

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

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

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover une maison unifamiliale en vue de l'isolation par l'extérieur des 4 façades et de la toiture, mettre en conformité les plans en état de fait avec l'ajout d'une pergola en façade latérale gauche, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol et la suppression d'une aire de parking au profit d'une zone végétale et d'engazonnement
Adresse	Rue de Koeivijver, 78
PRAS	Zone agricole
PPAS	"ZONE RURALE" - A.R. 29/03/1974

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 agricole suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est situé dans le périmètre du PPAS « Zone rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ;

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 (1850-1874) ;

Vu que le bien est situé en zone de protection du site classé « Vallon du KOEVIJVER » ;

Vu que le bien se situe Rue de Koeivijver au n° 78, maison villa R+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 7^{ème} Division, Section G – n° 343C, 344C et 342E ;

Vu que la demande vise à **rénover une maison unifamiliale en vue de l'isolation par l'extérieur des 4 façades et de la toiture, de mettre en conformité les plans en état de fait avec l'ajout d'une pergola en façade latérale gauche, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol et la suppression d'une aire de parking au profit d'une zone végétale et d'engazonnement** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 16/11/2023 ;

Vu que la demande soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

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 a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.9. du PRAS – clause de sauvegarde
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 47095 (PU 40653) – Verbouwen van een hoeve – permis octroyé le 07/05/1991
- PU 52059 – Rénover les façades et la toiture d'une maison unifamiliale – permis refusé le 16/08/2022

Vu que les archives sont lacunaires en ce qui concerne l'occupation légales des volumes isolés sur la parcelle ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

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

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- le permis d'urbanisme n°40653 n'a pas été exécuté de manière conforme (démolition d'une partie volume existant (garage), baies dans façade sud modifiées, lucarne dans toiture nord supprimée et garage isolé maintenu) ;
- le parement de façade en brique peinte a été enduit ;
- le mur de façade arrière a été percé ;
- un auvent a été placé sur la façade sud ;
- l'aménagement du rez-de-chaussée a été partiellement modifié par rapport à la situation de droit ;
- des aménagements extérieurs ont été réalisés ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment rural avec une maison unifamiliale comportant 1 logement ;

Vu le refus de permis de la demande précédente (du 16/08/2022) concernant la rénovation des façades et de la toiture d'une maison unifamiliale ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement et postérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent déjà l'existence d'un auvent attenante au volume principal d'habitation et l'aménagement des abords en 2004 ; que ces actes et travaux pourraient être effectués après le 01/01/2000 vu qu'ils ne figurent pas sur photographies aériennes de 1999 ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison d'habitation R+TV, d'un volume garage attenant au bâtiment principal, de 2 annexes accolées du côté ouest, d'un petit volume en ruine et d'un garage à démolir au nord ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le permis de 1991 (PU 40653) n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés – au niveau de la suppression partielle du volume garage attenant au corps de logis, le maintien du garage qui était à démolir du côté nord, la création de baies supplémentaires dans la façade sud, la modification partielle de l'agencement du rez-de-chaussée et les aménagements extérieurs ;

Considérant que la demande en situation projetée prévoit les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la volumétrie et percements existants (par rapport au dernier permis d'urbanisme de 1991) ;
- mettre en conformité la construction d'un auvent (1996-2004) et l'installation des panneaux photovoltaïques au sol ;
- mettre en conformité le maintien et la rénovation (entre 1996 et 2004) du garage ;
- mettre en conformité l'aménagement des abords réalisés entre 1996 et 2004 ;
- Isoler la toiture dans l'épaisseur de la charpente ;

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

- transformer les façades par l'extérieur avec augmentation de volume (épaisseur+ 15cm des 4 murs de façades) en réalisant un parement composé d'un enduit sur isolant ;

que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 hall d'entrée, cuisine, buanderie, chaufferie, coin repas, salle de bain, dressing et bibliothèque, séjour et salle à manger, pergola et terrasse
- Combles hall de nuit, wc, 4 chambres, une salle de bain et salon

Considérant que la *prescription générale 0.9., clause de sauvegarde*, est d'application en ce que les immeubles existants, dont la destination et l'utilisation licites ne correspondent pas aux prescriptions du plan, peuvent faire l'objet de travaux de rénovation en respectant les conditions suivantes :

- l'accroissement de la superficie plancher existante est limité à 20% par période de 20 ans
- le maintien des caractéristiques urbanistiques

Considérant que les modifications apportées à la superficie de planchers du bâtiment principal n'excèdent pas 15,76m² pour une superficie initiale de 287,28m² et n'ont pas vocation à augmenter la superficie habitable du bien mais à augmenter ses performances énergétiques ; que le permis d'urbanisme de 1991 prévoyait un volume garage attenant au corps de logis qui n'a pas été réalisé ; que néanmoins, cette prescription ne s'applique pas en zone agricole ;

Considérant qu'une évaluation des possibilités d'isolation par l'intérieur a été faite ; que cette solution a été écartée en raison de différentes contraintes et risque de déséquilibre hygrométrique d'un point de vue technique et habitabilité de l'entièreté de la maison (confer note explicative) ;

Considérant que le projet prévoit dès lors, d'isoler par l'extérieur l'ensemble des façades du corps de logis principal ; qu'il est prévu une épaisseur de 14 cm d'isolant et un cimentage avec crépi de finition structuré fin d'une épaisseur d'1cm ; que le soubassement sera de ton gris anthracite tandis que le reste des murs en élévation sera en crépi clair ton gris blanc avec nuance ton crème ; qu'une légère découpe périphérique des baies de portes et fenêtres sera réalisée pour permettre l'ajout en battée de retour d'une couche d'isolant de +/-3cm afin d'uniformiser le support isolant ;

Considérant que l'isolation en toiture sera réalisée au moyen de 2 matériaux superposés différents, d'une part une isolation en fibre de bois PAVATEX d'une épaisseur de 14cm entre chevrons existants et d'autre part, des panneaux en fibre de bois type Celit 4D épais de +/- 30mm formant une sous-toiture et un support pour le contre-lattage et le lattage ; que la couverture de toiture existante en tuiles terre-cuite sera remplacée à l'identique par des tuiles PARGNY H2 de ton rouge orangé mat y compris les accessoires de rives de faîtage ainsi que les tuiles de ventilation ; que la rehausse globale de la toiture est de +/-3cm ;

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

Considérant que d'autres volumes secondaires et annexes sont présents sur la parcelle ; que l'un de ces volumes abritant un garage aurait dû être démolis lors de l'exécution du permis d'urbanisme n°40653 octroyé en 1991 ; que celui-ci a été maintenu et rénové entre 1996 et 2004 (cfr orthophotoplans Brugis) ; qu'une partie du bâtiment principal qui était à convertir en garage a été démolie ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'[article 155 §2 du CoBAT](#) est d'application en ce qu'il y a dérogation à un PPAS ;

Considérant que la demande n'est pas conforme aux prescriptions du PPAS « zone rurale » ; que particulièrement, l'auvent n'est pas destinée à l'usage d'une exploitation agricole (presc. n°1) ; que l'esthétique de la zone agricole n'est pas respectée en ce qu'un parement en crépi de teinte claire (nuance de gris et blanc crème) ainsi que des menuiseries de teinte gris anthracite et soubassement gris ne correspondent pas aux codes de l'architecture rurale ; que le permis d'urbanisme de 1991 prévoyait une brique peinte et des menuiseries en bois ; que la légende des matériaux renseigne des menuiseries « à rafraichir sur texture structurée bois » ;

Considérant que la demande prévoit sur les baies de portes et fenêtres, un ensemble façonnage d'encadrement des maçonneries sans modification des dimensions de baies ; que les linteaux de portes et fenêtres seront en bois rapporté traité de ton brun foncé ; que le type de menuiserie en situation existante de fait et projetée n'est pas renseigné sur plan ; que le demandeur a confirmé en séance qu'en situation existante de fait, les châssis sont en bois peint et qu'il envisageait juste de les rafraichir ; qu'il convient toutefois de proposer les seuils (de portes et fenêtres) et le soubassement en pierre bleue ;

Considérant que des terrasses ont été réalisées autour du corps de logis entre 1987 et 1996 augmentant la superficie imperméable de la parcelle (cfr Orthophotoplans Brugis) ; que des chemins d'accès aux différents bâtiments isolés ont été agrandis et couverts de graviers ;

Considérant que de manière générale, la volumétrie existante et projetée reste inférieure à la volumétrie prévue en 1991 ; que la zone de parking qui avait été créée au nord (cfr Orthophotoplans Brugis : vue aérienne de 2020) sera remise en état de l'aire végétale ; que le maintien d'un garage proche de la voirie est préférable à l'intégration de véhicules à l'intérieur de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au [RRU, Titre I, article 3 implantation](#), en ce que la façade de la construction est implantée au-delà de l'alignement ;

Considérant qu'en situation existante de droit et de fait la construction est implantée sur la limite parcellaire c'est-à-dire à l'alignement (côté façade Est) ; qu'en situation projetée, la demande propose une isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades du bâtiment principal ; qu'il est prévu une épaisseur totale de 15 cm et que dès lors il y aura un excédent de 15 cm sur le domaine public ;

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

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable en ce que le bien se situe en zone rurale et qu'il n'y a pas de trottoir attenant à la façade mais plutôt une zone minéralisée ;

Considérant qu'il n'y a pas d'étude historique qui analyse les valeurs patrimoniales du site ;

Considérant qu'il n'y a pas de réflexion suffisante sur l'intégration esthétique des dispositifs d'isolation et la préservation de l'architecture rurale du bâti située en zone de protection d'un bien classée ;

Considérant que la demande s'accompagne d'une mise en conformité de l'installation de 30 panneaux photovoltaïques au sol sur une superficie d'environ 113 m² ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation faible à moyen sur la carte de Bruxelles-Environnement ; qu'il se situe dans le périmètre du plan opérationnel Neerpède ; que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol et d'un auvent contreviennent aux dispositions précitées ; qu'il convient de les supprimer ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre 4 à 4.90m²) ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ; qu'il y a lieu de supprimer la chambre 4 et de prévoir à cet endroit un espace de rangement ou de bureau ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 « pergola » et l'installation de panneaux photovoltaïques au sol ;
- Dessiner sur le plan de la situation existante de fait tous les détails architecturaux (les encadrements de mur...) et proposer en situation projetée des solutions pour les remplacer ;
- Proposer les seuils (de portes et fenêtres) et le soubassement en pierre bleue ;
- Proposer des finitions extérieures en crépis sur isolant avec des faux joints ;
- Supprimer la chambre 4 ;

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 3 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

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

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