

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame ZUYTEN , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation des combles en salle de jeux pour enfants, transformer la toiture, construire une lucarne et mettre en conformité un bardage métallique à front de rue et l'ouverture de baie dans les façades de l'extension existante sur cour intérieure
Adresse	Rue du Chapeau, 45
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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 opposition.

**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 6 mai 2021

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, qui se situe Rue du Chapeau au n° 45 et qui est implanté sur une parcelle cadastrée Section B – n° 249 b 18, se compose de 3 unités – un bâtiment à front de rue R+00+TP, un bâtiment R+01+TP implanté sur une partie de la parcelle jouxtant 4 autres fonds parcellaires mitoyens, un bâtiment en fond de parcelle R+01+TV ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation des combles en salle de jeux pour enfants, transformer la toiture, construire une lucarne, mettre en conformité un bardage métallique à front de rue et l'ouverture d'une baie dans les façades de l'extension existante sur cour intérieure ;

Vu que la demande a été introduite le 5/01/2021, que le dossier a été déclaré complet le 22/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 50157Z (PU 49010) – changer l'affectation d'un atelier en logement – permis octroyé le 30/07/2015

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ouverture d'une baie en façade de cour, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial du bâtiment ;

Considérant que la présente demande vise à :

- mettre en conformité la création d'une baie (porte + 2 fenêtres) afin de pouvoir disposer d'un accès depuis la cour au bâtiment longiligne
- aménager le grenier en salle de jeu avec placement d'un escalier et d'une lucarne sur le versant côté cour ;
- mettre en conformité le bardage métallique perforé, placé afin d'augmenter la hauteur de la façade à rue

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Considérant que la demande en situation de droit comprend d'espaces généreux et spacieux – 78m² d'espaces de vie, 52,5m² d'espaces nuit (3 chambres dont 1 avec dressing) – répartis comme suit :

- un bâtiment d'un seul niveau à front de rue de +/- 40,20m², s'étalant sur une profondeur de plus de 13,00m pour une largeur de 3,00m, aménagé en espace de rangement et locaux vélos / poubelles
- un passage couvert par un pan incliné sur une profondeur de +/- 7,70m
- une cour en dalle de béton avec bacs plantés
- un bâtiment R+01+TP décroché et connecté au bâtiment R+01+TV, abritant au rez le salon et l'escalier accédant à l'étage, ainsi qu'au niveau supérieur la chambre parentale avec dressing et des locaux techniques (sdb, wc, chaudière, buanderie)
- un bâtiment R+01+TV aménagé au rez en hall d'entrée avec wc et sàm, à l'étage 2 chambres, au dernier niveau un comble perdu accessible par une trappe

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti en intérieur d'îlot est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – les surfaces de pleine terre sont inexistantes ;

Considérant que la parcelle de 223m² est bâtie sur l'entièreté de sa profondeur – soit 22,40m ; que les espaces extérieurs sont complètement minéralisés ; que le projet envisage en fond de parcelle une rehausse en toiture sur le bâtiment le plus élevé ;

Considérant que vu la densité du bâti de la parcelle et les hauteurs des constructions mitoyennes limitées quant à elles à un seul niveau, l'aménagement est préjudiciable pour les parcelles voisines et offre des vues plongeantes sur le voisinage ;

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 gabarits des constructions voisines ; qu'en situation de droit, le gabarit du bâtiment dépasse les profils voisins immédiats de 1 à 2 niveaux ;

Considérant que le comble du bâtiment R+01+TV est aménagé en salle de jeux ; que les surfaces habitables disponibles pour le logement sont déjà plus que généreuses ; que le potentiel du bâtiment à rue n'est pas exploité par un aménagement adéquat ;

Considérant que vu l'inclinaison forte du pan de toit, la hauteur de la lucarne équivaut à 85% de celle du versant de toit ; que cette configuration de lucarne, placée en partie supérieure du versant, ne correspond pas à la typologie de la toiture ; que la lucarne ne se motive pas en ce qu'elle n'est pas indispensable à l'aménagement et à l'habitabilité ; que si l'aménagement du comble est à envisager, des fenêtres de toiture seront plus adéquates ;

Considérant que d'autres alternatives, qui ne nécessitent pas augmentation volumétrique, sont possibles ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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

Considérant que la façade à rue n'a pas été adaptée lors du changement de destination d'atelier en logement ; qu'elle ne présente qu'une seule baie – le volet de garage qui est l'unique accès à la parcelle ; que l'accès piéton, indistinct de celui carrossable, n'est pas valorisé ; que cette configuration n'est pas adéquate ;

Considérant qu'il serait opportun de requalifier l'ensemble de la façade à rue afin que celle-ci reflète la fonction d'habitation et réponde aux caractéristiques architecturales avoisinantes ;

Considérant que le projet envisage la pose d'un bardage en acier corten perforé entre les pilastres existants ; que la composition d'ensemble n'en est pas améliorée ; que cet aménagement est fonctionnel et relativement discret ;

Considérant que la modification du versant de toiture du bâtiment le plus élevé n'est pas compatible avec sa typologie ; qu'il convient de ne pas envisager de lucarne ;

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 6 mai 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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

- **Supprimer la lucarne et envisager si nécessaire des fenêtres de toit**

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 ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	