

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
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. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension arrière et les modifications de façade d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue de l'instruction n°36
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 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 15 mai 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 que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (39860) ;

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 Rue de l'Instruction au n°36, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division, Section B – n° **259 M13** ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension arrière et les modifications en façade à rue d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 23/08/2024, que le dossier a été déclaré complet le 02/01/2025 ;

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 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire
- application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/04/2025 au 08/05/2025, 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I – toitures plates
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2024

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites en date du 17/01/2025 libellé comme suit :

« En façade avant, la CRMS encourage le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois. Selon la note explicative, les divisions d'origine des châssis seraient restituées. La CRMS constate cependant que l'élévation projetée ne correspond pas à l'intention exprimée dans la note explicative. Elle demande d'adapter l'élévation et de prévoir des châssis correspondant aux modèles historiques qui suivent la forme légèrement cintrée des baies (voir photo de 2009). Elle préconise par ailleurs la restauration de la corniche en bois et celle de la porte d'entrée qui sont encore d'origine. Enfin, la CRMS n'émet pas d'objection à l'extension arrière pour autant que les prescriptions urbanistiques en vigueur soient respectées. »

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 06575 (PU F7065) – construire une maison (5,75m) – permis octroyé le 30/12/1895
- n° (PUS 52650) – mettre en conformité la construction d'annexe & la division d'une maison unifamiliale en logements – permis refusé le 21/12/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- l'ajout d'une première annexe avec véranda présent depuis les années 1971,
- le changement des fenêtres en façade avant entre 2014 et 2017,
- le changement de couleur de la porte d'entrée entre 2017 et 2019,
- l'abattage de plusieurs arbres (le nombre en séance) entre 2018 et 2019,
- l'ajout d'une annexe et d'un escalier extérieur entre 2019 et 2020 ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale dont les fonctions sont réparties comme suit :

- -01 Indéfini
- 00 Salon + Salle à manger + dégagement + Cabinet / Bureau + Cour + Jardin
- +01 Indéfini
- +02 Mansardes
- Combles Indéfini

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 (Cadastre, liste des habitants, archives) ;

les plans de la maison unifamiliale ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (cuisine, salle de jeux) et l'aspect architectural de la façade à rue ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3709-PU-AFF/JDT), dressé en date du 30/04/2021, il a été constaté que le bâtiment est divisé en 4 logements et que 4 ménages y sont domiciliés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2024

Vu le refus de permis de la demande précédente (2023) concernant la mise en conformité de l'extension arrière du rez-de-chaussée et la division de la maison unifamiliale en trois logements, la présente demande modifie celle de 2023 en ce qu'elle conserve la maison unifamiliale sous forme d'un seul logement, au lieu des trois entités initialement prévues.

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

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- Les différentes annexes arrière ainsi que l'escalier extérieur
- Les modifications en façade avant (châssis et porte)
- Des réaménagements intérieurs

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Compteurs, caves, buanderie, cour Anglaise
- 00 hall d'entrée, séjour, cuisine, stockage, salle de jeux, cour et jardin
- +01 2 chambres, dressing, salle de bain
- +02 2 chambres, salle de bain
- Combles grenier

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées ; qu'il y a lieu de transmettre un plan de l'aménagement de la zone de cours et jardin ;

Considérant que l'extension en zone de cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en cuisine a permis d'accroître les superficies habitables du rez-de-chaussée ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la carte de BE ; que dans la note explicative, le demandeur exprime sa volonté de garantir une gestion efficace des eaux pluviales sur la parcelle, en maintenant des surfaces perméables, renforcées par la végétation, et en prévoyant la plantation d'un ou deux arbres d'origine locale ; cependant, il est à noter qu'aucun arbre n'est représenté sur le plan d'implantation.

Considérant par ailleurs que, selon les photographies aériennes de 2019, plusieurs arbres ont été abattus dans le jardin sans demande préalable de permis d'urbanisme ; qu'il est nécessaire de proposer la plantation d'au moins deux arbres d'espèces indigènes en compensation ;

Considérant que la demande mentionne, dans la note explicative, la présence d'une citerne d'eau de pluie qui serait dans un état particulièrement vétuste et qui aurait dû être condamnée pour des raisons techniques ;

Considérant qu'en vertu de l'article 38 du chapitre VI du Titre I, relatif à la collecte et à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2024

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 le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que l'escalier et la fenêtre de la salle de jeux au rez-de-chaussée ne respecte pas le retrait légal d'1,90m depuis l'axe mitoyen ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que l'architecte a confirmé en séance que le demandeur a obtenu l'accord du voisin situé au n°34 concernant la servitude de vue ; qu'il convient dès lors de transmettre une copie de cet accord écrit afin d'en garantir la validité et la prise en compte dans le cadre de l'instruction de la demande.

Considérant que **l'article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate**, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisées ; que le toit plat des extensions arrières au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ne sont pas végétalisés ; qu'il y a lieu de proposer une toiture végétalisée sur ces nouvelles extensions ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse le moins profond de 6,09m et de 4,20m le moins élevé ; qu'une fenêtre est placée sur la face latérale de l'annexe à moins d'1,90m de la limite mitoyenne ;

Considérant que cette extension, en raison de la configuration des lieux, impacte de manière limitée les parcelles voisines ; qu'en situation existante de fait, elle s'aligne sur la profondeur du voisin de droite au n°38, lequel dispose également d'une extension arrière au rez-de-chaussée, antérieure au 1er janvier 2000 et non autorisée par permis d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse en retrait des limites mitoyennes à gauche ne préjudicie pas à la luminosité et à l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'en outre, aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été formulée par le voisinage.

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 zone plantée est réduite avec notamment la suppression partielle du jardin arrière ; que vu la profondeur du jardin et des surfaces perméables, l'impact de la construction de l'annexe sur la zone plantée est limitée et que dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant que **l'article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit** ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2024

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

- peu d'optimisation spatiale du rez-de-chaussée – superficie du salon pas adéquate pour un logement de 4 chambres, espaces de vie non traversants et assombris, pas de connexion directe avec le jardin ;
- Configuration de la fenêtre de l'annexe et de l'escalier extérieur qui ne respecte pas le code civil ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la maison en unifamiliale ; que toutefois, certaines dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, en particulier au niveau du rez-de-chaussée ; que les espaces de vie, n'étant pas traversants, ne bénéficient ni d'un éclairage naturel suffisant ni d'un lien direct avec le jardin ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir l'organisation intérieure afin de garantir des espaces de vie traversants et une relation fonctionnelle et qualitative avec le jardin.

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement des fenêtres de bois moulurés et cintrés de ton vert en PVC non cintré blanc, pour le changement de ton de la porte de vert à brun vert ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que dans la note explicative, le demandeur manifeste sa volonté de restituer les divisions d'origine des châssis ; que cependant, l'élévation projetée ne correspond pas à l'intention exprimée dans la note explicative ; qu'il convient de revenir à la situation d'origine, et de proposer des châssis en bois moulurés cintrés de ton vert et respectant les divisions d'origine – 3 divisions pour le châssis des grandes fenêtres du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

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 ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

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

Considérant par ailleurs que certains documents graphiques présentent des lacunes ; que les dimensions de la fenêtre de toit figurant sur le plan du 2^e étage et sur la coupe AA sont incohérentes ; que sur la coupe AA, la fenêtre de toit n'est pas représentée au niveau du 3^{ème} étage (grenier) ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2024

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation /création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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 15 mai 2024

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

- Proposer en façade avant des châssis en bois moulurés cintrés de ton vert (modèle historique) et respectant les divisions d'origine – 3 divisions pour le châssis des grandes fenêtres du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- Proposer un plan d'aménagement de la zone de cour et jardin avec la plantation d'au moins 2 arbres d'espèce indigène ;
- Se conformer au code civil en matière de servitude de vues ou fournir le cas échéant l'accord du voisinage pour la servitude de vues ;
- Proposer une toiture végétalisée sur les toits plats des annexes ;
- Remplacer la citerne supprimée par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ;
- Compléter les documents graphiques en représentant la fenêtre de toit du grenier sur la coupe AA, et en corrigeant les dimensions de celle du 2^e étage sur le plan.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 & 6 (telle que limitée dans les conditions) et 12 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 5 du chapitre III est acceptée.

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 ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
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. MOENECLAHEY	