

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M. AIAD

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	<b>Transformer une maison unifamiliale</b>
Adresse	Rue Saint-Guidon 29
PRAS	ZICHEE

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendu sur les sujets suivants :

- Opposition aux travaux de la façade arrière :
  - Rehaussement du toit, y compris résultant de la modification de son inclinaison, et rehaussement de la fenêtre et de la hauteur du mur en genou de 90 cm de la façade arrière gauche. Nous nous opposons à tout rehaussement de toit coté façade arrière droite.
  - Ouverture d'une fenêtre à double battant sur la façade arrière droite.
  - Nous ne donnons pas l'autorisation au propriétaire de la maison au 29 rue Saint Guidon d'empiéter sur notre propriété pour procéder à l'isolation externe de ses murs.
- Opposition à tout rehaussement arrière droit → Diminution de la lumière et de l'ensoleillement à l'extérieur et à l'intérieur de la maison.
- Ouverture d'une fenêtre arrière droit donnant une vue plongeant chez les voisins
- Empiètement sur mon terrain - > préjudice financier des biens avoisinant
- Diminution de la luminosité et intimité réduite au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage.
- Empiètement sur le terrain avoisinant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à transformer une maison unifamiliale ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 24/09/1998 portant inscription sur la liste de sauvegarde comme ensemble, la rue Porselein, comprenant l'assiette de la rue Porselein et les façades et toitures des immeubles riverains (n°2-4A-4B-6-8-10/12-16-20/22-24-26-34-36 et 5-7-9-11-13-15-17- 19, ainsi que l'assiette du tronçon de la rue Saint-Guidon, et les façades et toitures des immeubles riverains (n° 29-31-33-37-39-47) sur lequel débouche la rue Porselein, à Anderlecht ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2024 au 29/06/2024 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
  - article 6 : hauteur (toiture) d'une construction mitoyenne;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 2 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- l'impact en façade arrière de la rehausse de la fenêtre et du mur,
- la perte d'ensoleillement dû aux rehausses mitoyennes,
- les vues provoquées par la création de fenêtres sur les jardins et cours des voisins,
- le dépassement de l'isolation sur le terrain du voisin,

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien classé ou en cours de classement (art.235);

Vu que l'avis favorable sous conditions de la CRMS du 13/06/2024, que cet avis est conforme ;

Situation du site et historique du bien :

Considérant que le bien concerné par la demande se trouve dans l'îlot formé par la rue Saint-Guidon, la rue Porselein et la Place de la Vaillance, que le bien est donc repris dans un ensemble repris sur la liste de sauvegarde ; que la situation du bien est un peu particulière en ce qu'il s'agit d'une maison dans une rangée de 3 qui se trouve en second plan, accessible en façade avant par la rue Saint-Guidon via une zone de recul et en façade arrière via une servitude de passage donnée sur la cour intérieur entre les n°31 de la rue Saint-Guidon et le n°26 de la rue Porselein et par un passage au rez-de-chaussée du n°26 ;

Attendu qu'en 2002, l'immeuble a été reconstruit « à l'identique » suite à son explosion de gaz, qu'il ne possède pas de qualité architecturale à souligner ;

Considérant que les façades et toitures avant de l'immeuble n°29 sont néanmoins visées par l'arrêté de protection précité ; que l'esprit de l'arrêté d'inscription sur la liste de sauvegarde paraît plutôt de préserver la vue sur la rue Porselein depuis l'angle de la rue Saint Guidon ; que l'immeuble se trouvant en retrait par rapport à la rue, c'est essentiellement le mur de clôture qui sera visible depuis ce point de vue et ce, d'autant que l'annexe avant ne se trouve pas dans l'alignement de son voisin (le n°31) ;

Projet :

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale, que la nature du bien reste inchangée ;

Considérant que l'avis de la CRMS est le suivant :

*« La transformation de cette maison unifamiliale mitoyenne est demandée et se décline comme suit :*

- *maison avant : isolation de la toiture en sarking avec rehausse du faîte de 20 cm, pose de nouveaux châssis en bois pour l'entrée (division tripartite et allèges de couleur bleue);*
- *annexe : rehausse des murs de l'annexe arrière et isolation par l'extérieur (enduit sur isolant), agrandissement des deux lucarnes, mise en place de fenêtres en PVC blanc, isolation de la toiture (sans rehausse du faîte) et pose de tuiles en terre cuite rouge ;*
- *au niveau de la clôture à rue : rehausse des piliers, pose d'un enduit minéral lisse et de couvre-murs en pierre bleue, nouvelle grille et nouveau portail en acier de couleur noire, avec remplissage par une tôle blanche.*

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

*La valeur de cette maison réside surtout dans sa position en retrait de la rue, dans son insertion dans cette petite enfilade et dans un environnement au caractère pittoresque, dans sa volumétrie en harmonie avec le reste de l'ensemble sauvegardé. Afin de préserver ces qualités et dans un souci de cohérence générale, l'Assemblée émet un avis favorable sous les conditions suivantes :*

*- concernant la clôture extérieure : elle demande de prévoir un portail, une grille en acier et la tôle les accompagnant soit entièrement noirs/ soit entièrement blancs, comme c'est visible dans les clôtures des maisons voisines, et d'enduire le mur de clôture en blanc, afin de l'harmoniser avec le reste de l'enfilade ;*

*- elle demande de renoncer aux allèges bleues dans le grand châssis en bois en façade avant, d'opter pour le blanc uniquement et de choisir des divisions sobres et respectueuses du caractère ancien du quartier ;*

*- concernant les châssis arrières, elle demande de privilégier le matériau 'bois' au lieu du PVC, afin de rester dans le caractère pittoresque des lieux. »*

Considérant que le demandeur propose de rehausser les piliers de la clôture extérieure à la hauteur des piliers de la clôture du voisin (le n°31) et de les couronner de couvre-murs en pierre bleue belge ; que les espaces entre les piliers seront comblés par un portail en acier de couleur noire avec une plaque blanche fixée derrière tandis que les piliers seront finis avec un enduit minéral lisse ; qu'afin de maintenir une cohérence il y a lieu de prévoir un portail en acier soit entièrement noir ou blanc (à l'instar des n°33 et n°31 – pas de bicolore) et d'enduire l'intégralité du mur en clôture en blanc en ce compris le sous-bassement ;

Considérant que le demandeur souhaite isoler la toiture par l'extérieur avec une isolation de type Sarking de 14 cm, que cela entraînerait une hausse du faîte du toit d'environ 20 cm, tandis que la gouttière de la façade avant resterait à sa hauteur actuelle, que la couverture des toits serait réalisée avec des tuiles récupérées ; que cette intervention a un très faible impact visuel et n'altère aucunement l'intérêt de la protection ;

Considérant que la rehausse de toiture permet un usage plus commode des escaliers, que seul la pente du toit est modifiée, que cette modification entraîne des dérogations aux article 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur, que ces dérogations sont inévitable en ce que la maison fait partie d'une rangée de maison toutes identiques et présentant les mêmes profils, que cela étant ces transformations sont entendables pour l'ensemble de la rangée, que les dérogations sont minimales et acceptables en ce qu'elle permettent d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité d'un petit logement ainsi que ces performances énergétiques ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le demandeur propose de remplacer les fenêtres et la porte d'entrée existantes en PVC par de nouvelles fenêtres en bois blanc avec un changement de divisions, que celles-ci seront munies d'un invisible peu visible, qu'il propose des allèges de couleur bleue ce qui ne correspond pas à l'esthétique du périmètre, que

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

même si le rez-de-chaussée n'est pas visible depuis l'angle des rues Porselein/Saint-Guidon puisqu'il est en retrait par rapport à son voisin (le n°31), il y a lieu de prévoir des châssis en bois peint en blanc ;

Considérant que la demande prévoit des interventions en façade arrière et sur le bâtiment annexe, qu'il s'agit de :

- l'isolation extérieure des façades et leur réenduisage en blanc ;
- la rehausse des murs latéraux de l'annexe (74 cm) en vue de l'isolation du toit (isolant de 12 cm), le faîte du toit restant à la même hauteur ;
- le placement de deux lucarnes dans la toiture de l'annexe ;
- le renouvellement du revêtement de la toiture de l'annexe (tuiles de toit en céramique traditionnelle de couleur rouge) ;
- le remplacement des châssis de l'annexe par des châssis en PVC blancs ;

que celles-ci ne sont pas visibles depuis la rue Saint Guidon ni depuis la rue Porselein (aucun châssis de l'annexe ne donnant depuis l'espace actuellement non bâti de la rue Porselein), que ces interventions permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il prévoit d'isoler la toiture de l'annexe en façade avant par l'extérieur ;

Considérant que la création de lucarnes permet un aménagement plus confortable des combles que celles-ci sont conformes au Titre I du RRU ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades est étudiée pour ne pas empiéter sur les parcelles voisine ; que la demande fait état d'une servitude avec le voisin du n°29 pour l'utilisation de 1m de profondeur de cette cour, que l'isolation de cette façade reste donc dans la profondeur de la servitude ; qu'il est à rappeler que les permis sont délivrés sous réserve de droit de tiers ;

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 4 juillet 2024**

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

- **Respecter les conditions de la CRMS ;**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	