

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

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr AMIR ALI MOHAMMAD agissant en sa qualité de mandataire pour le compte de Mme Afeefa.
Objet de la demande	Créer une toiture mansarde et aménager les combles en logement.
Adresse	Rue Brogniez, n°117
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	51778
Réf. URBAN	01/XFD/1767584

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 :

L'architecte a été entendu.

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

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 ;

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 par défaut du patrimoine architectural bruxellois, 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 Brogniez n°117, maison de coin (3 façades) R+02+TV implantée sur une parcelle de 65m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°222X6, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 2 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 03985/ F4488-PU : 09/05/1888 (PU octroyé) - construire 3 maisons ;
- n° 46458/40022-PU : 31/01/1989 (PU octroyé) – verbouwing ;

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

- -01 Inconnue ;
- 00 Boutique et cour ;
- 01 Inconnue ;
- 02 Inconnue ;
- TV Grenier ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale de l'ensemble du bien ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- l'aspect des façades a été modifié (mise en peinture, devanture de commerce et menuiseries) ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

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 peut être considéré comme immeuble de rapport comportant 2 logements et 1 commerce ;

Vu que la demande vise à **créer une toiture mansardée et aménager les combles en logement** ;

Vu que la demande a été introduite le 30/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 6/05/2021 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- 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 CP.2021.0442/1/CAP/vh daté du 11/06/2021 ;

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 :

- la transformation de la toiture à 3 pans en toiture mansardée avec création de 5 lucarnes côté rue et rehausse arrière ;
- la mise en conformité de l'aménagement des logements existants ;
- la création d'un logement supplémentaire dans les combles ;
- la mise en conformité des modifications apportées aux façades avant (suppression d'une fenêtre au rez-de-chaussée, remplacement des menuiseries extérieures, mise en peinture des façades y compris les éléments constitutifs et décoratifs ;
- la couverture de la cour au rez-de-chaussée et l'installation d'un WC ;

Considérant que la maison voisine de référence de droite au 115 rue Brogniez a obtenu un permis d'urbanisme 2016 pour la volumétrie actuelle ;

Considérant que la maison voisine de référence de gauche au 74 rue Sergent De Bruyne présente toujours son profil de toiture d'origine (crf. Brugis 1944) ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que la nouvelle toiture rehaussée à l'arrière dépasse les trois-quarts de la profondeur de la parcelle ; que néanmoins, l'impact de cette rehausse sur les immeubles voisins est limité ; que le profil de toiture voisin de droite le plus haut n'est pas dépassé et que la rehausse ne dépasse le profil de toiture voisin de gauche de plus de 3m ;

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 et ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la rehausse de toiture et par la couverture de la courette de 2,85m² ; que, néanmoins, le taux d'imperméabilisation reste inchangé ; que, de plus, la superficie réduite de la courette, la situation de l'immeuble sur un coin, ainsi que l'affectation du rez-de-chaussée en commerce permettent de justifier l'intégration de la cour dans le volume bâti ;

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) par augmentation du volume bâti et aménagement de l'étage sous combles ; que la création de nouvelles entités de

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

logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 3 du titre I du RRU – Superficiers minimales** en ce que le séjour de chaque appartement existant présente un déficit de superficie de 4m² ; que la chambre principale de chaque appartement existant présente un déficit de superficie de 3m² ; que le projet ne prévoit que 2 caves pour 3 logements et 1 commerce ; que l'attribution des caves n'est pas renseignée ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 10 du Titre I du RRU – Eclairage naturel** en ce que la chambre de chaque logement existant ne possède pas de fenêtre ;

Considérant que la mixité de type de logements n'est pas diversifiée ; que les logements 1 chambre ou de type studio d'une superficie inférieure à 60m² sont majoritaires ;

Considérant qu'en l'application des **articles 7,8 et 9 du Titre II du RRU**, l'aménagement minimal des cuisines et salle de bain doit être renseigné afin de confirmer la présence des équipements de base nécessaires à la salubrité des logements ; que les WC ne sont pas représentés ;

Considérant qu'aucun local commun n'est prévu au projet ; que l'augmentation du nombre de logements doit à tout le moins s'accompagner d'une amélioration substantielle des espaces communs ; que la demande déroge donc aux **articles 16,17 et 18 du Titre II du RRU** (local poubelles, local vélos/poussettes et point d'eau pour entretien des communs) ;

Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce qu'aucune alternative de mobilité douce n'est envisagée ;

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 ;

Considérant l'application de l'**article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** et l'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 doivent participer à la sauvegarde et à la valorisation des qualités esthétiques et architecturales 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 ; que les menuiseries ont été remplacées par du PVC blanc à profils plats et non cintrés ; que la façade du rez-de-chaussée commercial et le soubassement en pierre bleue ont été peints en rouge et les étages dans une teinte blanc/écru ; que la corniche d'origine ainsi que les cache-boulins d'origine sont conservés en bon état d'entretien ; que le balcon en fer forgé à l'origine de teinte noire a été repeint en blanc ; qu'il convient de représenter tous les éléments décoratifs de la façade sur les documents graphiques ;

Considérant l'application de la **prescription particulière 2.5.1-2 du PRAS – Modification des caractéristiques des constructions**, en ce que les modifications apportées au bien ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant et ne respectent pas les qualités d'origine du bâti ;

Considérant l'application de l'**article 3 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis doivent participer à la composition de la façade ; que le matériau PVC ne garantit pas la durabilité dans le temps et n'assure pas une bonne qualité esthétique ; qu'également tous les travaux d'entretien ou les modifications d'aspect par rapport à la dernière situation d'origine du bien doivent être réalisés dans le respect de la typologie architecturale du bien ;

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 ;

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

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 16 septembre 2021

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

- Limiter le nombre de logements à 2 et éventuellement créer un duplex ;
- Faire une proposition d'aspect de façade en adéquation avec sa typologie ;
- Prévoir le remplacement des châssis par du bois mouluré en accord avec la typologie de la façade ;
- Maintenir les éléments architecturaux et les représenter sur les plans ;
- Supprimer les vitrines de l'objet de la demande ;

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 4 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

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	

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