

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Étendre une habitation en partie arrière et en hauteur avec la réalisation d'une toiture plate, aménager au 1^{er} étage une salle de bain et 2 chambres, mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant
Adresse	Avenue d'Itterbeek, 37
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Avenue d'Itterbeek au n° 37, maison mitoyenne unifamiliale R+01+TV, implantée sur une parcelle de 120m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 360 b 3 ;

Vu que la demande vise à **étendre une habitation en partie arrière (aux +00 et +01) et en hauteur par la réalisation d'une toiture plate, aménager au 1^{er} étage une salle de bain et 2 chambres, mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant ;**

Vu que la demande a été introduite le 24/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 20/12/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2024 au 13/02/2024, 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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 24277 (PU 18473) – construire une maison – permis octroyé le 19/02/1932
- n° 32957 (PU 26157) – construire 2 caves – permis octroyé le 20/05/1948
- n° 33323 (PU 26543) – construire un mur de clôture – permis octroyé le 1/02/1949
- n° 42429 (PU 36437) – construire une annexe – permis octroyé le 25/08/1965

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction au rez-de-chaussée d'une véranda, pour l'imperméabilisation partielle de la zone de cour et jardin, pour le remplacement des menuiseries extérieures 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 2017/4765) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale, présentant une surface bâtie au sol de 64m² ;

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

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un logement unifamilial de 2 chambres – pièces de vie et sdb au +00, chambres au +01, grenier dans les combles ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la rehausse des façades avant et arrière d'un niveau, le remplacement de la toiture à 2 versants par un toit plat, la construction d'une extension sur la largeur de la façade arrière au +00 et d'une extension latérale attenante au mitoyen gauche au +01 ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 local compteurs, cave/local technique, vides ventilés
- +00 hall d'entrée, living, sàm, sas wc, cuisine, jardin en contre-bas (5 marches)
- +01 chambres (2), sdd avec wc
- +02 chambres (2)

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 que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la zone de jardin de 22m² n'est pas aménagée ; que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie figurant dans le permis de construction ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; que la végétalisation de la nouvelle toiture plate du +02 n'est pas envisagée ;

Considérant que les zones en pleine terre ne sont pas détaillées en plan ; que la zone de recul n'est plus entretenue ; que l'aménagement du jardin est manquant ; qu'il convient de représenter les zones végétalisées des zones de recul et de jardin en veillant à maintenir un aménagement naturel soucieux de l'enrichissement de la biodiversité ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que vu la superficie de la toiture plate créée (+/- 35,80m²), le projet n'est pas conforme ;

Considérant que la parcelle proche de l'angle est relativement enclavée par l'immeuble situé à sa droite ; qu'en outre, la maison est d'un gabarit plus modeste que ses deux immeubles voisins ;

Considérant que la profondeur du bâti au rez-de-chaussée est augmentée ; que la construction de gauche la moins profonde (au n° 39) est dépassée de 1,00m sur une hauteur de 4,34m ; que la construction de droite n'est dépassée ni en profondeur, ni en hauteur ;

Considérant que la profondeur du bâti au +01, le long du mitoyen gauche, est augmentée de 4,28m ; que l'extension s'aligne sur la profondeur du n° 39 ; qu'au droit de l'aéra de l'immeuble de droite (n° 2 de la Rue du Trophée), un retrait latéral de 2,55m est observé ;

Considérant que la toiture à versants est remplacée par un toit plat dont l'acrotère se situe 0,50m plus bas que le niveau de faîte du toit à versants existant ; que la corniche à rue est maintenue ; que la rehausse de façade équivaut à une hauteur de 2,60m et dépasse de 0,30m la façade la moins élevée située à droite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

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 au +00, chambres des +01 et +02) ;

Considérant que si en façade à rue, le maintien des dimensions des baies existantes est à privilégier, à contrario, en façade arrière les dimensions des baies existantes peuvent être adaptées ; que par ailleurs, en raison de l'augmentation de la profondeur du bâti, il serait également pertinent de proposer un apport zénithal supplémentaire au droit de la façade arrière (par un lanterneau) afin d'éclairer en lumière naturelle la sàm du rez-de-chaussée située en pièce centrale ;

Considérant que la superficie minimale nette éclairante doit être atteinte pour les pièces du nouvel étage, en façade à rue comme en façade arrière ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale ; que toutefois la dérogation au Titre II doit être réduite voire supprimée ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2* du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 la demande déroge 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 ;

Considérant qu'en façade à rue, toutes les menuiseries ont été remplacées par du PVC blanc (premier remplacement avant 2009, second vers 2019), sans respect du matériau (suppression du bois peint en rouge) et des divisions d'origine (suppression de l'imposte supérieure vitrée) ;

Considérant que la rehausse de façade d'un niveau, surmontée d'un toit plat, modifie radicalement la typologie architecturale et esthétique de la maison années '30 ; que le matériau du revêtement de la rehausse n'est pas renseigné ; que les dimensions des baies et les divisions de châssis ne s'harmonisent pas avec celles des étages inférieurs ; que la composition d'ensemble de la façade à rue en est affectée ;

Considérant que les typologies des constructions avoisinantes de la même rue sont un mixte de maisons unifamiliales et d'immeubles de rapport à appartements ; que la construction projetée est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural des maisons unifamiliales existantes – situées aux n° 41, 45 et 47, ainsi que celles situées au-delà de la Rue du Trophée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Considérant qu'une toiture plate n'est pas représentative de la typologie des maisons situées dans le cadre bâti avoisinant ; que le langage de rehausse ne s'y intègre pas ; qu'il convient de maintenir le principe d'une façade couronnée par une corniche surmontée d'un ou d'éléments de toiture ; de proposer une ou des rehausses qui permettent d'augmenter la superficie utile (rendre les combles habitables), tout en maintenant les proportions harmonieuses du gabarit initial de la maison ; qu'un revêtement en enduit n'est pas envisageable pour des éléments de toiture ; qu'il convient d'harmoniser le traitement de toute rehausse en toiture en adéquation avec les caractéristiques de la façade ;

Considérant qu'au niveau des menuiseries extérieures, afin d'éviter la banalisation de la porte d'entrée et des châssis, il convient de rétablir les impostes supérieures vitrées, et de proposer du bois (matériau durable et qualitatif) ;

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures, celles-ci devront respecter les proportions, les divisions, le matériau et les couleurs, tels que représentés dans la situation projetée de la présente demande ;

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 22 février 2024

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

- Supprimer la dérogation à l'article 10 (en façade arrière) du Titre II ;
- Représenter les zones végétalisées des zones de recul et de jardin en veillant à maintenir un aménagement naturel soucieux de l'enrichissement de la biodiversité ;
- En façade à rue, valoriser les caractéristiques d'origine (menuiseries extérieures en bois avec imposte vitrée supérieure) et prévoir des interventions qualitatives en versant de toiture à rue qui soient en adéquation avec le langage architectural de la façade ;

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 II – article 10 (limitée en façade avant) est acceptée 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. KESTEMONT	
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. MOENECLAËY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024