

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant
Adresse	Rue de Neerpede, 404
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

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 :

/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue de Neerpede au n° 404, maison unifamiliale mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 296m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 323 d 2 ;

Vu que la maison est implantée dans un parcellaire en ordre semi-ouvert et fait partie d'un groupe de 27 habitations unifamiliales présentant des caractéristiques architecturales et esthétiques similaires – maisons de la Rue de Neerpede n° 392 à n° 430, maisons de l'Avenue Claeterbosch n° 2 à n° 14 – modèle d'habitat répondant à la Loi De Taye (loi fédérale édictée le 29/05/1948) et facilitant l'acquisition de maisons individuelles sociales ;

Vu que la demande vise à **isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/05/2024, que le dossier a été déclaré complet le 18/11/2024 ;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation à l'article 11, chapitre IV du Titre I du RCU – volets

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2025 au 27/03/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale du groupe d'habitation :

- n° 34559 (PU 27949) – construire une maison (*habitation type A*) – permis octroyé le 28/11/1950

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures, caissons de volet) ;

Vu le permis PU 51968 visant le bien sis Rue de Neerpede au n° 412 – isoler la toiture et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant – permis octroyé le 05/10/2021 ; le projet prévoyait d'isoler la toiture par l'extérieur avec une augmentation de la hauteur du toit de 12 cm, de mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures en PVC de ton blanc ; qu'il convient de s'assurer de la mise en œuvre des travaux octroyés par permis ;

Vu le refus de permis PU 53043 visant le bien sis Rue de Neerpede au n° 406 – rénover et transformer une maison unifamiliale – demande refusée le 30/04/2024 ; que le refus de permis ne concernait pas le principe d'une isolation des versants de toiture qui était envisagé dans le projet ; que vu l'imbrication des deux toitures des n° 404 et 406, il serait pertinent d'envisager ensemble et simultanément les travaux d'isolation ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande vise à rehausser le niveau de toiture de 16cm en vue de son isolation thermique par l'extérieur, ainsi que la mise en conformité du remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue sans respect du matériau et des divisions, du placement de caissons apparents de volets ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture*, en ce que l'ensemble de la toiture est rehaussée de 16cm afin de l'isoler par l'extérieur (12cm de PIR) ; que le niveau de la ligne de faîte est rehaussé de 15cm par rapport au n° 406 et de 35cm par rapport au n° 402 ;

Considérant que le bien s'insère dans un ensemble organisé de 16 maisons unifamiliales ; que la toiture est assez singulière en ce que la ligne de faîte est brisée – décrochages horizontal et vertical ; qu'à la mitoyenneté droite, le pied de versant avant est légèrement décalé vers la gauche par rapport à celui du versant arrière ;

Considérant qu'il convient de s'assurer de la faisabilité de la mise en œuvre et de la qualité esthétique d'une telle rehausse ; qu'il y a lieu de vérifier que la corniche n'est pas impactée et que son débord (sa largeur) ne doit pas être augmenté ; que la rehausse des versants de toiture gagnerait à être limitée à 12cm comme dans le permis PU 51968 du n° 412 afin d'harmoniser toutes les futures isolations de toiture sur des mêmes caractéristiques ; qu'il est possible d'isoler entre et sur les chevrons ;

Considérant que les détails constructifs du pied de toiture sont manquants ; que la rehausse de la toiture influe sur la manière dont les eaux pluviales s'écoulent dans le chéneau ; qu'en l'état, le respect des règles empiriques en la matière n'est pas avéré sans déplacement, voire augmentation de la hauteur et/ou de la largeur du chéneau, afin d'assurer le bon écoulement des eaux (sans turbulence ni débordement des projections hors corniche) ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

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 les châssis de la façade à rue ont été remplacés sans respect du matériau et des divisions ; que la couleur blanche d'origine est maintenue ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'en est pas affectée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; que les caissons de volets sont placés à l'extérieur, en saillie ; que lors du prochain remplacement des châssis, il y aura lieu de les intégrer à l'intérieur de la construction ; qu'il convient de les supprimer de l'élévation de la façade en situation projetée ;

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 3 avril 2025

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

- **Privilégier une rehausse limitée à 12cm et la possibilité d'isoler entre et sur les chevrons ;**
- **S'assurer la faisabilité de la mise en œuvre et la qualité esthétique de la rehausse ; vérifier que la corniche ne soit pas impactée et que son profil ne devra pas être augmenté ;**
- **Supprimer les caissons de volet des représentations ;**

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 Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (avec limitations) est acceptée 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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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