

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur CUFI
Objet de la demande	Transformer un immeuble de logements avec rez-de- chaussée commercial
Adresse	Rue de la Justice, 2
PRAS	Zone d'habitation

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

**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 25 mars 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1901) ; que l'immeuble fait partie de l'ensemble bâti de la Place de la Résistance, situé à l'angle sur la droite du bâtiment de la Justice de Paix ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue de la Justice au n° 2, maison d'angle de rapport R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 545 p 3 ;

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

Vu que la demande a été introduite le 12/05/2020, que le dossier a été déclaré complet le 15/12/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 4/03/2021, et qu'aucune réclamation 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 ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 8411 (PU 8904) – construire 2 maisons – permis octroyé le 12/02/1901

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la rehausse de l'extension arrière, pour des modifications d'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures, garde-corps, enseignes), pour la démolition des souches de cheminée ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/6389), l'immeuble comprend un rez commercial et 2 logements aux étages ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, 2 chefs de ménage y avaient leur résidence ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, les compteurs électricité et gaz du +03 sont en place depuis 2019 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 logements ;

Considérant que l'objet de la demande concerne le changement d'utilisation du dernier niveau en appartement de 2 chambres, la mise en conformité de l'extension arrière, la création de 2 lucarnes à rue, l'isolation de la façade arrière ; qu'en situation existante de fait, l'aménagement des combles serait effectif depuis 2019 ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle d'angle est en partie enclavée par les constructions voisines vu la hauteur des mitoyens et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la rehausse de l'extension arrière d'un niveau ne porte pas préjudice aux constructions voisines et ne nécessite aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la construction en zone de cour a permis d'aménager des sanitaires à l'usage de chaque unité de logement ; qu'elle n'a aucun impact sur les autres constructions mitoyennes qui sont de gabarits plus imposants ;

Considérant que, par ailleurs, la configuration des lieux permet de rehausser la corniche et le versant arrière gauche à l'instar du versant droit, et ce sans dérogation ; que cet aménagement pourrait unifier les 2 versants arrières en un seul volume continu entre limites mitoyennes, sans impact sur la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les chambres de l'appartement sous versant n'atteignent pas les minima requis ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte ponctuellement ; que sous l'entrait de la ferme de charpente, la hauteur n'est que de 1,90m ;

Considérant que la charpente existante est maintenue en l'état ; que la dérogation est limitée à un élément horizontal de la charpente ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 sans densifier excessivement le bâti de la parcelle ; que les petits logements sont en adéquation avec la configuration spécifique d'un immeuble d'angle avec façade arrière enclavée ; que néanmoins l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir une entité supplémentaire de logement de 2 chambres ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un appartement de 1 chambre ou un grand studio, dans les deux cas sans lucarne à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestres et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- une offre diversifiée de type de logements est proposée
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements

Considérant que tous les logements disposent d'une cave privative ; que le bâti dense d'une parcelle d'angle est atypique par sa forme et ses dimensions ; que la réponse apportée (aménagement des combles), moyennant modifications, n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande est conforme au *Règlement communal d'Urbanisme* ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les menuiseries extérieures sont en bois peint en brun au rdc, en alu laqué brun aux étages, en alu laqué gris au niveau de la porte d'entrée des logements ; que les divisions de droit ne sont pas respectées – une imposte inférieure remplace l'imposte supérieure traditionnelle ; que des deux garde-corps de balcon, celui d'angle a été remplacé par un modèle standardisé qui ne s'harmonise pas avec le fer forgé ornemental ; que la composition d'ensemble de la façade est affectée ; qu'il convient d'y remédier en proposant des impostes vitrées en partie supérieure et en unifiant l'aspect de la porte d'entrée avec l'esthétique et la typologie de la façade ;

Considérant que le projet envisage 2 lucarnes de toit visibles depuis l'espace public ; qu'elles ne sont pas implantées en retrait des façades ; qu'elles ne sont pas indispensables à l'aménagement projeté si l'appartement n'est plus un logement de deux chambres ;

Considérant qu'il est souhaitable de privilégier un langage coordonné avec la mise en valeur du bâtiment patrimonial de la Place, et ce dans le respect d'une harmonie d'ensemble ; que les profils et gabarits des lucarnes projetées rompent avec l'expression architecturale de caractère du bâtiment public ; qu'elles ne s'accordent pas avec le langage dominant du cadre bâti environnant ; que vu les profils de toit de la Place, ce type de volume en toiture n'est pas représentatif des caractéristiques de l'ensemble ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale - *article 36, Titre VI du RRU, enseigne parallèle à une façade* ; qu'il convient de les rendre conforme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1993.2072/4/APP/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 25/01/2021 ;

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 25 mars 2021

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

- Supprimer les lucarnes à rue et envisager une rehausse complète de la façade arrière (comme proposée en façade droite) tout en ne dépassant pas les gabarits mitoyens
- Compte tenu de l'espace sous pente, réorganiser le logement en un appartement une chambre ou un grand studio
- Proposer des châssis avec une imposte vitrée supérieure et une porte d'entrée adéquate
- Se conformer au Titre VI du RRU pour les enseignes liées à l'activité
- Modifier le cadre VII de l'Annexe I en renseignant la situation existante de droit, et adapter la situation projetée

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 – article 4, sont acceptées.

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

Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
--	----------------------------	--