

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover et isoler la toiture
Adresse	Rue Horace, n°49
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle + ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 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 09 novembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement et en liseré de noyau commercial 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1923 et 1930) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (38243) ;

Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin de Moortebeek ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 4 maisons unifamiliales aux caractéristiques identiques ;

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

Vu que le bien se situe Rue Horace au n° 49, maison 3 façades R+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 172Y2 et est répertorié en tant que maison de cité ;

Vu que la demande vise à **rénover et isoler la toiture** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/01/2023, que le dossier a été déclaré complet le 07/06/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2023 au 03/11/2023, 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 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

- n°49980 (PU 45278) – Extension d’une habitation unifamiliale – permis octroyé le 03/10/2008

Vu que la maison fait partie d’une cité jardin de 242 maisons, qu’un permis d’urbanisme n°51597 a été octroyé le 24/11/2020 ayant pour objet : « la rénovation et l’isolation de toitures de 234 maisons de la cité-jardin de Moortebeek », celles-ci appartenant à l’Alliance Bruxelloise Coopérative – Les Foyers Collectifs et qu’une autre demande de permis pour une autre maison de la cité est en cours n°52777 pour le même objet de la demande ;

Vu l’avis de la Commission Royale des Monuments et Sites sur le permis n°51597 : « souligne que les travaux prévus ne dénaturent pas les toitures étant donné que l’aspect massif et compacte est une des caractéristiques de celles-ci ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d’opérer les mêmes travaux que sur les 234 autres maisons ; que les travaux envisagés sont :

- L’enlèvement de l’isolation existante entre chevrons ;
- La mise en œuvre d’un pare-vapeur ;
- La pose d’une isolation minérale entre chevrons (9cm) ;
- La pose de panneaux isolants PIR au-dessus des chevrons (8cm) ;
- La pose d’une sous-toiture ;
- La pose de latte, contre-lattes et tuiles ;
- Le renouvellement des gouttières et des amorces des descentes d’eau ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d’une construction mitoyenne**, en ce que l’épaisseur d’isolation surélève la toiture de 8cm ;

Considérant que dans le cas où le permis n°51597 n’est pas réalisé, la maison de droite n° 47 ne serait pas isolée ; il y aurait un décalage visible de 8cm ; la dérogation étant minime et ayant un impact minime sur les voisins immédiats, celle-ci est acceptable ;

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 ;

Considérant qu’il s’agit du même architecte pour la réalisation du permis n°51597 ainsi que du 52777 et pour cette demande de permis d’urbanisme ; que les travaux envisagés sont identiques ; qu’il y a lieu d’appliquer la même mise œuvre dans les trois demandes de permis d’urbanisme ;

Considérant qu’en séance l’architecte confirme que la mise en œuvre est faite par le même entrepreneur pour l’application des deux permis d’urbanisme ;

Considérant que ces transformations ont un impact positif sur les conditions de confort et d’habitabilité des logements, que le projet reste fidèle aux typologies existantes ;

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 ; que les modifications apportées visent à sauvegarder ou valoriser les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Vu que la maison, se trouve dans de la cité Moortebeek, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux de cette cité ;

Considérant que les membres de la commission de concertation encouragent les propriétaires à revenir à une zone de recul similaire aux voisins (portail, bande d'accès au garage, végétation...)

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 l'architecture proposée (isolation de la toiture par l'extérieur par la méthode « sarking ») ainsi que les matériaux utilisés s'intègre au cadre bâti environnant et ne dénature pas le caractère patrimonial de la cité-jardin ; qu'il tient compte des caractéristiques urbanistiques et de la typologie des maisons qui composent la cité-jardin de Moortebeek ;

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, de ce qui précède, que le projet 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 09 novembre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

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

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 I – article 6 et que la dérogation au Règlement communal Titre I, Chapitre III, article 5 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	