même matériau, de même couleur et de même type ; que si elles sont visibles depuis l'espace public, elles participent à la composition et au rythme de la façade ; que l'aménagement de 2 lucarnes n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que la cuisine ne présente pas la superficie minimale obligatoire de 8,00 m² ; que les travaux relatifs à un logement existant n'améliorent pas la conformité du logement aux normes en vigueur ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant qu'en situation projetée, au niveau des 2 chambres situées dans les combles, la hauteur sous plafond au droit des 2 lucarnes présente une hauteur de 2,03 m ; que cet aménagement n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que les 2 chambres aménagées dans les combles du côté de la façade à rue n'atteignent pas le minimum de la superficie nette éclairante d'1/12^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'aucun local poubelle commun n'est prévu ; qu'en l'absence d'un espace extérieur par unité de logement, il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; 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 ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18, local d'entretien**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;

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

- Superficie insuffisante : cuisine < 8 m² au +02
- Manque d'optimisation spatiale du logement : espaces de vie et espaces de nuit répartis sans amélioration de l'habitabilité du logement
 - o les superficies des pièces de vie et des SDD ne sont pas adaptées au nombre de chambres (4) et au nombre d'occupants (2 adultes et 2 enfants) :
 - o au +02 = espaces de jour et espace de nuit : salon (29,59 m²), cuisine (< 8 m²) + 1 chambre (12,47 m²) et SDD avec wc (3,8 m²)
 - o dans les combles = espaces de jour et espace de nuit : salon n°2 (+/- 12 m²), SDD avec wc (3,6 m²) et 3 chambres (9, 10 et 12 m²)
 - o 2 salons : 1 au +02 et 1 dans les combles au lieu d'en faire 1 grand au +02 et de rassembler toutes les chambres dans les combles dans les espaces de nuit)
- pour un grand logement de 4 chambres, les sanitaires sont sommaires et de superficies restreintes (< 4m²) – 2 petites sdd avec wc (1 au +02 et 1 dans les combles) >> 1 grande salle de bain dans les combles
- absence de locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples
- intimité relative entre unités compte tenu de la proximité entre le bâtiment à front de rue et l'arrière-bâtiment (1,76 m)
- aménagement des lucarnes sur le versant de toiture à front de rue du bâtiment principal + insuffisance de hauteur sous plafond au droit des lucarnes (2,03 m)
- aménagement succinct et peu adapté à l'amélioration du logement existant (l'aménagement des espaces s'apparente plus à une hypothétique division supplémentaire qui tend à créer une troisième unité de logement dans les combles)
- incohérence en plan avec la porte qui est renseignée donnant sur le hall desservant l'accès à l'entité d'habitation de l'arrière-bâtiment (hors demande). Cette porte n'est pas existante selon le permis 51962 octroyé le 31/05/2022

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que le projet n'augmente pas le nombre d'entités de logement ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs doit améliorer la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliorer l'habitabilité du logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

- en adaptant les superficies des pièces de vie et des sanitaires au nombre de chambres, en séparant les espaces de jour au +02 des espaces de nuit dans le comble ;
- en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

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 ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, Section 1, article 3 – entretien et travaux de rénovation**, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis participent à la composition de la façade. Leurs matériaux sont choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'aspect projeté de la façade, au niveau du +01, +02 et que l'aménagement de 2 lucarnes sur le versant de la toiture à front de rue rompt avec le langage architectural du rez-de-chaussée ; que la demande veut mettre en conformité des menuiseries extérieures en façade à rue en PVC de teinte verte au niveau du +01, du +02 (travaux réalisés entre avril 2009 et juin 2013) et aménager 2 lucarnes sur le versant de toiture en façade à rue ; que le projet n'a pas tenu compte du permis de 2022 PU 51962 qui octroie des menuiseries au +00 en bois peint ; que le matériaux projeté en PVC de teinte verte n'est ni qualitatif, ni durable, ni envisageable et ne se motive pas ; que le projet est en total rupture avec la composition d'ensemble de la façade du bâtiment à front de rue et contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales au +01 et au +02 ne sont pas respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que le matériau renseigné pour la porte d'entrée est en bois de teinte verte et en PVC de teinte verte pour les châssis de fenêtre au +01 et +02 et lucarnes ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser sur les plans en élévation (façade à rue) plusieurs détails caractéristiques du style Art Déco + légende :

- briques jaunes et pierre bleue (bandeau) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

- détailler le dessin en élévation de l'entrée destinée aux logements du bâtiment à front de font de rue : étroite travée d'entrée + porte à traverse formant auvent + mince jour d'imposte + vitraux géométriques et d'intégrer l'ensemble de la façade selon le PU 51692 ;
- détailler le dessus de la porte d'entrée surmontée d'un pan de briques dressées puis d'une verrière continue, jour d'imposte et verrière garnies de vitraux géométriques ;
- de rétablir les divisions d'origines au +01 et au +02 ;
- de renseigner l'ensemble de la façade à front de rue avec les entrées au +00 destinées à l'arrière-bâtiment et à l'atelier ;

Considérant que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respecté ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que le matériau projeté pour les châssis n'est pas durable (PVC de teinte verte) ;

Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures a été effectué entre avril 2009 et juin 2013 (Google Street View), qu'à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, l'ensemble des menuiseries devra respecter les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade, qui sont représentés sur plan en situation projetée ;

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 qu'il a été fait application à [l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication](#) ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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.2021.0712/2 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 14/10/2022 ;

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 26 janvier 2023

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

- **Supprimer les 2 lucarnes sur le versant de toiture à front de rue + remplacer par des vélux afin de se conformer aux superficies éclairantes minimales imposées par le Titre II du RRU**
- **Améliorer les aménagements intérieurs en séparant les espaces jour au +02 des espaces nuit dans les combles :**
 - o **supprimer la chambre et la SDD au +02**
 - o **maintenir uniquement un wc au +02 ;**
 - o **améliorer les espaces de jours au +02 : cuisine/sàm/séjour en adaptant les superficies proportionnellement au nombre d'occupants**
- **Représenter sur les plans de la situation projetée l'élévation de la façade à front de rue reprenant tous les détails concernant les matériaux, les menuiseries extérieures d'origines, les vitraux géométriques, la verrière continue au-dessus de la porte d'entrée (Google Street View avril 2009)**
- **Remplacer à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, l'ensemble des menuiseries qui devra respecter les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade, qui sont représentés sur plan en situation projetée ;**
- **Renseigner également les deux entrées au +00 selon le PU 51962 de 2022 pour que la façade soit renseignée dans son intégralité**
- **Proposer des locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples**
- **Transmettre l'annexe II aux copropriétaires de l'arrière-bâtiments**
- **Adapter les documents administratifs selon les modifications apportées au projet**

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 (telle que limitée dans les conditions) et Titre II – article 3,4,10,16,17,18,19 ne sont pas acceptées, que la dérogation au Règlement communal 3,8,24 ne sont pas acceptées.

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

Bourgmestre	M. CUMPS	
-------------	----------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ROELANDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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