

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

Présidente M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>me</sup> COPPIETERS

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

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme <b>DEVILLE – COLMARES GUERRA</b> , propriétaires.
Objet de la demande	Démolir une toiture plate et une verrière centrale + rénover le logement (réorganisation des pièces, remplacement et mise en peinture de châssis.
Adresse	Rue de l'Agrafe, n°91
PRAS	Zone de forte mixité.
PPAS	/
Réf. Communale	51769
Réf. URBAN	01/XFD/1766929

**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 opposition/ 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 de forte mixité 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 générale ;

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

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

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

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois par défaut, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue de l'Agrafe n°91, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 174m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°518S8, est répertorié en tant que bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises – industries) ne comprenant pas de logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°22504/17268-PU : 28/02/1930 (PU octroyé) – Construire une maison ;

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

Bâtiment à rue :

- -01 Cave + cave à charbon ;
- 00 Bureau + Magasin + Entrée cochère ;
- 01 2 chambres + Cuisine + Sdb + Terrasse + Wc (extérieur) ;
- TV 1 chambre + Grenier ;

Arrière-bâtiment :

- 00 Atelier + Cour et WC extérieur ;
- 01 Atelier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les menuiseries en façade avant ont été remplacées en 1999, que la cour a été couverte et que la façade arrière au niveau des combles a été rehaussé ;

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

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10553), l'immeuble comprend une activité productive (bureau + magasin) et 1 logement ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme atelier avec 1 logement accessoire ;

Vu que la demande vise à **démolir une toiture plate et une verrière centrale + rénover le logement (réorganisation des pièces, remplacement et mise en peinture de châssis)** ;

Vu que la demande a été introduite le 23/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 2/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, 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 4.5.1°-2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2021.0119/1/APB/vh daté du 24/02/2021 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- la démolition d'une partie de l'atelier au rez-de-chaussée et la création d'un patio d'une superficie de 51,7m<sup>2</sup> ;
- l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage et la création d'escalier d'accès au patio ;
- la mise en conformité de la rehausse de la façade arrière au niveau sous combles ;
- la création d'un balcon au niveau sous combles ;
- la réorganisation des locaux dans le bâtiment à rue ;
- la suppression du magasin accessoire à l'atelier ;
- la mise en conformité couverture de la cour en fond de parcelle ;

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

Bâtiment principal :

- -01 2 Caves + Local compteurs ;
- 00 Garage + Hall d'entrée + Buanderie + WC + Salon + Patio ;
- 01 1 Chambre + Salle de douche + Séjour ouvert sur la cuisine + Terrasse + Escalier accès patio ;
- TV1 2 Chambres + Sdb + Balcon ;
- TV2 Grenier ;

Arrière-bâtiment :

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

- Atelier ;
- Atelier ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ; que la destination principale du bien reste l'atelier avec un logement accessoire à cette activité ; que la superficie allouée à l'activité productive passe de 141,7m<sup>2</sup> à 90m<sup>2</sup> (-37%) ;

Considérant que l'atelier sera exploité par un atelier d'artistes ;

Considérant que le projet prévoit l'ouverture d'un patio (cour intermédiaire) entre le bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment (atelier) ; que le bâtiment avant abritera un logement accessoire et l'atelier occupera uniquement l'arrière-bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la couverture de la cour située derrière l'atelier en fond de parcelle et également de la rehausse de la façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment principal ; que ces volumes sont perceptibles sur la vue aérienne de 1953 ; qu'à cette époque ces travaux n'étaient pas soumis à permis d'urbanisme ; que, par conséquent, ces volumes peuvent être considéré en situation de droit ;

Considérant que la demande est conforme au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**,

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 ; que néanmoins, la densité du bâti est diminuée et que le projet prévoit la création d'un patio de plus de 50m<sup>2</sup> comprenant 2 parterres de pleine terre et plantés pour une superficie totale de 15,58m<sup>2</sup> ;

Considérant que **l'article 13 du Titre I du RRU - Maintien d'une surface perméable** prévoit qu'en zone de cours et jardins une surface perméable au moins égale à 50% de sa superficie est maintenue ; que l'espace intermédiaire entre le bâtiment à rue et l'atelier étant situé en zone de cours et jardins, la superficie de pleine terre doit atteindre au moins les 26m<sup>2</sup> ;

Considérant que la terrasse du premier étage, l'escalier extérieur et le balcon du 2<sup>ème</sup> étage ne dépassent les profils voisins en profondeur et en hauteur ;

Considérant que le projet est conforme au code civil en matière de servitude de vues ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales**, en ce que le séjour présente un déficit de superficie d'1m<sup>2</sup> ; que néanmoins, le logement étant accessoire à l'atelier d'artistes, la salle polyvalente du rez-de-chaussée pourra être utilisé également par tous les membres de la famille ; que cet espace vient donc compléter l'espace séjour du logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce que le séjour, la chambre 2 et la chambre 3 présentent respectivement un déficit d'éclairage naturel de 22cm<sup>2</sup>, 84cm<sup>2</sup> et 1,68m<sup>2</sup> ; que la chambre 2 existe depuis la construction de la maison ; que de plus, le logement s'inscrit dans un bien existant ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que

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

néanmoins, l'occupation du bien se limite à un logement unifamilial attenant à un atelier exploité par l'habitant ; qu'une place de stationnement en domaine privé est prévue ;

Considérant que malgré la démolition d'un volume d'une emprise au sol de plus de 50m<sup>2</sup>, la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle reste réduite que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 0,89 ; qu'un système de récupération/réutilisation des eaux de pluie de 5m<sup>3</sup> est prévu limitant le rejet des eaux pluviales à l'égout ; qu'il convient néanmoins, d'augmenter la superficie d'infiltration dans le patio et de renseigner les raccordements prévus sur l'installation de distribution d'eau (buanderie, WC, jardin, etc.) ;

Considérant l'application de **l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois** ; qu'il convient de respecter la typologie de la façade et de préserver le caractère architectural du bien ;

Considérant l'application de la prescription particulière **4.5.1°-2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité** ; que le projet prévoit le maintien et la réduction d'une activité artisanale sur le site ; que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ; que la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

Considérant qu'en façade avant, les menuiseries d'origine ont été remplacées par du bois de teinte naturelle pour les portes et châssis et par un volet en aluminium pour la porte de garage ; que les divisions et l'aspect général des menuiseries n'ont pas été respectés ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des menuiseries existantes et propose de les uniformiser en les peignant en noir ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale puisqu'elle ne concerne qu'une unité occupée par un atelier avec logement unifamilial accessoire ;

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 29 avril 2021**

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**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 Titre II – articles 3 & 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	