

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Rénover, isoler, transformer et ajouter un niveau à un immeuble mixte afin de réaliser deux duplex de logement
Adresse	Rue Joseph Pavez, n°12
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 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 réaction.

**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 12 septembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois – XIème XXème siècle » ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

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

Vu que le bien se situe Rue Joseph Pavez au n° 12, maison R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 850 P 3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **rénover, isoler, transformer et ajouter un niveau à un immeuble mixte afin de réaliser deux duplex de logement** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 23/04/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2024 au 05/09/2024, 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 au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°31923 (PU 25089) – Construire une maison – permis octroyé le 16/10/1945
- n°33887 (PU 27168) – Construire une annexe – permis octroyé le 10/01/1950
- n°50156G (PU 50812) – Changement d'affectation d'un atelier en logement – demande de permis déclaré **sans suite** le 29/11/2018

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de la porte d'entrée et de la porte de garage entre 2019 et 2023, pour l'ajout d'un escalier du +1 au jardin (entre 2018 et 2019) pour le changement de châssis de bois en PVC, pour l'ajout d'annexe à l'arrière du bâtiment au rez-de-chaussée (déjà présente en 1961) au +1 et +2 (déjà présentes en 1996) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une activité productive au rez-de-chaussée et de 2 logements aux étages ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves à charbon + 1 Cave à provision + Buanderie + Débarras
- 00 Atelier + Citerne + Jardin
- +01 Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse + Réduit
- +02 Logement 02 – 1 Chambre

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2023/16453 + cadastre + archive) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Créer un étage supplémentaire
- Mettre en conformité le sous-sol, l'annexe du rez-de-chaussée et l'annexe droite au +1
- Créer un patio donnant sur le rez-de-chaussée et une terrasse au +2
- Changer les menuiseries en façade avant
- Changer l'affectation du rez-de-chaussée et modifier l'aménagement du bâti

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

- -01 5 Caves + Local poubelle / nettoyage + Local compteur
- 00 Logement 01 – Duplex 2 Chambres + Terrasse + Citerne + Jardin + Abris de jardin
- +01 Logement 01 – Duplex 2 Chambres
- +02 Logement 02 – Duplex 3 Chambres + Terrasse
- +03 Logement 02 – Duplex 3 Chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

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 qu'en situation de fait la plate-forme de toit a été utilisée en terrasse ; que cela peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de remonter les allèges des fenêtres du +1 et +3 côté gauche ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé ; que le dernier étage est entièrement construit en toiture plate ; qu'il y a lieu d'y placer une toiture végétalisée sous les panneaux photovoltaïque ;

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 dernier étage fait 54m² ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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 le dernier étage dépasse le profil immédiat de 070m en profondeur et de 1.30m en hauteur ; que cette dérogation ne se motive pas qu'il y a lieu de proposer un volume plus petit ou mansardé ou composé d'une lucarne afin de ne pas y déroger ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées le changement de la porte d'entrée et de la porte de garage entre 2019 et 2023, pour le changement de châssis de bois en aluminium gris, pour l'ajout d'un étage supplémentaire ; 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 ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ; qu'il convient, toutefois, d'adapter la division des châssis en 3 panneaux vitrés pour le +1 et +2 ; de proposer une matière commune à toute la façade avant (porte et fenêtre) ;

Considérant qu'un étage supplémentaire est construit, il convient aussi de préserver un liseret en pierre bleue, la nouvelle brique n'ayant probablement pas la même teinte ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; que celle-ci n'est pas dessinée ; qu'il y

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

a lieu de l'intégrer à la porte d'entrée ou à la façade ; qu'actuellement sur les photo la boîte au lettre est suspendue à la façade, qu'il convient de l'intégrer à la porte ou à la façade ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2019.0409/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/06/2024 ;

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 12 septembre 2024

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

- Remonter les allèges des fenêtres du +1 et +3 côté gauche situé en façade arrière
- Intégrer la boîte aux lettres à la porte ou à la façade
- Préserver un liseret en pierre bleue entre le +2 et +3
- Proposer en façade avant, une division en trois parties pour le +1 et +2
- Installer au rez-de-chaussée une terrasse perméable (à joint ouvert)
- Placer une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 1.500l avec une réutilisation à des fins domestiques
- Aligner la terrasse arrière du +2 au voisin de droite

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 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	