

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SRL VESTIGE , propriétaire.
Objet de la demande	Transformer un immeuble mixte.
Adresse	Rue Bara, n°43
PRAS	Zone mixte + ZICHEE + ES
PPAS	/
Réf. Communale	51919
Réf. URBAN	01/XFD/1780093

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet qu'aucune réclamation ou observation n'a été adressée à la commune

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

Les architectes ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone 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 la carte du solde des bureaux admissibles par maille (CASBA) ; que le bien se trouve dans la maille AND02 ; que le solde disponible est de 377 298m² ;

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 ;

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

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

Vu que la parcelle est en zone inondable ;

Vu que le bien sis rue Bara n°43, maison mitoyenne R+03+TP implantée sur une parcelle de 267m² cadastrée Division 5, Section C, Parcelle n°266A12, est répertorié en tant que bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises-industries) ne comprenant pas de logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 37597-F31159-PU – reconstruire l'immeuble – permis octroyé le 31/01/1956 ;
- n° 32365-F25534-PU – transformations – permis octroyé le 17/12/1946 ;
- n° 6852-F7341-PU – placer une gargouille le long du trottoir – permis octroyé ou le 26/09/1896 ;
- n° 5630-F6118-PU – construire une toiture vitrée – permis octroyé le 6/09/1893 ;
- n° 4354-F4854-PU – réparer l'embranchement égout – permis octroyé le 4/01/1890 ;
- n° 4321-F4321-PU – construire une maison (7,96m) – permis octroyé le 13/11/1889 ;

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

- -01 1 cave à charbon, 2 caves privatives, 1 local citerne à mazout, 1 buanderie/chaufferie, 1 local type cellier 'vins', 1 dépôt ;
- 00 Garage, 2 bureaux accessoires au magasin, magasin (arrière-bâtiment), 1 cour couverte et 3 cours à ciel ouvert ;
- 01+02 1 appartement duplex 2 chambres avec terrasse et 1 studio (9,86m²) sur palier ;
- 03 1 appartement 1 chambre avec terrasse ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9955), l'immeuble comprend abrite une activité productive et 2 logements ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant 1 activité économique (commerce de gros ou activité productive) et 2 logements ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble mixte** ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Vu que la demande a été introduite le 22/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 11/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 8/09/2021, 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 l'article 153§2-2° – Dérogation à un règlement 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 / lucarne de toiture ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2020.0812/2/ABM/ac daté du 16/06/2021 ;

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 :

- changer l'affectation d'un commerce de gros ou activité productive en bureaux au rez-de-chaussée et partiellement au sous-sol ;
- rehausser d'un étage en recul par rapport au plan de la façade et avec terrasse ;
- couvrir une partie de la cour pour abriter les vélos des employés de bureau ;
- modifier la répartition des logements d'origine et ajouter une entité supplémentaire ;
- étendre le 1er étage sur une partie de la terrasse et en couvrir le reste d'un auvent ;
- supprimer l'escalier reliant le rez-de-chaussée au 1er étage dans la cour ;
- supprimer le garage ;
- transformer la façade ;

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

- -01 Local compteurs, local commun 'logements', local poubelles, 3 caves privatives, 1 bureau à l'avant, bureaux dans arrière-bâtiment ;
- 00 1 entrée bureaux (1 bureau à l'avant et espace de bureau à l'arrière), 1 local vélos (dégagement) pour les habitants, 1 espace couvert dans la cour pour vélos des employés de bureau ;
- 01 1 logement 2 chambres avec terrasse couverte ;
- 02 1 logement 2 chambres ;
- 03-04 1 logement duplex 3 chambres ;

Considérant qu'en situation de fait, la cour a été couverte entièrement sur 2 niveaux ;

Considérant que l'immeuble voisin de droite au n°41 de la rue Bara actuellement un dépôt-salle d'exposition de véhicule d'occasion (cfr. PU 38664 et PE 24/2017) ; qu'un permis d'urbanisme a été

notifié le 11/03/2020 pour la démolition du dépôt et la construction d'un hôtel ; qu'à ce jour, l'exécution de ce permis n'a pas commencé ; que, bien qu'un permis d'urbanisme ait été délivré pour cette nouvelle construction, il convient d'envisager la non-exécution du permis d'urbanisme ou la modification de celui-ci en cours d'exécution (par exemple, un étage en moins) ;

Considérant qu'actuellement le profil de toiture du voisin de gauche est le plus haut (n°45) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Considérant que le profil de référence de droite actuel au n°41 de la rue Bara présente un gabarit anormalement bas au regard du gabarit moyen de la rue (R+02+TVM ancien – R+10) ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que le projet prévoit un changement d'affectation du bâtiment en intérieur d'îlot ; que, néanmoins, la toiture plate de ce bâtiment sera végétalisée de manière à améliorer l'aspect visuel de l'intérieur d'îlot ; qu'également, cette fonction n'est pas susceptible de générer de nouvelles nuisances du fait d'une occupation exclusivement en journée ;

Considérant qu'au 4^{ème} étage, le projet prévoit l'exhaussement du bâtiment sur 1 niveau avec toiture plate ; que cet étage s'implante en retrait par rapport à l'alignement (+/- 2,00m) ; que l'espace entre la corniche et la façade est partiellement aménagé en terrasse ; que lorsque cela est possible, les espaces extérieurs à occupation prolongée méritent une implantation du côté de la zone de cours et jardins susceptible d'être plus calme ; que la rue Bara est une voirie fortement passante génératrice de nuisance sonore importante ; que, de plus, en l'application de l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne, il convient de privilégier une implantation du bâti dans le plan de la façade existante à l'alignement ou au front de bâtisse ; qu'ainsi, l'impact du bâti en façade arrière peut être minimisé ; que la terrasse en façade avant n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues en ce qu'elle n'est pas implantée à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche sur toute sa largeur pour une hauteur d'1,90m ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que l'extension et la couverture de la terrasse au 1^{er} étage dépasse la profondeur du profil arrière de référence de gauche le plus profond ; qu'au 4^{ème} étage, la rehausse dépasse le profil voisin de gauche le plus profond ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière entraîne un dépassement de la profondeur de bâti autorisée ; que, cependant, ce type d'ouvrage est justifié par l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la couverture de la terrasse au 1^{er} étage dépasse la hauteur du profil mitoyen de gauche le plus haut ; que la rehausse au 4^{ème} étage dépasse la profondeur autorisée de chaque côté ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de logement(s) supplémentaire(s) grâce à l'augmentation du volume bâti ;

Considérant que la mixité de type de logements est diversifiée ; que tous les logements sont traversants et de minimum 2 chambres ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage ne profite que d'un espace extérieur donnant sur la chambre d'enfant et le logement du 2^{ème} étage ne possède aucun espace extérieur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que les 'cuisine/séjour' des appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage et la chambre de l'appartement duplex présentent un déficit de superficie d'éclairage naturel ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que le projet prévoit la suppression du garage en vue d'aménagement un bureau (dérogation article 6 du Titre VIII du RRU) ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ; que néanmoins, l'absence de garage permet de libérer une place de stationnement en voirie ; qu'en l'absence de place de stationnement en domaine privé, il convient de privilégier l'aménagement d'un local à destination des 2 roues conforme au vademecum vélos et en contact direct avec la voirie ; que la capacité de ce local doit être d'une contenance minimale d'un vélo par oreiller ;

Considérant que le bien est en zone inondable ; 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 la consommation d'eau ; que l'impact de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

densification du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; que la végétalisation de la toiture de la rehausse n'est pas prévue ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures par de l'aluminium de teinte gris foncé ; que la façade de la rehausse est parachevée au moyen d'un bardage gris foncé composé de cassettes de zinc ; que le garde-corps qui enserme la terrasse est vitré ; que la façade du rez-de-chaussée est transformée et couverte d'un parement en pierre bleue ; qu'aux étages, la brique rouge d'origine est conservée ; que les éléments en béton sont peints en blanc ;

Considérant qu'en façade arrière, la rehausse ainsi que l'extension du 1^{er} et 2^{ème} étage sont revêtus d'un bardage en bois ajouré vertical ; que les menuiseries sont uniformisées en aluminium de teinte noire ; que les garde-corps sont vitrés ;

Considérant que la création du bureau en façade avant s'accompagne d'un accès à une cuisine au sous-sol d'une superficie identique ; que l'escalier menant au sous-sol est implanté le long de la vitrine en façade ;

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 que le projet d'augmentation volumétrique est basé sur le profil de la construction voisine de droite à réaliser ; qu'actuellement, ce permis d'urbanisme n'a pas été activé ; que le volume proposé dépasse les profils autorisés sur base de la situation existante du bâti ; qu'une rehausse est néanmoins envisageable au regard des profils actuels ; qu'il est en outre loisible au demandeur de postposer sa demande jusqu'à la réalisation du bâtiment voisin ;

Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée et arrière-bâtiment n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée et de l'arrière-bâtiment ;

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U pour la transformation volumétrique du bâti et de facto la réorganisation des logements ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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