

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
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. MOENECLAËY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Créer un volume d'accès en toiture, créer un logement, mettre en conformité des nouvelles baies vitrées en façade arrière et l'accès à la toiture plate
Adresse	Rue de l'Agrafe, 40
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 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 :

Un des demandeurs et le conseiller juridique ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection du Parc Forestier, site classé par l'AG du 03/07/1997 ;

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 1928) ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0 ;

Vu que le bien sis Rue de l'Agrafe au n° 10, se compose d'un bâtiment à rue R+02+TP, et d'un arrière-bâtiment R+00+TP, implantés sur une parcelle de 268m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 518 h 13 ;

Vu que la demande vise à **créer un volume d'accès en toiture, créer un logement, mettre en conformité des nouvelles baies vitrées en façade arrière et l'accès à la toiture plate** ;

Vu que la demande a été introduite le 12/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 20/01/2023 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/06/2023 au 28/06/2023, 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 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 :
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 21083 (PU 16366) – construire une maison avec atelier de fonderie dans le fond – permis octroyé le 13/08/1928
- n° 23795 (PU 15340) – clôture à rue en béton armé – permis octroyé le 10/08/1931
- n° 49575 A (RPU 46195) – transformation avec modification du volume – demande de permis refusée le 21/04/2009
- n° 50147 K (RPUG 47686) – régulariser une situation existante : aménager une terrasse et un local de rangement ouvert en toiture + poser un bardage en façade arrière et des panneaux solaires – demande de permis refusée le 26/03/2013 et décision confirmée par AG du 14/07/2016

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'un volume en toiture (+ terrasse de toit au +03) du bâtiment à rue ; pour l'ajout de volumes en façade arrière (+02), et en zone de cour (modification + terrasse au +01) ; pour la modification du versant arrière rehaussé en toit plat ; pour des modifications de la toiture de l'arrière-bâtiment (partie en fond de parcelle) ; pour l'agrandissement de baies en façade arrière ; pour l'augmentation du nombre d'unités de logement ; pour des aménagements intérieurs ; pour des modifications d'aspect en façade à rue ;

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 (RU 2020/10195-POP) ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, entre 1981 et 1991, 3 chefs de ménage y résidaient ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, 4 compteurs d'électricité étaient en service en 1980 (3 actuellement) et 4 compteurs gaz étaient en service dans les années 2000-2001-2003 et 2006 (2 actuellement) ; vu le nombre de compteurs actuellement hors service, le nombre de compteurs en service en 1993 ne peut être confirmé ; que le nombre de compteurs en service ne valident pas à eux seul une situation de droit ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est réparti en 2 entités – 1 entité privée A.rez/Atelier de 78m² de superficie utile avec 1 logement (4 pièces d'habitation) et 1 entité privée A.1.2 de 129m² avec 1 logement (5 pièces d'habitation) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2008/422), dressé en date du 28/01/2008, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne l'ajout d'un volume en toiture ; vu le suivi après refus de permis RPUG 47686 (I 2022/4142), les travaux infractionnels et les 2 unités de logement ont été maintenus ;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 30/06/2011, d'une part, accordant le permis de régularisation demandé pour l'isolation et le changement de revêtement de la façade arrière de l'immeuble

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

avant et, d'autre part, refusant les aménagements de la toiture de l'immeuble avant ainsi que l'installation du monte-charge ;

Vu le recours au Gouvernement contre la décision du CBE du 26/03/2013 de refuser le PU47686, vu la décision de refus confirmée le 14/07/2016 ;

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 28/10/2008, réitéré le 22/11/2012 ; que les interventions réalisées en toiture (superstructure recouverte de zinc pré-patiné et toiture en tuile) sont particulièrement visibles depuis le site classé ; la Commission demande explicitement de démonter la structure placée sur le toit et de restituer une toiture qui s'intègre dans le skyline du quartier ;

Vu la réunion de projet du 6/05/2021 et la conclusion émise par l'administration – « *le projet doit être revu en vue de supprimer les infractions présentes depuis des années mais aussi de retrouver des aménagements de logement adéquats, qualitatifs en matière d'habitabilité, sans augmentation volumétrique, tout en privilégiant une bonne cohabitation avec l'activité de l'atelier.* » ;

Considérant que la présente demande projette la mise en conformité de certains travaux de la situation existante de fait et les modifications de certains éléments, de la manière suivante :

Bâtiment à front de rue

- mettre en conformité le nombre de logements de 1(SD) à 2 (SE) dans le bâtiment à front de rue – 1 logement au +00 de 1 chambre, 1 logement de 3 chambres aménagé en duplex +01/+02 ;
- mettre en conformité la rehausse du versant arrière, l'aménagement de pièces habitables, le placement d'un balcon ;
- modifier le volume en toiture en le réduisant et en l'inscrivant dans le profil mitoyen de droite – adaptation de l'escalier y accédant, aménagement de la plateforme de toiture en 4 zones – bacs à plantes le long de la limite mitoyenne gauche (= retrait de 1,90m), terrasse de 15,90m², toiture-jardin accessible de 10,20m², zones de toiture végétalisées le long de la mitoyenneté de droite (= retrait de 1,90m) ;
- mettre en conformité les modifications structurelles intérieures, les circulations verticales et adaptations des baies en façade arrière ;

En zone de cour

- mise en conformité, au +00, d'une extension (+2,35m), au +01, de 2 terrasses de toit avec paroi brise-vues le long de la mitoyenneté de droite ;
- maintien sur les représentations du monte-charges non octroyé ;

Arrière-bâtiment

- création d'un logement accessoire à l'activité d'activité productive dans l'arrière-bâtiment – logement de 1 chambre ;
- maintien de la zone de toiture rehaussée en fond de parcelle (+0,46m) ;
- adaptation d'une partie du profil de toiture en toit plat et verrières, creusement de 2 patios (5,35m² au +00, 2,90m² au +01) et d'une terrasse (3,24m²) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

- modification de l'escalier menant au 1^{er} étage, comblement de la cave à coke ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination des toits plats occasionne des nuisances en intérieur d'îlot, préjudicie le voisinage, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot, ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que l'impact de ces terrasses doit être limité, en la réduisant (terrasse du +03) ou en la prévoyant dans la profondeur du bâti de l'arrière bâtiment (terrasse du logement accessoire à déplacer) ;

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

Considérant qu'une extension du bâti au +00 a été réalisée sur une profondeur de 2,35m ; que la suppression du local vélos et du wc y attendant permettrait de dégager un espace extérieur privatif pour le logement du +00 ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que la hauteur de l'acrotère est augmenté de 0,67m par le placement d'un garde-corps ; que celui-ci doit être placé en retrait du front de bâtisse de manière significative ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au +02, la rehausse du versant arrière dépasse localement les 2 profils mitoyens ; que cette rehausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant qu'au niveau du bâtiment-arrière, la zone de toiture relevée de 0,46m est maintenue ; que cette configuration est un héritage du passé qui ne peut être datée ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse de toit de l'arrière-bâtiment, sur le volume non conforme au +00, nécessite le placement d'une cloison pare-vues sur une profondeur de 2,55m selon la coupe AA et 3,25m selon le plan ; que cette configuration n'est pas pérenne ni envisageable ;

Considérant que sur la toiture plate du bâtiment à rue, il y a lieu de proposer un volume le plus restreint possible, équilibré de part et d'autre de l'axe de la ligne de faite du toit du n° 42 (légèrement en-deçà du profil des versants) ; que la zone accessible de terrasse doit être réduite à un espace compris entre les cheminées – zone à délimiter par un garde-corps ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce qu'une extension y a été bâtie ; qu'un espace extérieur privatif pourrait y être aménagé moyennant la démolition de l'extension ; que le projet tente d'améliorer l'aménagement en proposant des bacs à plantes ; qu'il y a lieu de dédensifier la zone de cour

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

et de revenir à une vraie distinction entre les 2 bâtiments, de préciser le revêtement de sol en privilégiant une perméabilité maximale ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la parcelle n'a jamais disposé d'une surface plantée en pleine terre ;

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 (2,00m dans le couloir sous verrière de l'arrière-bâtiment, 2,00m sous l'entrait de la ferme) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du logement aménagé au +00 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur la cuisine/salle à manger ;

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 (salon du +00) ;

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

- manquement de la localisation des compteurs ;
- création de 3 terrasse/patios de dimensions très restreintes ;
- terrasse du +01 pour le logement de l'arrière-bâtiment ne respectant pas le Code civil ;
- dimensions excessives de la terrasse de toit au +03 ; la zone accessible devrait être réduite et inscrite entre les cheminées, ainsi que délimitée par un garde-corps ;
- monte-charges figurant toujours sur les représentations graphiques ;
- non-respect des prescriptions SIAMU – le chemin d'évacuation du logement ne peut pas passer via l'atelier et doit conduire directement vers l'extérieur ; idem compartimentage entre -01 et +00 au niveau de l'escalier du sous-sol ;

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 qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que les logements doivent disposer d'espace extérieur privatif, de qualité et conformes ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 17, chapitre III du Titre III, espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot* ; que tout logement créé doit disposer d'un espace extérieur privatif d'agrément qui soit indépendant des servitudes de passage ; que la terrasse en zone de cour ne pouvant être maintenue, le logement de l'arrière-bâtiment ne dispose plus d'un espace extérieur qualitatif ; qu'il y a lieu d'envisager un espace extérieur privatif dans la profondeur du bâti de l'arrière-bâtiment ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +01, pour laquelle le placement du brise-vues est envisagé, ne peut être accordée ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 2 – le logement de l'arrière-bâtiment étant l'accessoire de l'activité, les superficies plancher le concernant doivent être renseignées à l'affectation activités productives artisanales ; que le cadre VII de la demande doit être rectifié en ce sens ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logement et l'aménagement d'une zone habitable supplémentaire ne sont envisageables qu'à la condition expresse d'amélioration de l'habitabilité ; qu'il convient de dédensifier le bâti en zone de cour, d'aménager un espace extérieur privatif de qualité pour le logement du +00 et le logement accessoire de l'arrière-bâtiment ; que l'espace extérieur au +03 doit davantage être circonscrit et intégrer au profil de toiture de la construction de droite (en épousant le profil des versants de toiture) ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites des 28/10/2008 et 22/11/2012 sur les interventions réalisées en toiture ; la Commission demande notamment de restituer une toiture qui s'intègre dans le skyline du quartier ;

Considérant que le projet propose de réduire le volume ajouté et de l'inscrire dans le profil des versants de toiture de la construction mitoyenne située à droite (au n° 42) ; que la superstructure est démontée ; qu'il convient de proposer un volume le plus restreint possible, équilibré de part et d'autre de l'axe de la ligne de faite du toit du n° 42, légèrement en-deçà du profil des versants (en épousant le profil des versants) ;

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 les menuiseries extérieures présentent des aspects différents – porte de garage métallique gris clair, châssis bois du +00 repeint en brun, châssis bois des étages peints en vert (ancienne peinture dégradée) ; que le revêtement de façade du rez-de-chaussée a été peint en vert ;

Considérant que le projet n'unifie pas l'aspect des menuiseries extérieures ; que le parement en carrelage blanc n'est pas représenté ; qu'il convient d'unifier la couleur des menuiseries extérieures en bois en s'inspirant des châssis existants peints des étages ; de proposer pour le rez-de-chaussée, un parement qualitatif et esthétique, en matériau de bonne tenue ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1998.1240/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/04/2023 ; que le chemin d'évacuation du logement ne peut pas passer via l'atelier et doit conduire directement vers l'extérieur ; qu'il convient d'adapter le compartimentage en cloisonnant de manière adéquate ; de prévoir un compartimentage entre -01 et +00 au niveau de l'escalier du sous-sol ; qu'il convient d'apporter ces adaptations dans le projet modificatif ;

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 6 juillet 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

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

- Dédensifier le bâti du rez-de-chaussée en zone de cour en démolissant l'extension située au-delà de la sdd du logement ;
- Aménager des espaces extérieurs qualitatifs pour le logement du +00 (en zone de cour) et pour le logement accessoire (dans la profondeur du bâti de l'arrière-bâtiment) ;
- En toiture plate du bâtiment à rue, proposer un volume le plus restreint possible, équilibré de part et d'autre de l'axe de la ligne de faîte du toit du n° 42 (légèrement en-deçà du profil des versants) et réduire la zone accessible de terrasse à un espace compris entre les cheminées qui soit délimité par un garde-corps ;
- Améliorer l'habitabilité – supprimer les dérogations aux articles 4 (sauf sous entrait) et 8 ;
- En façade à rue, unifier la couleur des menuiseries extérieures en s'inspirant des châssis existants peints des étages ; proposer un revêtement adéquat au re-de-chaussée ;
- Renseigner la localisation des compteurs ;
- Adapter le projet modificatif avec les exigences de compartimentage reprises dans le rapport SIAMU ;
- Supprimer des représentations tous les éléments relatifs au monte-charge ;
- Rectifier l'Anexe I - cadre VII (logement accessoire repris en activité productive) de la demande) ;

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 – articles 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions), Titre II – articles 4 (limitée à l'entrait) et 10, sont acceptées 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

Urbanisme	M. BREYNE	
-----------	-----------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 juillet 2023

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

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	