

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer une maison en immeuble de logements
Adresse	Rue des Tournesols, n°15 E
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction.

**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 février 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1900 et 1918) ;

Vu que le bien est inscrit dans une zone d'extension de site archéologique de « la ferme de Scheut » (XVème – XXème siècle) ;

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

Vu que le bien se situe Rue des Tournesols au n° 15E, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 20Z2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à la **création d'une chambre supplémentaire et mettre en conformité des volumes supplémentaires** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 27/10/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023, qu'une opposition a été introduite ayant pour motifs principaux :

- Le destruction de la valeur historique et patrimoniale de la ferme de Scheut
- L'imperméabilisation et la suppression de la végétalisation de la parcelle
- L'augmentation volumétrique

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

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire

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
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°49861 BIS (PU 47366) - Aménager une maison unifamiliale, construire une annexe en façade arrière, agrandir le rez en façade avant, créer des lucarnes en façade avant et arrière – permis déclaré **Sans Suite** le 15/09/2011
- n° (PU 47656) – Agrandir et aménager une maison unifamiliale (située en intérieur d'îlot) – permis octroyé le 09/10/2012

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour en fond de parcelle, pour l'ajout de brise vue au +1 vers le voisin n°15C (tous les deux fait entre 2018 et 2019), pour la non implantation d'une toiture végétalisée de l'annexe, pour la création de rehausses du dernier étage en lieu et place de lucarnes (fait entre 2012 et 2015), pour la création d'ouvertures de baies non-conformes au permis octroyé en 2012, pour la transformation complète de l'aménagement intérieur, pour la minéralisation de la zone de recul et d'une partie du jardin, pour l'implantation de clôture en bois à la place de haies végétale, pour l'ajout d'un abris de jardin, pour le changement de tuile rouge en tuile noire et la suppression des redents des pignons de façade (tous les cinq fait entre 2019 et 2020) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Séjour / Salle à manger / Cuisine + Hall + Wc + Bureau + Jardin (75m<sup>2</sup>) + Cour (10m<sup>2</sup>)
- +01 2 Chambres + Sdb avec Wc

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 (Cadastre + Archives) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

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

- 00 Séjour / Salle à manger / Cuisine + Buanderie + Wc + Chambre + Sdd + Jardin (39m<sup>2</sup>) + Abris de jardin (16,5m<sup>2</sup>) + Terrasse (15,62m<sup>2</sup>)
- +01 2 Chambres + Sdd

Vu la mise en demeure (I 2021/3543-PU-TR/JDT), dressé en date du 08/02/202, l'infraction relevée concerne les travaux qui ont été réalisés et qui ne respectent pas les conditions du permis d'urbanisme de 2012, à savoir, l'aménagement d'un parking en zone de jardin et la couverture de la cour arrière ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la zone de recul, l'abris de jardin, les clôtures de jardin, la couverture de la cour en fond de parcelle, la construction de rehausse de toiture en façade arrière au +1, la suppression des redents de façade
- Agrandir la rehausse de toiture en façade avant
- Construire un volume supplémentaire au +1 de 34,80m<sup>2</sup>

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

- 00 Séjour / Salle à manger / Cuisine + Buanderie + Wc + Chambre + Sdd +

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

Jardin (50,1m<sup>2</sup>) + Abris de jardin / Terrasse couverte (16,5m<sup>2</sup>) + Terrasse (67,4m<sup>2</sup>)

- +01 3 Chambres + Sdd + Sdb

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite pratiquement sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ;

Considérant que le dernier permis octroyé prévoyait dans les conditions de placer sur la nouvelle extension une toiture végétalisée extensive ; que celle-ci n'a pas été réalisée ; qu'il y a lieu d'en proposer une et d'envisager un mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux ;

Considérant que la cour en fond de parcelle d'environ 10 m<sup>2</sup> a été couverte ; qu'au moins un arbre a été supprimé (entre 2012 et 2015) ; que la surface extérieur à l'avant de la maison représente 134m<sup>2</sup> ; que cette surface de pleine terre a été diminuée par l'ajout d'un abris de jardin/terrasse couverte de 16,5m<sup>2</sup> et par la création de grandes surfaces dalée (67,4m<sup>2</sup>), ce qui réduit la superficie de jardin à 50,1m<sup>2</sup>, celle-ci étant entièrement recouverte de pelouse synthétique (photo aérienne Brugis) ;

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, article 23 – toiture plate**, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> celles-ci sont végétalisées ; que la condition du permis octroyé en 2012, était d'accorder la construction de l'annexe si sa toiture était végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment la suppression de toutes les clôtures végétalisées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ;

Considérant qu'il n'y pas de zone de pleine terre ; qu'il convient d'y remédier en proposant un plan paysager du jardin ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d'une surface perméable** ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m<sup>2</sup> comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; qu'il convient donc de proposer une surface de plein terre minimum ou supérieur à 89m<sup>2</sup> ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 4, article 62 – clôtures**, en ce que les clôtures sont constituées préférentiellement de haies végétale ; qu'une des conditions du permis octroyée était d'implanter des haies ; qu'il y a lieu de rétablir cette clôture végétale en lieu et place de la limite mitoyenne et de se conformer au RCU quant au choix des essences parmi les espèces proposées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 12,20m et dépasse en hauteur le moins haut de 3,50m ;

Considérant que la cour a été couverte pour aménager une chambre de 11m<sup>2</sup> avec salle de douche sans fenêtre permettant une vue directe vers l'extérieur ; que la cour de 10 m<sup>2</sup> permettait des espaces transversaux ; que la cours doit être remise en pristin état ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade d'une construction mitoyenne**, en ce que l'acrotère de la nouvelle construction est dépassée de plus de 2,50m (maison de gauche au n°15D) ; que la maison fait partie d'un ensemble archéologique « la ferme de Scheut », il convient de préserver les différentes volumétries du site ; que l'ajout de cette annexe ne peut être accordée ;

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 versants de toiture des 2 profils voisins ; qu'une des deux lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'elles ne s'intègrent pas avec l'ensemble architectural de la Ferme de Scheut ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit** ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; qu'il y a lieu de revenir au permis délivré de 2012

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la pièce créée dans les combles au point le plus haut est de 1,38m ; que celle-ci ne peut être considérée comme une surface habitable et ne pourrait servir que d'espace de rangement, par conséquent l'accès doit se faire via une trappe et non un escalier;

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 ; que les nouveau volume et aménagement détériore la situation ; qu'il y a lieu de revoir les ouvertures afin d'améliorer l'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 :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

- Emplacement des coupoles de toit ne pouvant ne se motivant pas (sur toute la superficie de la sdb)
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité du logement existant ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes ; qu'elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour des tuiles noires à la place des tuiles rouges, pour la suppression des pignons à redents, pour l'ajout d'une clôture en bois de 2,1m le long de la voirie ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; la finition du revêtement ne peut être que de l'enduit à la chaux, la couleur de l'enduit doit être unifiée et précisée, la représentation de la clôture à rue est manquante, le matériau des menuiseries doit être mentionné ;

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 l'**article 153 §11 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – matériaux et parement de façade**, que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux qui ne sont pas renseigné ; que la qualité esthétique du voisinage doit être préservé ; qu'il convient de proposer un enduit à la chaux ; qu'une même finition doit être prévue pour l'ensemble des façades existantes et projetées ;

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 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ; en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de la maison ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée (pédestre et carrossable) ;

Considérant que l'ensemble des espaces extérieurs doivent être précisées (limite parcellaire, élévation, matériaux...) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

Considérant que l'annexe I évoque un emplacement de stationnement à l'air libre, que celui-ci n'est pas dessiné sur les plans ; que le bien étant situé en intérieur d'îlot, les places de stationnement à l'air libre ne sont pas autorisées en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 51 §1 – aménagement* ; la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; en ce que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès.

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 52 §1 – maintien d'une surface perméable* ; Les zones de recul et de retrait latéral ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'il n'est donc pas envisageable de proposer un cloisonnement de cet espace, ni de dallée l'ensemble de la surface ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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