

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

PV12	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover et transformer un appartement
Adresse	Rue Eloy, 108-110
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

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 :

Les demandeurs et leur conseillère 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 d'habitation 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 implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de l'Église Saint-François-Xavier, monument classé par l'AG2 du 26/06/2008 ;

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 1910) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 39811) ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 19/01/2023 :

« Le projet n'aura pas d'incidences patrimoniales négatives sur l'église classée située en face, pour autant que les caractéristiques architecturales de la façade à rue soient préservées. »

Vu que le bien se situe Rue Eloy aux n° 108-110, immeuble mitoyen de logements, R+03+TM, implanté sur une parcelle de 165m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 267 m 2 ;

Vu que la demande vise à **rénover et transformer un appartement du +03 en duplex en aménageant le grenier** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 20/02/2023 ;

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 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12806 (PU 13357) – construire une maison – permis octroyé le 24/12/1910

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

- n° RPU 52029 – aménager un logement dans les combles d'un immeuble de logements – demande de permis refusée le 20/07/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des combles en logement, pour la fermeture des balcons/loggia arrière, pour l'aspect de la façade à rue (remplacement des menuiseries extérieures antérieur à 2009) ; que les archives communales sont lacunaires quant à l'aménagement intérieur et à la répartition spatiale des différentes entités ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14243), l'immeuble comprend 8 unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1989), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 8 logements ;

Considérant que l'immeuble en situation de droit se compose de 8 logements de 1 chambre, à raison de 2 logements par niveau, répartis du rez-de-chaussée au +03 ; que le niveau +04 non aménagé abrite 4 mansardes et un grenier (en mezzanine) ;

Considérant que la demande en situation projetée ne concerne que l'appartement droite du +03 et l'entièreté de l'étage mansardé ;

Considérant que la présente demande vise à aménager un appartement de 2 chambres en duplex (avec mezzanine), en intégrant l'escalier commun dans l'unité, en ajoutant une terrasse tropézienne arrière, en isolant par l'extérieur la toiture et le pignon Ouest droit ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 cave privative (non identifiée)
- +03 vestiaire/salle de jeux, 2 chambres, buanderie avec wc accessible par la chambre arrière, escalier commun privatisé
- +03/+04 sdb avec wc
- +04 cuisine ouverte sur sàm, 2 salons dont 1 avec terrasse tropézienne, bureau en mezzanine

Considérant qu'en séance, il a été confirmé que la toiture à 2 versants serait isolée par l'intérieur ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le projet impacte l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la terrasse, située au +04, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position ne préserve pas l'intimité du voisinage et ne respecte pas les prescriptions du Code civil ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc intégré à la sdb n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ;

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 (bureau en mezzanine) ;

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

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

- cave privative du logement non identifiée
- accès à la buanderie/wc via une chambre
- suppression d'un local chaufferie commun, aménagé en sdb pour l'appartement
- manquement de l'implantation des techniques (production d'eau chaude)
- terrasse ne respectant pas le Code civil

Considérant que le projet maintient le nombre existant d'unités de logement de l'immeuble ; que par ailleurs il convient de confirmer que l'aménagement d'anciennes parties communes de l'immeuble, au profit d'un seul logement, ne préjudicie pas les autres logements existants et n'impacte pas leur habitabilité ; qu'il y a lieu de supprimer les dérogations au Titre II du RRU ;

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 +04 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche (n° 106) ; qu'il y a lieu de s'y conformer sans envisager d'impact sur la limite mitoyenne ; qu'il convient de restreindre la partie accessible de la terrasse à la profondeur délimitée par la souche de cheminée (+/- 2,95m) ;

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 le bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

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, s'harmonisent 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 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 ; que la

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

pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ;

Considérant que contrairement aux plans introduits, la toiture à versants sera finalement isolée par l'intérieur ; qu'il est vivement conseillé d'utiliser un isolant naturel qui permet d'éviter la surchauffe, d'envisager d'implanter les fenêtres de toit en tenant compte de l'alignement des baies aux étages inférieurs ; que les représentations devront être adaptées en conséquence ;

Considérant qu'en outre, la note explicative évoque l'intention d'isoler par l'extérieur l'ensemble de l'immeuble ; qu'il va de soi que vu les qualités patrimoniales et architecturales de la façade à rue, celle-ci ne peut aucunement se concevoir (cf. avis de la CRMS) ;

Considérant que sur le pignon aveugle Ouest, qui est implanté sur la limite mitoyenne droite commune avec le n° 112 (École primaire P9/10), une isolation de 12cm sera posée ; qu'elle sera revêtue d'une finition enduite de ton blanc ; qu'aucune protection du bas de mur n'est envisagée ; qu'il y a lieu de prévoir un soubassement qui assure une bonne résistance mécanique, protège des salissures et soit esthétique; qu'il convient d'éviter pour la partie enduite le blanc pur et de proposer une autre nuance minérale de couleur claire ;

Considérant que toutes les boiseries extérieures initiales ont été remplacées par du PVC blanc à profils plats ; que la demande envisage du bois peint en noir ;

Considérant que la demande renseigne toute la façade à rue ; que sa représentation graphique n'est pas adaptée aux modifications survenues au rez-de-chaussée (entre 2019 et 2023) ; qu'une allège a été réalisée dans la baie de l'ancienne porte commerciale de droite (déjà existante à gauche) ; que le nombre de divisions a été modifié (de 4 à 3) sans respect de la symétrie des épaisseurs de montants ; que le matériau des menuiseries du rez-de-chaussée – porte d'entrée et châssis – n'est pas renseigné ; que le nombre de boîtes aux lettres ne correspond pas au nombre de logements ;

Considérant qu'il convient de faire une nouvelle proposition qualitative pour les menuiseries extérieures en façade à rue ; qu'il y a lieu de rétablir à tous les niveaux le bois mouluré peint ; de prévoir un panneautage dans le bas des portes-fenêtres ; d'introduire une nouvelle proposition pour les menuiseries du rez-de-chaussée (symétrie des épaisseurs de montants, 4 divisions surmontées d'une imposte vitrée dont la hauteur est similaire à celle des étages), et de projeter une porte panneautée en bois inspirée de la situation de droit ; de faire la proposition d'une teinte foncée (hormis le noir) pour l'ensemble des menuiseries de cette façade ;

Considérant que vu la qualité patrimoniale de la façade, sa représentation doit être détaillée et complète ; qu'entre autres, les poutrelles métalliques doivent être spécifiées ;

Considérant que, lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures de la façade patrimoniale, la copropriété devra veiller à harmoniser l'ensemble de la façade en respectant strictement les caractéristiques projetées dans la présente demande – proportions, divisions, matériaux et couleurs ;

Considérant qu'en raison du débord de l'isolation extérieure du pignon, la grille à l'alignement de la parcelle voisine de droite est impactée ; qu'il y a lieu de proposer une solution afin que le montant de la grille, y compris son socle, puissent ne pas être englobés dans l'isolant – soit, les déplacer sur la droite avec l'accord du propriétaire voisin ;

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

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.2021.1124/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/02/2023 ;

Considérant qu'hormis le plan du sous-sol et l'élévation des façades, il y a lieu de supprimer des représentations les niveaux des logements non concernés par la présente demande ;

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 :

- Restreindre la partie accessible de la terrasse à la profondeur délimitée par la souche de cheminée (+/- 2,95m) ;
- Supprimer les dérogations au Titre II du RRU et améliorer l'habitabilité selon les remarques listées ci-dessus à l'article 19 ;
- En façade à rue, rétablir le bois mouluré peint pour les menuiseries extérieures ; rétablir un panneautage dans le bas des portes-fenêtres ; introduire une nouvelle proposition pour les menuiseries du rez-de-chaussée (bois mouluré peint, symétrie des épaisseurs de montants, 4 divisions surmontées d'une imposte vitrée dont la hauteur est similaire à celle des étages), et projeter une porte panneautée en bois inspirée de la situation de droit ; faire la proposition d'une teinte foncée (hormis noir) pour l'ensemble des menuiseries ;
- Envisager de centrer et d'implanter les fenêtres de toit en tenant compte de l'alignement des baies présentes en façade ;
- Au niveau du pignon Ouest, garantir un matériau de bonne tenue en soubassement haut (aligné sur le rez-de-chaussée) qui assure une bonne résistance mécanique au bas du mur et qui soit esthétique ; proposer une nuance minérale de couleur claire (autre que le blanc) pour la partie enduite ;
- Proposer une solution pour que le montant de la grille, y compris son socle, ne soient pas englober dans l'isolant (les déplacer sur la droite avec l'accord du propriétaire voisin) ;
- Compléter la légende des plans avec les caractéristiques des différents éléments de la façade à rue (poutrelles, ...) ;
- Supprimer des représentations les niveaux des étages de logement non concernés par la présente demande ;

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	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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

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. MOENECLAHEY	