

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre à jour les plans du bâtiment – nombre de logements, locaux, étages
Adresse	Rue de la Bougie, 33
PRAS	Zone de forte mixité, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 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 réaction.

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

La demanderesse et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, 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 1903) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (id. : 34929) ;

Vu que le bien se situe Rue de la Bougie au n° 33, maison mitoyenne de rapport R+01+TM, implantée sur une parcelle de 153m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 150 r 27 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le nombre de logements, les locaux, et les étages de l'immeuble** ;

Vu que la demande a été introduite le 2/09/2022, que le dossier a été déclaré complet le 7/11/2022 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/02/2023 au 24/02/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
 - o dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 09817 (PU 10325) – construire une maison – permis octroyé le 22/03/1904

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la division des étages et l'aménagement des combles, pour le nombre d'unités de logement, pour l'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1459), les archives communales ne permettent pas d'infirmer, ni de confirmer le nombre d'unités de logement renseigné par le cadastre ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés et l'aménagement des lieux ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, 2 chefs de ménage y avaient leur résidence ; vu les occupations successives et très variables du nombre d'habitants, le nombre d'unités de logement ne peut être confirmé ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, le nombre de compteurs gaz en service en 1979 est de 4 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 4 unités de logement, 10 pièces d'habitation, 1 comble habitable ;

Considérant que la demande en situation de droit, selon le plan d'archive, se compose au rez-de-chaussée d'un salon à rue, d'une sàm, d'une véranda, d'un dégagement avec sanitaire permettant d'accéder à l'extension latérale abritant une cuisine et une laverie ; qu'un balcon avec escalier extérieur permet d'atteindre la cour pavée et le jardin au niveau du sous-sol (par rapport à la rue) ; que la profondeur du bâti principal est de +/- 14,50m ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment est divisé en 4 unités de logement ; la parcelle ne dispose que d'une cour ; l'aménagement du comble supérieur a été réalisé en 2018 (placement des fenêtres de toit) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité le nombre de logements déjà existants, l'augmentation de la profondeur du bâti au +00 (+ 1,65m) ainsi que la suppression du balcon et de l'escalier extérieur ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 locaux compteurs (2), caves (3) des logements 2 à 4, partie privative du logement 1 (cave, accessible depuis la cour 1 wc et 1 autre cave), local vélos (4 emplacements) ;
- +00 logement 1 – appartement de 2 chambres salon, cuisine ouverte sur sàm, wc, sdd, chambres (14m² et 12 m²) dont 1 avec dressing (de 9,4m²) ;
- +00/+01 logement 2 – studio accessible depuis le palier d'étage intermédiaire dégagement, wc, sdd, pièce de vie ;
- +02 logement 3 – appartement de 1 chambre hall avec wc, cuisine ouverte sur sàm/séjour, chambre avec sdd ;
- +03/+04 sous combles, logement 4 – appartement de 3 chambres
niv. inf . : hall avec wc, cuisine ouverte sur sàm/séjour, avec escalier accédant au niveau supérieur, chambre avec sdd
niv. sup. : 2 chambres ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – les surfaces de pleine terre sont inexistantes ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le front de bâtisse postérieur ne dépasse pas la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que par rapport au permis de 1904, la profondeur de la parcelle a été réduite ; que l'extension de +1,65m, créée au rez-de-chaussée en surplomb de la cour, est comprise dans la profondeur de bâti autorisée ; que l'extension latérale est en situation de droit ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est nulle ; que le rez-de-chaussée n'a plus d'accès direct à la cour de 21,30m² en ce que l'escalier extérieur a été supprimé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la parcelle ne comporte aucune zone plantée de pleine terre ; que la semi-perméabilité du revêtement de sol de la cour n'est pas avérée ; que l'option d'une végétalisation partielle de la cour pourrait être analysée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (pièce de vie et chambre 2 du duplex) ;

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^{ème} de la superficie plancher (pièce centrale et chambres du logement 1, pièce de vie logement 2, chambre logement 3) ; quand il s'agit de baies en façade à rue, l'uniformité des baies est à maintenir ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade patrimoniale à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ;

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

- possibilités inexploitées d'améliorer l'utilisation de la cour comme espace extérieur qualitatif – en rétablissant une connexion privative entre le +00 et le -01 ;
- peu d'optimisation spatiale des logements – cloisonnement qui supprime la transversalité initiale des plateaux et impacte l'apport en éclairage naturel ;
- 4 unités de logement sans espace extérieur privatif ;
- logement 2 mono-orienté ;
- superficie de la pièces de vie (séjour de de 26,47m² hors circulation de passage) du duplex pas adaptée au nombre de chambres et au nombre d'occupants ; sanitaires insuffisants (1 sdd et 1 seul wc)
- manquement de l'implantation des techniques (chaudières, hottes, sorties à l'air libre, ...)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant qu'en outre, la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- tous les logements sont traversants ;
- la structure d'origine du bien, dans le cas de maisons bruxelloises traditionnelles (2 ou 3 pièces en enfilades) est respectée ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif est prévue ;

Considérant que les dérogations attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité de la maison ; que la densité est trop importante eu égard à la configuration des lieux ; que le cloisonnement est inadéquat et impacte les caractéristiques structurelles et architecturales propres à la typologie des maisons bruxelloises « classiques » ;

Considérant qu'il y a lieu d'optimiser les aménagements en fonction de la configuration initiale des lieux ; de créer des espaces extérieurs qualitatifs (en zone de cour et sur la plateforme de toit du +00 par exemple), de relier le +01 avec l'extension latérale de l'entresol, d'améliorer l'habitabilité des logements au détriment du maintien de leur nombre ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que l'accès au local vélos n'est ni direct, ni aisé ; que le local vélos représenté sur plan est de 4 emplacements ; que les emplacements disséminés dans les différentes caves ne peuvent être comptabilisés (13 renseignés au cadre VIII en place de 4) ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que la maison est identifiée à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, en tant que maison bourgeoise de style éclectique (d'inspiration classique), il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'en séance il a été confirmé qu'hormis certains

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

éléments des communs (renseignés dans le reportage photographique intérieur), aucun autre élément patrimonial intérieur n'est encore existant ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, doit respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux 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 et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les menuiseries extérieures ont été remplacées, sans respect du matériau et des caractéristiques des divisions ;

Considérant qu'en situation projetée, la représentation de la façade est lacunaire ; que les différents éléments ne sont pas clairement identifiés ni représentés ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter, de maintenir, de rénover les éléments aux caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine, ou de les remplacer à l'identique ; qu'il convient de conserver l'aspect naturel de tous les éléments en pierre bleue ; de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc, avec des hauteurs d'imposte adéquates ; d'intégrer le caisson de volet de manière à ce qu'il ne soit pas visible et que l'imposte soit complètement dégagée ; de proposer une porte panneautée classique ; de réinstaller un garde-corps en ferronnerie ouvragée ; hormis les éléments en pierre, de peindre la façade avec un ton clair ou avec 2 tons nuancés de manière à souligner les reliefs des ornements ;

Considérant qu'il convient de compléter et représenter sur plan les différents éléments ornements de la façade ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.1997.1485/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/11/2022 ;

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 9 mars 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

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

- **Privilégier le maintien des caractéristiques structurelles et architecturales propres à la typologie des maisons bruxelloises avant d'envisager le maintien du nombre de logements existants ;**
- **Améliorer l'habitabilité des logements en créant une connexion intérieure privative entre le +00 et le -01, en reliant le +01 avec l'extension latérale de l'entresol, en créant des espaces extérieurs privatifs, en proposant que des pièces de vie au niveau inférieur du duplex (et les chambres au niveau supérieur) ;**
- **Aménager la cour de manière qualitative en envisageant une zone plantée en pleine terre ;**
- **Améliorer l'apport en éclairage naturel en façade arrière ;**
- **Requalifier la façade à rue en veillant à maintenir et à valoriser les caractéristiques d'origine, tel que décrit ci-dessus dans le présent avis (aspect naturel de la pierre bleue, châssis bois peint en blanc, divisions adéquates, porte d'entrée traditionnelle, garde-corps en ferronnerie ouvragée, peinture de ton clair ; détailler l'élévation de la façade avec les éléments décoratifs d'origine (encadrements, consoles, corniche) ;**
- **Représenter les techniques et sorties à l'air libre ;**

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (limitée à la façade à rue) est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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