

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Urbanisme 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

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SPRL MARTINE SAMOUN , propriétaire.
Objet de la demande	Régulariser un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial (PV2020/3387).
Adresse	Rue Limnander, n°22.
PRAS	Zone mixte + ZICHEE.
PPAS	/
Réf. Communale	51781
Réf. URBAN	01/XFD/1767748

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 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 27 mai 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone mixte et en 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois Irismonument n°36360, 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 Limnander, n°22, maison mitoyenne R+03+TP implantée sur une parcelle de 208m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°204D22, est répertorié en tant qu'entité d'habitation et entité d'exploitation comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 15024/ F14462-PU : (PU octroyé ou refusé) – construire une maison ;
- n° 38629/ F32275-PU : 28/01/1958 (PU octroyé) - transformer les façades ;
- n° 45384/38239-PU : 04/03/1980 (PU octroyé) - extension + transformation de la façade et le rez ;
- n° 48221/43439-PU : 24/10/2000 (PU octroyé) - changement d'affectation aux 2ème & 3ème étages (dépôts - atelier en duplex appartements) ;
- n° 50150B/49702-PU-PEB : 28/03/2017 (PU octroyé) - transformer une surface commerciale au rez-de-chaussée et créer un nouveau logement au 1er étage ;
- n° 501557S/50452-PU: 03/07/2018 (PU octroyé) - changement d'affectation d'un atelier en hébergement touristique du permis d'urbanisme partiellement exécuté 49702-PU ;

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

- -01 4 caves, ascenseur, local entretien, économat ;
- 00 1 commerce (agence bancaire) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

- 01 1 logement touristique 2 chambres ;
- 02+03 1 appartement duplex 2 chambres ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'agence bancaire n'occupe plus la surface commerciale ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020), l'immeuble comprend 1 commerce, 1 unité hôtelière et 1 logement ;

Vu la mise en demeure dressée en date du 28/09/2020 ayant pour objet la création d'un 2^{ème} logement et la réalisation de travaux structurels ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comportant 1 commerce, 1 unité hôtelière et 1 logement ;

Vu que la demande vise à **régulariser un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial (PV2020/3387)** ;

Vu que la demande a été introduite le 1/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 26/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/05/2021 au 20/05/2021, 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 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 ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- La modification de la devanture au rez-de-chaussée ;
- La régularisation de la transformation d'un logement touristique en logement d'habitation au 1^{er} étage en façade ;
- La transformation de l'appartement duplex 2 chambres en logement 5 chambres ;

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

- -01 5 caves, 1 local technique (data, airco et économat), une fosse d'ascenseur et 1 rangement vélos ;
- 00 Entrée vers les logements, 1 commerce avec bureau, kitchenette et sanitaires ;
- 01 1 appartement 2 chambres ;
- 02+03 1 logement duplex de 5 chambres avec terrasse (logement chez l'habitant) ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que la situation de droit de la volumétrie demeure inchangée ;

Considérant que le type de commerce envisagé n'est pas précisé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC** en ce que, pour l'appartement du 1^{er} étage, le sas avec deux portes séparant le WC du séjour n'est pas prévu ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce qu'au 2ème étage, la chambre 02 présente un déficit d'éclairage naturel de 0,72 m² et que la chambre 02 présente un déficit d'éclairage naturel de 1,75m² ; que néanmoins ces 2 pièces présentent des superficies supérieures aux normes minimales ; que la superficie nette éclairante de chacune des pièces respecte les normes minimales d'éclairage naturel ;

Considérant que la cave reliée au commerce est maintenue ; que l'attribution des autres caves n'est pas renseignée ;

Considérant que l'emplacement des compteurs n'est pas renseigné ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et 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 ce local n'est pas prévu au projet ; que vu l'occupation du bien, un local poubelles est à prévoir ;

Considérant que la demande déroge **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ; que ce local n'est pas prévu au projet ; que vu l'occupation du bien il serait adéquat de prévoir un local vélos au rez-de-chaussée de manière à offrir un accès plus aisé à la voirie ;

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 vu l'occupation du bien, il convient de prévoir un local vélos d'accès aisé vers la voirie conforme au Vade Mecum Vélos et d'une contenance minimale de 7 unités ;

Considérant l'application de **l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois** ; que le bien fait partie d'un ensemble de 3 immeubles qui présentent un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant que le bien présente une typologie néoclassique comprenant (principalement) un parement de façade en pierre de France structurée par des travées en ressaut (pilastres), soutenant un fronton sculpté surplombé d'une corniche ouvragée ; que les baies de fenêtre sont encadrées par des chambranles et divisées par des meneaux en pierre ; que les baies du 2^{ème} étage sont posées sur des tables sculptées ;

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 à la devanture ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

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 que le remplacement des châssis par du PVC blanc a été autorisé dans le permis d'urbanisme n°50452 de 2018 ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la baie existante comprenant la devanture du commerce et la porte d'entrée des logements ; que la menuiserie de la devanture du commerce est réalisée en aluminium de teinte gris clair ; que la porte d'entrée aux logements en PVC blanc existante est maintenue ; que le parement de la façade est composé d'un cimentage peint de teinte gris moyen ; qu'un caisson de volet en applique est prévu sur toute la longueur de la devanture y compris au-dessus de la porte d'entrée aux logements ;

Considérant que l'enseigne ne figure pas sur les documents graphiques ;

Considérant que la proposition de devanture ne tient pas compte du style néoclassique de la façade ; que l'horizontalité de la baie, l'aspect lisse du cimentage peint, l'utilisation de menuiseries à profil plat, le maintien de la porte en PVC blanc et l'installation d'un caisson de volet participent au caractère hétérogène de la façade ; que le style architectural de la façade n'est donc pas mis en évidence de manière respectueuse ;

Considérant que la faible hauteur de la devanture ne participe pas à la mise en évidence des vitrines du commerce ;

Considérant l'application de **l'article 8§1, chapitre IV du RCU - Aspect des façades**, en ce que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique ; que la porte d'entrée en PVC blanc et les châssis en PVC blanc sont maintenus alors qu'une menuiserie métallique est prévue pour le commerce ;

Considérant qu'en situation projetée, il convient de prévoir des menuiseries en bois mouluré et un traitement du rez-de-chaussée en accord avec le style architectural de la 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, 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 27 mai 2021

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

- Créer un sas entre le séjour et le WC du logement du 1^{er} étage ;
- Faire une proposition de devanture en cohérence avec le style de la façade et prévoir des menuiseries en bois mouluré en situation projetée pour les étages (au prochain remplacement) ;
- Prévoir des locaux communs conformes au RRU Titre II ;

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 II – article 10 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

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	