

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENCLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover et étendre une maison mitoyenne
Adresse	Rue du Souvenir, n°78
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 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 implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection du Parc forestier, site classé par l'AG2 des 09/03/1995 et 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 1931) ;

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

Vu que le bien se situe Rue du Souvenir au n° 78, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 511 E 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **rénover et étendre une maison mitoyenne** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/10/2022, que le dossier a été déclaré complet le 13/03/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023, 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 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire
- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°23857 (PU 18137) – Construire une maison– permis octroyé le 24/08/1931
- RPU 51699 – Rénover et étendre une maison unifamiliale – permis **refusé** le 04/10/2022

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification de la profondeur du bâti au rez-de-chaussée et au +1 (déjà présent en 1977), le changement de l'aménagement intérieur, et le remplacement des menuiseries bois en PVC ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 1 logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Buanderie + Cave à charbon
- 00 Salle à manger + Cuisine + Wc + Jardin
- +01 2 Chambres
- Combles Mansarde + Grenier

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 2019/8174-JTD + cadastre + archives) ;

Vu le refus de permis de la demande précédente (n°51699 notifié le 04/10/2022) ; que la présente demande, déposée le 25/10/2022, est le renouvellement de la précédente avec de légères modifications (Panneaux solaires, lucarne façade avant, aménagement intérieur) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Créer une annexe arrière au rez-de-chaussée et +1
- Ajouter deux étages
- Passer d'une maison unifamiliale à une bi familiale
- Modifier l'aménagement intérieur

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

- -01 Cave + Local compteur
- 00 Local vélo + Monte-charge + Logement 01 – Duplex 2 Chambres +
Terrasse + Jardin
- +01 Logement 01 – Duplex 2 Chambres
- +02 Logement 02 – Duplex 2 Chambres
- +03 Logement 02 – Duplex 2 Chambres

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et son occupation sont considérablement augmentées sans amélioration de la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant qu'il s'agit d'une rénovation lourde ajoutant un volume supplémentaire à chaque étage, la configuration projetée impacte le voisinage et augmente les nuisances de manière non négligeable ;

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 m² celles-ci sont végétalisées ;

Considérant que la toiture est de 35m², il y a lieu de végétaliser la toiture ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils arrière au +02 et +03 des immeubles voisins ;

Considérant que la profondeur des constructions voisines sont dépassées d'environ 0.98m pour le voisin le plus profond et de 3.37m pour le moins profond ; que la hauteur est respectivement dépassée de 2.40m pour le voisin le plus haut et de 3.60m le moins haut ; que le versant de toit au +03 est relevé afin d'en faire une toiture plate ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne en façade avant dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; que la toiture mitoyenne la plus basse est ponctuellement dépassée de plus de 3m ; que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade avant ;

Considérant que cette rehausse de deux étages surplombée d'une lucarne est conséquente ; que cette typologie modifie radicalement les caractéristiques de la maison ; que la position de la rehausse occasionne un impact important par rapport au cadre bâti avoisinant ; qu'elle est contraire au principe de décroissance des volumes (et d'emprise dégressive) en fonction de leur hauteur d'implantation ;

Considérant que cette densification du bâti ne se motive pas eu égard à la configuration des lieux ; que le langage commun des profils de toiture s'en trouve dépareillé ; que les volumes en toiture présentent une intégration peu satisfaisante ; que cette disposition créerait un précédent qu'il convient d'éviter ;

Considérant qu'en outre, l'immeuble mitoyen de gauche est un immeuble de rapport de 9,00m de largeur de façade ; que son gabarit R+02+TM et le rapport largeur/hauteur sont en corrélation avec le type d'occupation (défini dès la construction) ; qu'une maison unifamiliale ne peut s'y comparer ;

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 ; que les volumes construits ne s'y intègrent pas ;

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

- Le positionnement du local vélo entrave la transversalité du logement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

- La cave/espace de rangement en sous-sol n'est pas attribué ;
- Le duplex du +02/+03 ne bénéficie d'un espace extérieur privatif ;
- Pas d'offre diversifiée de type de logements – 2 entités de 2 chambres

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le programme du projet est contraire à la typologie architecturale de la maison et mène à une densification de ses parties habitées ; que les extensions volumétriques sont conséquentes et ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieur à 200m² ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité);
- Veiller à la mixité de types de logement en garantissant une offre diversifiée;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur;
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement;
- Les logements sont traversant (permettant un bon ensoleillement);
- La structure d'origine du bien, dans le cas de maisons bruxelloises traditionnelles (type 2 ou 3 pièces en enfilades avec cage d'escalier latérale), est respectée – celle-ci permettant un aménagement contemporain avec de larges apports de lumière naturelle;
- Les modifications imposées par le SIAMU (compartimentage de la cage d'escalier, remplacement des portes, suppression des corps de cheminée et des plafonds moulurés, ...) ne peuvent porter atteinte au petit patrimoine – dans ce cas, il est préférable de conserver prioritairement le bien en tant que maison unifamiliale ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que la rehausse est en totale rupture avec le caractère architectural avoisinant et avec la typologie architecturale de la maison même ; que le projet modifie de façon radicale le profil de toiture ; que les caractéristiques du cadre environnant ne sont pas respectées ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que toutes les châssis extérieures sont en PVC blanc, la porte d'entrée en bois peint en blanc ; que les profilés plats PVC sont épais et réduisent la proportion des surfaces vitrées ; que des profilés PVC imitation bois n'est pas une solution pour respecter les caractéristiques architecturales ;

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 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 ; que la rehausse dans le même plan que la façade n'y contribue pas ;

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 proposition d'une façade composée de brique, d'un bardage bois pour la rehausse et de tuile rouge pour la mansarde rend la façade hétéroclite et peu harmonieuse ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 39 – Tuyaux de descente des eaux pluviales*, vise à ce que les nouveaux tuyaux apparents doivent s'intégrer aux caractéristiques architecturales sans endommager d'éléments de façade, ni présenter de coude ; que les bandeaux horizontaux en pierre notamment au niveau du sous-bassement ne permettent pas d'y répondre ; qu'il y a lieu de reporter toutes les descentes d'eaux pluviales en façade arrière ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2023.0209/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 15/05/2023 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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