

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme WALLON-VANDERMAREN , propriétaires.
Objet de la demande	Rénover les façades et la toiture d'une maison unifamiliale.
Adresse	Rue de Koeivijver, 78
PRAS	Zone agricole.
PPAS	« Zone rurale » AR du 29/03/1974
Réf. Communale	52059
Réf. URBAN	01/XFD/1792279

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 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 18 novembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone agricole suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien est repris dans le périmètre du PPAS « Zone rurale » AR du 29/03/1974 ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois selon l'article 333 du CoBAT ;

Vu que le bien est situé en zone de protection du site classé « Vallon du KOEVIJVER » ; que les modifications apportées portent atteinte au patrimoine protégé ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue de Koevijver n°78, villa R+TV implantée sur une parcelle de 1213m² cadastrée Division 7, Section G, Parcelle n°343C, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°47095/40653-PU : Verbouwen van een hoeve – octroyé le 7/05/1991 ;

Vu que les archives sont lacunaires en ce qui concerne l'occupation légales des volumes isolés sur la parcelle ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- le permis d'urbanisme n°40653 n'a pas été exécuté de manière conforme (démolition d'une partie volume existant (garage), baies dans façade sud modifiées, lucarne dans toiture nord supprimée et garage isolé maintenu) ;

- le parement de façade en brique peinte a été enduit ;

- le mur de façade arrière a été percé ;

- un auvent a été placé sur la façade sud ;

- l'aménagement du rez-de-chaussée a été partiellement modifié par rapport à la situation de droit ;

- des aménagements extérieurs ont été réalisés ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **rénover les façades et la toiture d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 7/07/2021, que le dossier a été déclaré complet le 8/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2021 au 7/11/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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

- application de la prescription générale 0.9 du PRAS – Clause de sauvegarde ;
- application de l'article 126 §11-1° du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la volumétrie et percements existants (par rapport au dernier permis d'urbanisme de 1991) ;
- mettre en conformité la construction d'un auvent ;
- mettre en conformité le maintien du garage ;
- mettre en conformité l'aménagement des abords réalisés entre 1996 et 2004 ;
- transformer les façades en réalisant un parement composé d'un enduit sur isolant ;
- rehausser les toitures ;

Considérant l'application de **la prescription 0.9 du PRAS – clause de sauvegarde** permettant l'accroissement de la superficie de 20% tous les 20 ans d'un bien présentant une affectation différente de celle renseignée par le PRAS mais étant reconnue par un permis d'urbanisme ; que les modifications apportées à la superficie de planchers du bâtiment principal n'excèdent pas 15,76m² pour une superficie initiale de 287,28m² et n'ont pas vocation à augmenter la superficie habitable du bien mais à augmenter ses performances énergétiques ; que le permis d'urbanisme de 1991 prévoyait un volume garage attenant au corps de logis qui n'a pas été réalisé ; que néanmoins, cette prescription ne s'applique pas en zone agricole ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler par l'extérieur l'ensemble des façades du corps de logis principal ; qu'il est prévu une épaisseur de 15cm d'isolant et un cimentage et crépis de finition structuré fin d'une épaisseur d'1cm ; que le soubassement sera de ton gris anthracite tandis que le reste des murs en élévation sera en crépis clair ton gris blanc avec nuance ton crème ; qu'une légère découpe périphérique des baies de portes et fenêtres sera réalisée pour permettre l'ajout en battée de retour d'une couche d'isolant de +-3cm afin d'uniformiser le support isolant ;

Considérant que l'isolation en toiture sera réalisée au moyen de 2 matériaux superposés différents, d'une part une isolation en fibre de bois PAVATEX ép.14cm entre chevrons existants et d'autre part, des panneaux en fibre de bois type Celit 4D ép.+/- 30mm formant une sous-toiture et un support pour le contre-lattage et le lattage ; que la couverture de toiture existante en tuiles terre-cuite sera remplacée à l'identique par des tuiles PARGNY H2 de ton rouge orangé mat y compris les accessoires de rives de faîtage ainsi que les tuiles de ventilation ; que la rehausse globale de la toiture est de 5cm ;

Considérant que d'autres volumes secondaires et annexes sont présents sur la parcelle ; que l'un de ces volumes abritant un garage aurait dû être démolis lors de l'exécution du permis d'urbanisme n°40653 octroyé en 1991 ; que celui-ci a été maintenu et rénové entre 1996 et 2004 (cfr. orthophotoplans Brugis) ; qu'une partie du bâtiment qui était à convertir en garage a été démolie ;

Considérant l'application de **l'article 126 §11-1° du CoBAT – dérogation à un PPAS**, en ce que la demande n'est pas conforme aux prescriptions du PPAS « zone rurale » ; que particulièrement, la pergola n'est pas destinée à l'usage d'une exploitation agricole (presc. n°1) ; que l'esthétique de la zone agricole n'est pas respectée en ce qu'un parement en crépis de teinte claire (nuance de gris et blanc crème) ainsi que des menuiseries de teinte gris anthracite et soubassement gris ne correspondent pas aux codes de l'architecture rurale ; que le permis d'urbanisme de 1991 prévoyait une brique peinte et des menuiseries en bois ; que la légende des matériaux renseigne des menuiseries « à rafraichir sur texture structurée bois » ;

Considérant que des terrasses ont été réalisées autour du corps de logis entre 1987 et 1996 augmentant la superficie imperméable de la parcelle (cfr. Orthophotoplans Brugis) ; que des chemins d'accès aux différents bâtiments isolés ont été agrandis et couverts de graviers ; que le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

garage maintenu est situé à l'entrée de la parcelle et que l'occupation du volume arrière n'est pas définie à ce jour ; que rien ne justifie donc l'augmentation de la superficie carrossable ; qu'une zone de parking zone de stationnement au nord a été créée au nord dont l'usage à cet effet est visible sur la vue aérienne de 2020 (cfr. Orthophotoplans Brugis) ;

Considérant que de manière générale, la volumétrie existante et projetée reste inférieure à la volumétrie prévue en 1991 ; que le maintien d'un garage proche de la voirie est préférable à l'intégration de véhicules à l'intérieur de la parcelle ; qu'il convient, néanmoins, de limiter l'intrusion des véhicules sur la parcelle en réduisant les chemins d'accès à ceux d'origine et supprimant la zone de parking créée récemment (voir situation 2016) ;

Considérant qu'il convient de mettre en conformité l'installation de panneaux solaires au sol sur la parcelle voisine ;

Considérant qu'il n'y a pas d'étude historique qui analyse les valeurs patrimoniales du site ;

Considérant qu'il n'y a pas de réflexion suffisante sur l'intégration esthétique des dispositifs d'isolation et la préservation de l'architecture rurale du bâti située en zone de protection d'un bien classée ;

Considérant qu'il y a lieu d'évaluer les possibilités d'isolation par l'intérieur vu la valeur patrimoniale du lieu ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation faible à moyen sur la carte de Bruxelles-Environnement ; qu'il se situe dans le périmètre du plan opérationnel Neerpede ; que l'aménagement d'une zone de parking sur la parcelle, de panneaux photovoltaïques et d'un auvent contreviennent aux dispositions précitées ;

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 18 novembre 2021

AVIS MAJORITAIRE FAVORABLE de la Commune et de la Direction de l'urbanisme régionale à condition de :

- Fournir une analyse des possibilités d'isolation par l'intérieur et, le cas échéant, proposer des finitions extérieures de type rural (parement de brique ou parement brique/bois type grange et menuiseries en bois de teinte naturelle) ;
- Supprimer la zone de parking et revenir à la situation antérieure à 2016 pour les chemins d'accès ;
- Mettre les panneaux solaires en conformité ;

AVIS MINORITAIRE DEFAVORABLE de Bruxelles-Environnement et de la Direction du Patrimoine régionale.

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au PPAS – prescription 1 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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