

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Démolir et reconstruire une annexe arrière au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et remplacer la porte d'entrée en façade à rue
Adresse	Rue des Grives, 34
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 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 :

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 dans la « Cité-jardin La Roue » identifiée à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 38244) ; que l'ensemble présente un intérêt patrimonial et social indiscutable ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 8 maisons unifamiliales aux caractéristiques communes et similaires ;

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 1919 et 1930) ;

Vu que le bien se situe Rue des Grives au n° 34, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 70 h 3 ;

Vu que la demande vise à **démolir et reconstruire une annexe arrière au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et remplacer la porte d'entrée en façade à rue** ;

Vu que la demande a été introduite le 30/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 16/05/2023 ;

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 2/10/2023 au 16/10/2023, 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 1.5.2° 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, chapitre II du Titre I du RCU – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins
 - dérogation à l'article 68, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des abords des constructions des cités-jardins
 - dérogation à l'article 69, chapitre VII du Titre I du RCU – clôtures des constructions des cités-jardins

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

- 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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales lacunaires à cette adresse, les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne la configuration du bâti et l'aménagement des lieux ; que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension en façade arrière, pour le changement d'aspect de la 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 ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à construire – en lieu et place de l'annexe existante – un nouveau volume isolé qui respecte les profils mitoyens, à changer la porte en bois, à isoler la dalle de sol au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement est le suivant :

- +00 séjour, sàm, cuisine, terrasse, jardin
- +01 chambre, sdd, wc
- +02 bureau, chambre avec grenier

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 la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que l'extension de la situation existante de fait est démolie et remplacée par une extension d'une profondeur moindre (en s'alignant sur les gabarits mitoyens) et de meilleure qualité ;

Considérant que la plate-forme de l'extension présente un revêtement à albédo élevé (surface claire) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que la zone plantée en pleine terre est étendue ; qu'il convient de proposer un revêtement de terrasse semi-perméable (joints ouverts) et d'envisager le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension dépasse les gabarits des 2 immeubles voisins (extensions en situation existante de fait) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Considérant que l'extension s'harmonise sur le profil mitoyen droit, en profondeur et en hauteur ; que cette configuration est adéquate en ce qu'elle respecte la profondeur maximale des 3,00m, qui est par ailleurs la profondeur d'extension tolérée dans la cité-jardin ; que cet aménagement ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement d'origine ;

Considérant que la superficie de zone plantée est réduite par l'aménagement d'une terrasse de 4,26m de profondeur sur toute la largeur de façade ; que la nature du revêtement de sol n'est pas renseignée ; que la haie végétale mitoyenne est remplacée par une clôture en béton de 1,90m de haut – sur une profondeur de 2,55m sur la mitoyenneté de gauche et de 4,10m sur celle de droite ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 68, chapitre VII du Titre I – aménagement des abords des constructions des cités-jardins* ; que les abords – en ce compris les matériaux, les types de clôtures, le type de végétation, les chemins d'accès – respectent les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ;

Considérant que la haie mitoyenne droite est interrompue sur 1,05m au droit de la façade ; que cet aménagement est en situation de droit et est lié à la présence de l'auvent qui surplombe la mitoyenneté ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 69, chapitre VII du Titre I – clôtures des constructions des cités-jardins* ; que seules les clôtures végétales sont autorisées ;

Considérant que les haies qui délimitent les limites mitoyennes de la zone de cour et jardin sont remplacées par une clôture en béton sur 6,65m ;

Considérant qu'il convient de replanter la haie en zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur de 2,10m de la pièce de vie centrale est celle de la situation de droit et que l'utilisation n'est pas modifiée ;

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 (sàm en pièce centrale) ;

Considérant qu'en façade à rue, l'uniformité des baies datant de la construction est à maintenir ; que par ailleurs, le projet propose un apport supplémentaire d'éclairage naturel par le placement d'une coupole de toit adéquatement implantée ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Vu que la maison, tout comme l'ensemble de la Cité de la Roue, est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant qu'une revalorisation de ce patrimoine social est indispensable ; que toute intervention doit restituer la cohérence morphologique et typologique de la Cité ainsi que la remise en valeur de ses qualités architecturales (qualité des matériaux, maintien des caractéristiques initiales) et paysagères (valorisation des composantes naturelles) ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° 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 4, chapitre II du Titre I – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins* ; que la rénovation de la façade à rue nécessite un traitement spécifique en vue de la préservation des caractéristiques typologiques, architecturales et rythmiques des ensembles de la cité-jardin ; que l'utilisation du PVC pour les châssis est interdite ;

Considérant que la nouvelle porte projetée, bien qu'en bois peint en blanc, ne respecte pas la typologie des portes d'origine (panneautage) ; que les châssis existants en PVC et la face visible des caissons de volet sont maintenus ; que le caisson de volet réduit la hauteur du châssis et des parties vitrées ; que les proportions et divisions d'origine ne sont pas respectées ;

Considérant qu'il convient de respecter les caractéristiques esthétiques d'origine ; que pour les menuiseries extérieures, il y a lieu de proposer un châssis 2 vantaux et imposte supérieure vitrée au rez-de-chaussée, un châssis 3 vantaux et imposte supérieure vitrée au premier étage, une porte d'entrée inspirée de l'esthétique initiale ; qu'il convient de supprimer les caissons de volet visibles et la boîte aux lettres placée à même la façade ; que le carrelage du soubassement doit être remplacé par une finition enduite présentant les caractéristiques d'origine ; que la partie de façade enduite doit présenter une teinte minérale claire harmonisée avec le n° 36 qui partage le même pignon ;

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, 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 26 octobre 2023

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

- Replanter les haies mitoyennes sur les tronçons manquants en zone de jardin ;
- Pour la terrasse, proposer un revêtement de sol semi-perméable et observer un recul de 0,50m en pleine terre pour replanter la haie ;
- 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 (menuiseries extérieures en bois peint en blanc, 2 vantaux + imposte au +00, 3 vantaux + imposte au +01, porte d'entrée inspirée de l'esthétique initiale, soubassement enduit, teinte claire pour l'enduit de l'étage à harmoniser avec celle du voisin de droite, suppression des parties visibles des caissons de volet) ;

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 & 6, Titre II – articles 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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023