

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité et transformer une maison bifamiliale, abattre deux arbres
Adresse	Rue Rossini, 17
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 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 28 mars 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en sa séance du 19/04/2023 ; la demande, n'ayant pas d'impact sur les perspectives vers et depuis la Maison communale, n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial ;

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 1894) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 37208) – maison de style éclectique – façade en briques rouges rehaussée de simili-pierre blanche et de pierre bleue, balcons à garde-corps en fonte, baies à linteau sous arc de décharge, travée principale avec pilastres aux étages, doubles consoles de corniche, table en carreaux de ciment, cache-boulins à tête de lion.

Vu l'avis du service communal des Espaces Verts après visite sur place ; le demandeur aurait l'intention de remplacer les arbres déjà abattus par des sujets de plus petite taille adaptés à un jardin de ville ;

Vu que le bien se situe Rue Rossini au n° 17, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 185m<sup>2</sup>, cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 258 c 13 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité et transformer une maison bifamiliale en créant une unité de logement supplémentaire, ainsi qu'à abattre deux arbres** ;

Vu que la demande a été introduite le 15/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 2/01/2024 ;

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 7/03/2024 au 21/03/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 2024**

- 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 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

Vu l’archive communale à cette adresse :

- n° 30698 (PU 22580) – agrandir les annexes de la maison (rdc, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) – permis octroyé le 24/04/1939

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la rehausse de l’ extension arrière en partie droite, pour la construction d’une annexe en fond de parcelle (+/- 22,80m<sup>2</sup>), pour le changement d’aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1994), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 logements, avec une surface bâtie au sol de 94m<sup>2</sup> ;

Vu qu’au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d’unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2018/6848) ;

Vu le procès-verbal d’infraction (I 2018/2439), dressé en date du 11/09/2019, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu’une demande de permis n’ait été introduite préalablement ; l’infraction relevée concerne des travaux effectués entre 1996 et 2009 – construction d’une véranda sur une profondeur de 3,48m, rehausse de l’annexe droite impactant 3 niveaux ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les travaux d’extension réalisés sur la partie droite (effectués par l’ancien propriétaire), de remplacer la véranda et de proposer une extension arrière plus limitée (- 1,40m), de démolir l’annexe en fond de jardin, d’aménager les combles en studio, de créer une lucarne en versant arrière, de créer des terrasses de toit (aux +01 et +03) ;

Considérant que l’aménagement en situation projetée est le suivant :

- -01 caves privatives (3), espace de rangement, local compteurs, local technique chauffage, escalier accédant à l’ancienne cour condamné ;
- +00/+01 appartement de 2 chambres en duplex
  - niv. inf. : hall avec wc, bureau, hall avec escalier, cuisine ouverte sur séjour/sàm, terrasse (profondeur de +/- 1,50m), jardin non aménagé ;
  - niv. sup. : hall avec buanderie, chambres dont une avec dressing et l’autre avec terrasse arrière (5,50m<sup>2</sup>), sdb avec wc ;
- +02 appartement de 1 chambre  
hall, chambre (13,12m<sup>2</sup>), sdb avec wc, salon/sàm, cuisine ;
- +03 studio créé dans les combles (+/- 43,60m<sup>2</sup>)  
hall avec wc, pièce de vie, sdd, terrasse (11 m<sup>2</sup>)

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 2024**

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 est impactée ; que le changement de destination de toits plats occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que la profondeur du bâti au +02 enclave les parcelles de droite de la Rue Auguste Gevaert (n° 2 & 6) ; que l'utilisation de plates-formes de toit, situées aux +01 et +03, impactent le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que leur position ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que deux arbres ont été abattus ; que le projet ne propose pas d'aménagement paysager du jardin ; qu'il convient de prévoir la plantation de sujets (2) dont l'envergure, l'essence et l'emplacement seront en corrélation avec un jardin de ville ; qu'il y a lieu de représenter au plan un aménagement qualitatif et une mixité de type de végétaux qui puissent participer à la régénération de la biodiversité locale ;

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 ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; que, par ailleurs, les toits plats qui ne sont pas aménagés en terrasse sont végétalisés (20m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction voisine de droite, la moins profonde et la moins élevée, est dépassée de plus de 3,00m ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la profondeur de la situation de droit est augmentée de 2,25m ;

Considérant qu'au +01, la hauteur de l'extension existante située à droite est rehaussée et prolongée par un niveau supplémentaire au +02, de façon à s'aligner sur l'extension existante située sur la gauche du projet ;

Considérant que deux parcelles situées sur la droite, aux n° 2 et 6 de la Rue Auguste Gevaert, sont impactées ; que le gabarit du projet est complètement au-delà de la parcelle de l'immeuble d'angle ; que la parcelle du n° 6 est quant à elle impactée sur une profondeur de +/-2,50m, la rehausse du niveau à la mitoyenneté est de +/- 5,65m ;

Considérant que les deux parcelles voisines se retrouvent enclavées ; que le projet a pour conséquence de restreindre à +/- 2,70m le dégagement visuel de ces immeubles mitoyens ;

Considérant que l'aménagement de terrasses de toit matérialise des volumes d'occupation potentielle et aboutit à une augmentation de la profondeur de 1,90m au +01 et de 4,40m au +03 ; que le retrait latéral par rapport à l'axe mitoyen droit est de 3,15m ;

Considérant que le logement en duplex +00/+01 dispose déjà d'un jardin spacieux ; que la superficie (11m<sup>2</sup>) et la profondeur de la terrasse du +03 ne se justifient pas (pour un studio) ;

Considérant qu'une lucarne est proposée sur le versant arrière de l'immeuble ; que le profil des constructions voisines n'est pas dépassé pour celui de gauche et est dépassé de moins de 3,00m pour celui de droite ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne valorise pas le développement de la flore d'un point de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 2024**

vue qualitatif et quantitatif ; qu'il convient d'y remédier et de représenter un aménagement paysager qualitatif ;

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 du logement au +02 de 13,12m<sup>2</sup> ; que l'aménagement intérieur peut être réagencé pour éviter cette dérogation ;

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<sup>ème</sup> de la superficie plancher (séjour du logement au +02) ; que s'agissant d'une baie en façade arrière, les dimensions des baies peuvent être adaptées pour améliorer l'apport en lumière naturelle ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que l'aménagement des sous-sols n'est pas optimisé ; que la cave 3 n'est pas cloisonnée ; qu'il y a lieu d'adapter l'aménagement pour pouvoir prévoir un local commun tout en maintenant un espace de rangement privatif pour chaque logement ;

Considérant qu'outre les dérogations relevées aux normes d'habitabilité, le projet contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, en ce que d'un niveau à l'autre les évacuations sanitaires ne se superposent pas – quid trémie verticale et ventilation primaire de chute, déviations pouvant causées des nuisances sonores, ... ; qu'il convient d'analyser le parcours des canalisations et une mise en œuvre optimale ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que la mise en conformité telle que proposée n'est pas envisageable ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et préjudicient les parcelles voisines ; que le gabarit du bâti n'est pas adéquat et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le bâtiment étant identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'un reportage photographique est demandé afin de renseigner quels décors patrimoniaux intérieurs sont encore existants et devront être protégés ; que le projet doit être établi sur mesure en fonction des spécificités patrimoniales du bien ;

Considérant que la maison présente un plan traditionnel des maisons urbaines bruxelloises – 3 pièces en enfilade traversantes ; que toute nouvelle intervention (comme le cloisonnement) devra être respectueuse du « petit patrimoine » qui fait la qualité du bâti bruxellois, et contribue à son identité et à sa spécificité ;

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 28 mars 2024**

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

Considérant qu'hormis la porte d'entrée, toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par des profilés en PVC brun ; que la porte d'entrée, bien qu'en bois, ne présente plus les caractéristiques d'origine (divisions du panneautage) ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant que vu la qualité patrimoniale et esthétique de cette façade de style éclectique, il y a lieu d'apporter un soin particulier au traitement des huisseries extérieures, de supprimer les caissons de volet, de restaurer la corniche ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade – éléments en simili-pierre blanche (bandeaux) et en pierre bleue (cordons), garde-corps en fonte, consoles de balcon et de corniche, cache-boulins à tête de lion, boiserie de corniche rythmée de denticules ;

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 28 mars 2024**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 2024**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	