

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr EL JAHOUARI , propriétaire.
Objet de la demande	Transformer un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial.
Adresse	Rue Brogniez, n°2-4
PRAS	Zone mixte + ZICHEE + Espace structurant.
PPAS	/
Réf. Communale	51793
Réf. URBAN	01/XFD/1768738

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 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 réclamation.

**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 29 avril 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

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 le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

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

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

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;

Vu que le bien est en zone d'extension de site archéologique : « Quartier des Remparts XVIè-XVIIIè siècle » ;

Vu que le bien sis rue Brogniez n°2, immeuble d'angle R+04+TP, implanté sur une parcelle de 146m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°191 ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 07800/F8291-PU : placer une marquise le long de la façade (04/07/1899 PU octroyé) ;
- n° 11095/F11619-PU : construire une toiture vitrée (23/11/1906 PU octroyé) ;
- n° 41990/F35981-PU : construire une station-service (07/07/1964 PU octroyé) ;
- n°50623-PU : démanteler une station-service existante (en cours) ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Caves ;
- 00 1 commerce ;
- 01 1 logement ;
- 02 1 logement ;
- 03 Construit mais vide (uniquement façades) ;
- 04 Construit mais vide (uniquement façades) ;

La situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10459), abrite 1 commerce (station-service) et 2 logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

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 immeuble mixte comportant 1 commerce et 2 logements ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial** ;

Vu que la demande a été introduite le 9/12/2021, que le dossier a été déclaré complet le 1/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/11/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- 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 / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.1994.0552/4/CAP/dd daté du 5/03/2021 ;

Vu que le boulevard Poincaré est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- l'extension de l'immeuble jusqu'à l'alignement à l'angle de la rue Brogniez et du boulevard Poincaré ;
- la rehausse de l'immeuble sur 1 niveau (à l'angle) ;
- la réorganisation des fonctions et l'aménagement de 7 unités de logement ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 7 caves privatives, 2 locaux compteurs, 1 local vélos/poussettes ;
- 00 1 commerce, 1 entrée logements et 1 espace vélos ;
- 01 1 appartement 3 chambres et 1 studio ;
- 02 1 appartement 3 chambres avec balcon et 1 studio ;
- 03 1 appartement 3 chambres avec balcon ;
- 03+04 1 duplex 1 chambre ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

- 04/05 1 duplex 4 chambres avec terrasse ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien est implanté en recul par rapport à l'alignement ; que le projet prévoit de compléter la construction existante sur l'entièreté de la parcelle allant de l'alignement (rue Brogniez et boulevard Poincaré) au fond de parcelle ;

Considérant que la maison voisine de gauche (Poincaré 49) présente un gabarit et une forme singulière (emprise au sol triangulaire de +/- 20m²) ; que celle-ci est rattachée à un groupe de bâtiments reprenant les maisons comprises entre le n°50 et le n°53 ;

Considérant que le bâtiment existant présente une cour couverte au rez-de-chaussée ; qu'actuellement, à partir du 1^{er} étage, un vide sur cour (non-bâti) permet de limiter l'impact de l'immeuble sur l'éclairage naturel des bâtiments voisins ; que cette partie de l'intérieur d'îlot présente une exigüité importante (angle aigu) ; qu'afin de limiter l'impact de la construction sur les immeubles voisins, il convient donc d'éviter toute construction supplémentaire en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 3-§2, Implantation d'une construction mitoyenne**, en ce que, du côté des limites latérales du terrain, la construction au 5^{ème} étage n'est pas implantée sur ou contre les limites mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ; que, la construction dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de droite la plus profonde (Brogniez) ; que la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine de gauche la moins profonde (Poincaré) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5-§1, Hauteur de façade d'une construction mitoyenne**, en ce que, la hauteur de la façade avant ne tient pas compte de la hauteur de façade des constructions voisines de part et d'autre du terrain ; que la hauteur de la façade dépasse de plus de 3m la hauteur de référence de la maison voisine de gauche la plus basse (Poincaré) ; que la hauteur de la façade est supérieure à celle de la hauteur de référence de la maison voisine de droite la plus élevée (Brogniez) ; que la hauteur de la façade jusqu'au 4^{ème} étage correspond à celle de la façade du bâtiment existant ; que néanmoins, cette dernière est actuellement implantée en retrait par rapport à l'alignement ; que le projet prévoit sa démolition et la construction d'une nouvelle façade à l'alignement avec oriel à partir du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal de la construction de référence voisine de gauche (Poincaré) ; que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës de la construction de référence voisine de droite (Brogniez) ;

Considérant que le projet s'apparente à une nouvelle construction, il convient de respecter les gabarits voisins au sens du RRU et de prévoir un raccord harmonieux avec les bâtiments voisins ; qu'une démolition/reconstruction complète pourrait être envisagée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10-§2, Eléments en saillie**, en ce que l'emprise des balcons, terrasses et oriels n'est pas inférieure aux deux-tiers de la largeur de la façade ; que l'oriel (bow-window) doit essentiellement permettre d'offrir un point de vue dégagé sur l'extérieur à partir d'une pièce de séjour ; que le projet n'applique pas ce principe et que l'oriel ne permet que d'augmenter la superficie de plancher disponible par niveau ; que l'aménagement d'éléments en saillie ne peut se justifier que par l'apport d'espaces extérieurs qualitatifs (balcons) à l'angle de l'immeuble ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue et accentuée ;

Considérant que l'immeuble est implanté sur un coin ; que les deux façades sont orientées nord-ouest (Brogniez) et nord-est (Poincaré) ; que tous les studios sont mono-orientés et que les autres appartements sont principalement orientés côté nord-est ;

Considérant que la mixité de type de logement est respectée ;

Considérant que **RRU, Titre II, article 13-§1, raccordements – logement neuf** précise que tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que les compteurs sont individualisés par logement ;

Considérant que **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères** précise que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que l'encombrement des containers de tri sélectif et de leur manutention n'est pas représentée sur les documents graphiques ;

Considérant que le projet prévoit une entrée couplée à l'accès vélos ; qu'il convient de clarifier la situation de l'entrée et de séparer les circulations ;

Considérant l'application de l'article 6 du Titre I du RRU - Emplacement de parking, précisant que tout immeuble neuf de logements multiples doit disposer d'1 emplacement de stationnement par logement ; que le bien peut être considéré comme un immeuble neuf eu égard à l'importance des transformations apportées au bâti existant ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A et B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne voire très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que l'impact de la surdensification de la parcelle sur l'occupation de la voirie n'est pas limité ; que le projet prévoit une alternative de mobilité douce par la présence d'un local vélos au rez-de-chaussée permettant le stockage d'au-moins 1 vélos par chambre créée ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'augmentation du nombre de logement entraîne un accroissement de consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout et de limiter la surcharge du réseau d'assainissement ; qu'une superficie limitée de toiture verdurisée est prévue ; qu'il convient de se conformer au titre I du RRU concernant l'installation d'une citerne d'eau de pluie ;

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** ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant l'application de la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité** ; que le projet prévoit un immeuble mixte comprenant 768.1m² de logements et 100m² de commerce ; que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ; que la nature de cette activité est compatible avec l'habitation ;

Considérant que la façade est composée d'un enduit de ton gris clair, des menuiseries et couvre-murs en aluminium de ton gris anthracite, de garde-corps et grille (RDC) métalliques de ton gris anthracite, d'un habillage en bandeaux de pierre bleue au rez-de-chaussée ;

Considérant que le rapport des pleins et des vides est équilibré et que le rythme des ouvertures est régulier ; que seule la fenêtre du 2^{ème} étage de la première travée côté boulevard Poincaré est détournée de l'axe des autres fenêtres ;

Considérant que l'oriel se développe sur une grande partie de la façade (angle compris) et densifie fortement le bâti ; que le cadre urbain, majoritairement composé de bâtisses de style néoclassique présente une architecture légère et élancée dépourvue d'oriel ; que seuls quelques balcons ornent ponctuellement quelques-unes des façades voisines ;

Considérant, qu'à l'angle, le 1^{er} étage est dépourvu d'oriel mettant ainsi la vitrine du commerce en évidence ;

Considérant que le cadre bâti environnant est majoritairement composé de toitures à versants ; que la composition de la toiture ne prévoit pas de raccord harmonieux avec les maisons voisines et présente un décrochement par rapport aux profils des toitures des maisons voisines ;

Considérant que, de manière générale, il convient de, préalablement à l'aménagement des logements définir un volume bâti qui tient compte des profils voisins, qui limite l'impact de cette nouvelle construction sur son environnement et qui s'intègre et met en valeur le cadre architectural de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

AVIS DEFAVORABLE unanime.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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