

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

**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. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la modification du nombre de logements, la construction d'une véranda et le remplacement des menuiseries en façade avant ;
Adresse	<b>Avenue Victor et Jules Bertaux, n° 8</b>
PRAS	<b>Zone d'habitation</b>

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 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 25 avril 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1925) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Avenue Victor et Jules Bertaux au n°8, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8<sup>ème</sup> Division, Section H – n°478M3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la modification du nombre de logements, la construction d'une véranda et le remplacement des menuiseries en façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 02/05/2023, que le dossier a été déclaré complet le 23/01/2024 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024, 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 0.6. 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 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°18029 (PU F15085) – Construire une maison – permis octroyé le 20/02/1925
- n° 43354 (PU 35631) – Transformation – permis octroyé le 08/03/1968

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une véranda en façade arrière au rez-de-chaussée, pour la construction de deux escaliers intérieur (du rez-de-chaussée vers le 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles, pour l'imperméabilisation de la zone de jardin, pour la modification du nombre d'unités de logement et pour le changement d'aspect de la 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 3 (PU 35631) ;

les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison sans cave habitable qui comporte 3 unités de logement ;

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 de la véranda au rez-de-chaussée en 1996 ; que le remplacement des menuiseries en façade avant date d'avril 2004 et que l'imperméabilisation totale de la zone de jardin daterait de 2004-2009 (confer photographies aériennes de BruGis) ;

Considérant qu'en situation de droit le nombre de logement est de 3 ; qu'en situation existante de fait le nombre d'unité de logement est réduit à 2 ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 cave, chaufferie
- +00 duplex 1: salon, salle à manger, vestiaire, salle de bain, cuisine, chambre, salon d'hiver, cour
- +01 duplex 1: 2 chambres avec dressing, dégagement, salle de douche, terrasse
- +02 duplex 2 : salon, salle à manger, cuisine, chambre, salle de douche, terrasse
- Combles duplex 2 : chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre plantée (jardin) sont supprimées ;

Considérant qu'en situation de droit, l'aménagement de la parcelle offrait un espace extérieur qualitatif avec une grande surface perméable de pleine terre (+/- 48,33m<sup>2</sup>) ; que l'extension du rez-de-chaussée et l'aménagement de la cour ont supprimés totalement la surface initiale de la zone de pleine terre (jardin) de la parcelle ;

Considérant qu'il convient d'améliorer la perméabilité de l'espace extérieur en rétablissant des zones plantées en pleine terre ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que les toitures plates sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux claire dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'il peu être envisager de proposer un revêtement muni d'un albédo élevé ;

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 zone de pleine plantée est supprimée ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que des 38,33m<sup>2</sup> de surfaces extérieures, aucune superficie de zone plantée en pleine terre n'est proposée ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin comprises entre 20m<sup>2</sup> et 40m<sup>2</sup>, doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone – soit la moitié de 38,33m<sup>2</sup> (= 19 m<sup>2</sup>) ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la pièce ; que les combles ne pouvant être considérée comme une surface habitable, ne peut servir que d'espace de rangement ; qu'il convient de supprimer la chambre qui se trouve dans les combles ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires – passage dans la cuisine et chambre pour accéder au wc
- pour un grand logement de 3 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – 2 petites sdd avec wc
- peu d'optimisation spatiale du duplex au +00 et au +01 – superficie de la cuisine pas adéquate pour un logement de 3 chambres et sanitaires étriqués
- 3 entrées différentes pour accéder au duplex du rez-de-chaussée
- Espace de rangement au +1 commun ou privatisé ?
- Cave non-attribuée
- Circulation de passage dans les pièces de vie traversée de part en part

Considérant que le projet diminue le nombre d'entités de logement de 3 à 2 ; que le nouvel aménagement est moins dense mais, n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; qu'il convient d'aménager les sanitaires et la cuisine plus spacieux au détriment de la surface allouée au dressing et dégagement ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité du duplex situé au +00 et au +01 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

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.

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

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'en avril 2007 (confer note explicative), toutes les menuiseries en façade à rue ont été remplacées sans respect du matériau, des divisions et de la couleur d'origine ; qu'en situation existante de fait (à mettre en conformité), les châssis sont en PVC imitation bois de ton bleu foncé ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis rompt avec l'homogénéité ; qu'il convient de proposer du bois de couleur naturelle lors du prochain remplacement tout en respectant les divisions d'origine ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0078/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 06/03/2024 ;

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 25 avril 2024**

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

- **Prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à la moitié de la superficie de la zone de cour**
- **Améliorer l'habitabilité du duplex au situé +00 et +01 en respectant le RRU titre II**
- **Supprimer la chambre située dans les combles et placer une trappe d'accès**
- **Proposer en façade avant des châssis en bois de ton naturel tout en respectant les divisions d'origine et le panneautage au +1**

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;**

**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 <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**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. MOENECLAHEY	