

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
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. MOENECLAËY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover et étendre un immeuble à appartements & transformer un atelier en appartement
Adresse	Rue Van Lint, 61
PRAS	Zone mixte, 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 :

L'architecte a été entendu.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte 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, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Curegem (hameau) – XIIe-XXe s. » ;

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 (en 1902) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 39683) – maison de style néoclassique, rez-de-chaussée et travée axiale à refends, balcons à garde-corps en fonte Art Nouveau ;

Vu que le bien se situe Rue Van Lint au n° 61, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 155m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 260 g 11 ;

Vu que la demande vise à **rénover et étendre un immeuble à appartements & transformer un atelier en appartement** ;

Vu que la demande a été introduite le 01/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 29/12/2023 ;

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 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 :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° 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

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

- 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 à cette adresse :

- n° 09150 (PU 09652) – construire une maison – permis octroyé le 18/11/1902
- n° 36907 (PU 30427) – transformation – permis octroyé le 25/01/1955

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15094), l'immeuble de rapport comprend 3 logements dans le bâti à front de rue et un entrepôt dans l'arrière-bâtiment ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 logements, avec une surface bâtie au sol de 136m² pour une parcelle de 155m² ;

Considérant que la présente demande vise à augmenter/créer des extensions arrière pour le bâtiment à front de rue – au niveau de tous les niveaux hors sol (= 4), au niveau de la partie inférieure des versants de toiture – ainsi qu'à créer une unité de logement supplémentaire ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (4), local compteurs, locaux technique et stockage ;
- +00 logement de 2 chambres avec bureau englobant l'arrière-bâtiment hall, chambre à rue, sdd avec wc, cuisine ouverte sur sàm/salon, passage couvert connectant l'arrière-bâtiment, hall de nuit, chambre avec sdb/wc, bureau, zone de cour avec un espace planté ;
- +01 logement de 2 chambres hall, chambres à rue, sdd avec wc, cuisine ouverte sur sàm/salon
- +02 logement de 2 chambres hall, chambres à rue, sdd avec wc, cuisine ouverte sur sàm/salon, terrasse en façade latérale
- +03 logement de 2 chambres avec rehausse d'une partie des versants (en toit plat) hall, chambres à rue, sdd avec wc, cuisine ouverte sur sàm/salon, terrasse en façade arrière

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti au rez-de-chaussée est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que le volume projeté en zone de cour nécessitera une rehausse du mur mitoyen gauche ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait plus état de la présence de la citerne

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

d'eau de pluie existante en situation de droit ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que, par ailleurs, plus de 85m² de toit plat sont revêtus de gravier ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que toute nouvelle toiture plate de 20m² doit être végétalisée ; qu'il convient d'y pourvoir ;

Considérant qu'en zone mixte, si l'activité de droit de l'arrière-bâtiment est supprimée par le projet, la transformation du bâtiment n'est justifiable que si les améliorations de la qualité de l'intérieur d'îlot sont significatives ; que sa démolition pour aérer l'intérieur d'îlot et retrouver un jardin en fond de parcelle est à privilégier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne* ; qu'au droit du passage couvert, la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur (+ 3,50m) ; que la cour basse est entièrement comblée, l'escalier extérieur supprimé ; que le ratio de l'emprise au sol du bâti de 0,87 en situation de droit passe à 0,91 en situation projetée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse au +02 (considérée comme un volume d'occupation potentielle) dépasse de plus de 3,00m la construction voisine la moins profonde sans observer un retrait latéral de 3,00m ; que la hauteur de toiture de l'extension voisine est dépassée de 1,15m au niveau de plancher de la terrasse (de 1,95m au niveau de la main-courante du garde-corps) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension au niveau du +03 (d'une profondeur de 3,00m) dépasse le profil mitoyen le plus haut ; le niveau de l'acrotère du toit plat dépasse de +/- 0,85m la corniche voisine ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade avant ;

Considérant que cette rehausse s'apparente davantage à une rehausse de façade ; qu'elle n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade ; que sa façade est droite sans aucune inclinaison ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que cette rehausse en façade à rue ne se motive pas ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de la cour existante a été réduite en un patio de +/- 12m², qui ne permet pas d'aménager des zones en pleine terre, ni d'infiltrer les eaux de ruissellements ;

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 (séjour/cuisine de 26,12m² pour le logement créé au +03) ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclaircissement naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (chambre 2 dans l'arrière-bâtiment et séjour du logement au +00) ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Peu d'optimisation de la répartition spatiale du sous-sol (2 locaux indéfinis – local technique et stockage)
- Espaces communs peu qualitatifs (local vélos) ou inexistantes (local poussettes, local poubelles, local entretien) ;
- Dimensions étriquées du patio à ciel ouvert ;
- Pas d'offre diversifiée de type de logements – 4 unités de 2 chambres ;
- Pour les logements aux étages, l'unique sdd avec wc est sommaire et très restreinte pour des appartements de 2 chambres ;
- Création d'une unité de 2 chambres au +03 alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 1 chambre ;
- Chambres placées en façade à rue de surcroît orientée Sud – dans l'aménagement d'origine, les pièces de vie s'ouvraient sur le balcon à rue de la travée axiale ;
- Manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis de la rue (70 dB relevés sur la Rue Van Lint) ;

Considérant que, par ailleurs, la demande déroge au **RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; la modification du nombre de logements vise à offrir une diversité de typologie de logements, conserve les caractéristiques structurelles et architecturales de l'immeuble (dont ses qualités patrimoniales) ;

Considérant que l'architecte a justifié qu'il ne peut déplacer les chambres en façade arrière où il ne dispose pas de surface suffisante pour conserver les deux chambres ; que, par ailleurs, les dimensions des chambres sont calculées au plus juste sur les normes minimales de superficie ; qu'une largeur de chambre de +/- 2,00m ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- une mixité de type de logements est proposée ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

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

- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante et la profondeur inadéquate ; que l'agencement projeté au +03 impacte l'habitabilité du logement ; qu'aux étages, chambre(s) et séjour gagneraient à être permutés ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

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 ; ce local doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue ;

Considérant que le local proposé n'offre pas d'espace suffisant pour déplacer les vélos ; que la pièce créée est trop petite et ne correspond pas aux exigences de dimensionnement d'un tel local (comme l'emprise de l'emplacement vélo de 2,00m de longueur ou la distance de manœuvre de minimum 1,80m) ;

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 ; 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 ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications 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

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

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 que l'extension volumétrique prévue en versant à rue est conséquente ; qu'elle ne s'intègre pas à la configuration des lieux et modifie de façon radicale le profil de toiture ; qu'elle n'est pas représentative de la typologie de l'immeuble ni du langage dominant du cadre bâti environnant ; qu'un revêtement enduit en toiture n'est pas un matériau qualitatif, ni pérenne, ni esthétique ; que cette extension n'est pas adaptée au bâti ;

Considérant que le matériau des menuiseries extérieures n'est pas unifié (bois et aluminium) ; que la ferronnerie des garde-corps est remplacée par de l'aluminium ; que les soupiraux ont été bouchés par des blocs de verre ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade néo-classique, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de maintenir en état tous les éléments en pierre bleue ; de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc ; de proposer au niveau des portes de balcon un panneau opaque en partie inférieure ; de supprimer les briques de verre et replacer grille et châssis au niveau des soupiraux ; de réinstaller au niveau des balcons un garde-corps en ferronnerie avec lisse supérieure en bois ; d'entretenir la corniche bois ornementale ; de prévoir un cache au niveau de chaque trou de boulin ;

Considérant que la représentation de la façade doit être complétée avec toutes les caractéristiques des éléments la composant – éléments en pierre bleue, soubassement, consoles, corniche, encadrements, ... ; qu'ils doivent être correctement représentés (porte d'entrée) ;

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

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. BREYNE	
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. MOENECLAEY	