

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV16	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Rue Georges Moreau 192
PRAS	Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 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 observation et/ou demande à être entendu.

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

La demanderesse et l'architecte ont été entendues lors de la séance du 12/09/2024.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 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 identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 37042) – maison (n° 192, maison à l'alignement) et mur de clôture (n° 194, atelier et hangar en fond de parcelle) de style néo-renaissance flamand, façades pignons à gradins en briques rouges, rehaussées de simili pierre blanche et de pierre bleue ; plus précisément, au n° 192, bâtiment de deux niveaux à toiture à bâtière perpendiculaire à la rue, baies à linteau métallique au rez-de-chaussée, étages symétriques compris dans une vaste arcade en plein cintre, baies à arc surbaissé et garde-corps en fonte au 1^{er} étage ;

Vu que le bien se situe Rue Georges Moreau au n° 192, maison mitoyenne unifamiliale R+01+TV, implantée sur une parcelle de 99m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 275 f 3 ;

Vu que la demande vise à **transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 31/05/2024 ;

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 – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire

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 est 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 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 mitoyenne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu que l'avis de la Commission de concertation, qui s'est tenue le 12 septembre 2024, a été reporté afin de pouvoir se concerter avec le représentant de la Direction des Monuments et Sites ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 10373 (PU 10886) – construire une maison (6m) – permis octroyé le 23/06/1905
- n° 50607 (RPU 52175) – transformer une maison unifamiliale – demande de permis refusée le 10/03/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions en zone de cour, pour la modification des circulations verticales intérieures (escalier sous-sol supprimé, escalier des étages modifié et déplacé), pour la modification des ouvertures percées dans les murs porteurs ainsi que des baies en façade arrière, pour le changement d'aspect de la façade à rue (menuiseries, placement d'une grille) ;

Vu l'archive du n° 194 – n° 45935 (PU 38800) – agrandir l'entrée carrossable et aménager la façade à rue – permis octroyé le 27/09/1983 ; la parcelle, cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 275 e 3, est entièrement bâtie et abrite un atelier de placement d'accessoires et d'entretien de véhicules ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10479), le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 1 (maison unifamiliale) ; le bien faisait l'objet des suspicions d'infraction pour la couverture de la cour à l'arrière (entre 1987 et 1996) et pour l'aménagement d'une terrasse sur la plateforme de l'annexe arrière (entre 2004 et 2009) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable, qui comporte une unité de logement et présente une surface bâtie au sol de 68 m² pour une superficie de parcelle de 99m² ;

Vu le refus de permis de 2023 et les motifs émis par la Commission de concertation (du 7 juillet 2022) – le projet n'améliore pas les qualités de l'intérieur d'îlot et porte atteinte à l'intégrité du bâti patrimonial, les extensions en façade arrière (terrasse du +02, rehausse du versant, escalier extérieur et terrasse au +03) sont dérogoires par rapport au bâti de la parcelle de droite (au n° 194) et ne s'intègrent pas au bâti de qualité, les modifications en façade à rue ne respectent pas les caractéristiques d'origine (matériau et divisions des châssis, agrandissement de deux baies) ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; qu'elle diffère de la précédente en ce que le monte-charge entre le -01 et le +00 est supprimé, l'escalier extérieur et la terrasse aménagée sur le toit plat de l'extension sont tous les deux supprimés, les châssis en façade à rue seront à remplacer lors de travaux futurs par des boiseries (baies non impactées mais pas de respect des caractéristiques d'origine au niveau des menuiseries) ;

Considérant que la présente demande vise, d'une part, à mettre en conformité des travaux réalisés sans autorisation préalable impactant des murs porteurs, des escaliers et des ouvertures dans le plancher, touchant également la zone de cour (construction d'une extension

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

de +/- 21m²), les façades, ainsi que l'aménagement d'un toit plat en terrasse au +02 ; d'autre part, à rehausser le versant gauche en partie arrière et à supprimer la couverture de la cour latérale (10,25m²) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de reconfigurer l'aménagement de la manière suivante :

- -01 sous-sol accessible que via l'escalier extérieur de la cour latérale zone d'atelier, chaudière, espace compteurs, sanitaires (déversoir, wc, douche), cave
- +00 hall ouvert, bibliothèque, sàm avec escalier hélicoïdal, cuisine, séjour dans l'extension arrière couverte d'une verrière, cour latérale à ciel ouvert (10,25m² – maintien de la structure de l'ancienne couverture) avec escalier desservant le sous-sol
- +01 2 chambres, chacune avec un sanitaire privé modification du niveau d'une dalle et placement de marches d'escalier pour accéder à la chambre arrière
- +02 chambre avec espace de vie et sanitaire privé terrasse de toit de 11,20m², aménagée en toiture végétalisée et potagers (non représentés), rehausse du mitoyen droit à une hauteur de 1,90m sur une profondeur de 4,35m

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination du toit plat en terrasse peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot en impactant le niveau sonore et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la parcelle présente une profondeur maximale de 18,50m ; que la zone de cour initiale avait une superficie totale de +/-31m² sans zone de pleine terre ; que la couverture de la partie arrière de la cour (+/- 21m²) n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ; que la partie latérale laissée en plein air (+/-10m²) ne permet pas d'aménager une zone de pleine terre, d'autant plus que le passage dans la cour est régulier – l'escalier extérieur étant la seule connexion qui relie le rez-de-chaussée au sous-sol ;

Considérant que la terrasse de toit située au +02 surplombe la parcelle voisine du n° 194 qui est entièrement bâtie ; qu'afin de ne pas préjudicier cette parcelle, une rehausse du mur mitoyen est envisagée ; que son utilisation serait limitée à un potager urbain de toit ; que son aménagement ne figure pas au plan ; que par ailleurs, l'annexe I mentionne au cadre VI une superficie de toit végétalisée de 11,20m², soit l'entièreté de la plateforme ; que les représentations sont lacunaires ; qu'en l'état, les deux aménagements ne sont pas compatibles ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que celle-ci n'est pas représentée, sa capacité non renseignée ; qu'aucune mesure de réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; qu'il convient d'y remédier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la fermeture de la cour arrière date d'avant les années 2000 ; que la toiture a été remplacée par une verrière entre 2004 et 2009 ; que, par ailleurs, l'**article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, n'est pas applicable – la demande ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux n'étant pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (profondeur de parcelle entièrement bâtie) ;

Considérant que cette profondeur de bâti ne préjudicie pas les parcelles voisines immédiates qui sont elles-mêmes entièrement bâties au rez-de-chaussée ; qu'aucune rehausse mitoyenne n'a été nécessaire ; que l'extension n'impacte pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait depuis plus de 25 ans n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la terrasse de toit au +02 déroge au **RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction mitoyenne de droite, au n° 194, est dépassée au-delà de la profondeur autorisée (+ 3,00m) – 4,35m en profondeur et 3,80m en hauteur (au droit de la rehausse mitoyenne) ;

Considérant que la demande envisage un potager sur une plateforme de toit ; que compte tenu de la configuration du bâti, cette utilisation pourrait être envisagée sans rehausse du mur mitoyen ; que le propriétaire voisin concerné par la servitude de vue devra être concerté afin de donner son aval sur un aménagement qui évite cette rehausse ; qu'à défaut, la plateforme doit être végétalisée et rendue inaccessible ;

Considérant que les plans doivent être adaptés en conséquence ; qu'il y a lieu de fournir la preuve de l'accord du(des) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) par la servitude de vues ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le versant de toit qui a été relevé ne dépasse pas le niveau de la ligne de faîte et est en deçà de la construction voisine du n° 190 ; que par ailleurs, la rehausse ne dépasse pas son propre profil de versant de plus de 2,00m ;

Considérant que le représentant de la Direction des Monuments et Sites, membre de la Commission de concertation, a également confirmé que d'un point de vue patrimonial la rehausse telle qu'envisagée (non visible depuis l'espace public) est acceptable ;

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 déjà dans la configuration d'origine de la parcelle, aucune zone de pleine terre n'y était aménagée ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- peu d'optimisation spatiale du rez-de-chaussée – hall d'entrée ne jouant pas le rôle de sas, passage obligé par le cuisine pour atteindre le salon, position des équipements de cuisine (taque de cuisson et four devant la porte d'accès), sous-sol accessible que via l'escalier extérieur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

- sdb/sdd avec wc en surnombre (4 pour une maison de 3 chambres) contraires à l'aménagement d'une maison unifamiliale ;
- suppression irrémédiable de la cage d'escaliers d'origine et de la distribution des étages ; suppression de l'escalier intérieur desservant le sous-sol ;
- les 5 verrières récupérées ne s'intègrent pas à l'aménagement intérieur ni à l'esthétique de la toiture ; orientées SO, leur superficie cumulée excède 20% de la superficie du versant de toiture, rien n'indiquent qu'elles seront ouvrantes, une telle surface vitrée sera source de surchauffe et d'éblouissement ;
- représentations et/ou informations lacunaires : citerne, terrasse de toit, châssis de soupirail ;
- manquements dans la correspondance des plans/coupes/élévation : baie du rez-de-chaussée en façade à rue, baie de la sdb du +01, nombre de verrières au +02, conflit entre verrière et cloisonnement, lanterneau au niveau du sas de la sdb du +01 ;

Considérant que les dérogations du rez-de-chaussée sont acceptables en ce qu'elles ne préjudicient pas les parcelles voisines ; que la rehausse du mitoyen au niveau du +02 ne se justifie pas ; qu'il convient de pallier l'imperméabilisation totale de la parcelle en prévoyant un stockage et une récupération des eaux pluviales adéquats, en envisageant une végétalisation qualitative de la plateforme de toit ;

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 ;

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 ;

Vu que le bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 compte tenu de la valeur patrimoniale de la maison, les adaptations de l'aspect architectural du bâtiment ne sont envisageables que si les caractéristiques de ces modifications, tant extérieures qu'intérieures, participent à la composition architecturale, à la volumétrie, à la cohérence et à l'harmonie du bâtiment ;

Considérant que sur le versant côté droit, les verrières récupérées, visibles depuis l'espace public, ne se justifient pas telles que projetées ; que leur superficie cumulée excède 20% de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

superficie du versant de toiture (= 37%) ; qu'il convient d'adapter l'apport en éclairage naturel à l'utilisation et à l'aménagement (cloisonnement intérieur), en se souciant du confort de l'environnement intérieur et du bien-être des habitants ;

Considérant qu'en façade à rue, les menuiseries extérieures des étages qui ont été remplacées en PVC blanc sont maintenues ; que le châssis central du +02 ne respecte pas le cintrage de la baie ; que les portes-fenêtres du +01 sont entièrement vitrées ; que le châssis à 2 vantaux du rez-de-chaussée est remplacé par un châssis en bois d'un seul vantail avec imposte fixe supérieure ; que la boiserie de la porte d'entrée a été peinte en 2 nuances de brun (entre 2009 et 2013) ;

Considérant que le châssis du soupirail n'est pas représenté ; qu'en situation existante de fait, un percement a été créé dans le soubassement – bouche de ventilation munie d'une grille (non représentée) ; que la demande d'un seul vantail au rez-de-chaussée pour pouvoir acheminer des sculptures volumineuses ne se justifie pas en ce que tant l'escalier extérieur menant à l'atelier que la porte même de l'atelier sont bien plus étroits que la largeur de passage que permettrait un châssis à deux vantaux ;

Considérant que le choix de menuiseries extérieures de teinte blanche n'est pas adéquat pour la typologie industrielle du bâtiment ; que seule la porte d'entrée est encore de teinte sombre ; qu'il est demandé de prévoir porte et châssis peints en couleur sombre et de restituer la couleur vert bouteille qui était existante par le passé ;

Considérant qu'il convient de respecter et de maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine – menuiseries extérieures en bois, panneaux de porte et profils moulurés de châssis peints en vert foncé (vert bouteille), 2 vantaux avec imposte supérieure vitrée (excepté au +02), panneaux inférieurs opaques au niveau des portes-fenêtres, cintrage des baies respecté ; prévoir un châssis permettant la ventilation au niveau du soupirail ; supprimer la grille de ventilation du soubassement ;

Considérant qu'il convient de compléter et rectifier les représentations graphiques de la situation projetée en conséquence ; que vu la valeur patrimoniale de la façade, identifiée à l'inventaire régional du patrimoine architectural, le remplacement des menuiseries extérieures ne peut être différé dans le futur, les travaux devront être exécutés dans la période de validité du permis d'urbanisme ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 26 septembre 2024

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

- Proposer sur le versant SO, des apports en éclairage naturel adéquats et adaptés à l'utilisation ainsi qu'à l'aménagement intérieur ;
- Proposer un aménagement de la plateforme de toit au +02 (potager) pour autant que le propriétaire voisin ait donné son aval pour l'aménagement du toit sans rehausse du mitoyen ; à défaut, la plateforme doit être végétalisée et rendue inaccessible ;
- Réutiliser l'eau de pluie récoltée dans la citerne ;
- En façade à rue, respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine – toutes les menuiseries extérieures en bois, panneaux de porte et profils moulurés de châssis peints en vert foncé (vert bouteille), 2 vantaux avec imposte supérieure vitrée (excepté au +02), panneaux inférieurs opaques au niveau des portes-fenêtres, cintrage des baies respecté ; prévoir un châssis permettant la ventilation au niveau du soupirail ; supprimer la grille de ventilation du soubassement ;
- Faire correspondre les représentations graphiques entre elles, les compléter et les adapter.

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 – articles 4 & 6 (sans rehausse au +02), Titre I – article 12, 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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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