

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente 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

| | |
|---------------------|--|
| PV12 | Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr MOITIER , propriétaire. |
| Objet de la demande | Etendre et rénover un immeuble à appartements. |
| Adresse | Avenue Victor et Jules Bertaux, n°114-116 |
| PRAS | Zone d'habitation + ZICHEE |
| PPAS | / |
| Réf. Communale | 51446 |
| Réf. URBAN | 01/XFD/1739008 |

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 répartition.

**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 d'habitation 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 restreinte ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone interdite ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;
- 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 à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;
- 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 Victor et Jules Bertaux, n°114-116, immeuble de coin R+03+TP, implanté sur une parcelle de 167m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°462C, est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comprenant 3 entités d'habitation et 3 entités d'exploitation ;
- Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;
- Vu que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'un logement supplémentaire a été aménagé ;
- 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 est considéré comme immeuble mixte comprenant 3 logements et 3 commerces ;
- Vu que la demande vise à **étendre et rénover un immeuble à appartements** ;
- Vu que la demande a été introduite le 23/01/2020, que le dossier a été déclaré complet le 3/03/2021 ;
- 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'ont été introduite ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

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

- 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 – Modification visible depuis l'espace public en ZICHEE ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- 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 CP.1993.0235/7/CAP/ac daté du 23/03/2021 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- La rehausse de l'immeuble sur 1 niveau et la création d'un appartement 3 chambres avec terrasse ;
- La mise en conformité de 5 unités de logements existantes en situation de fait ;

Considérant que la mise en conformité de l'utilisation des commerces ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

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

- -01 6 caves privatives + 2 caves commerce ;
- 00 2 commerces ;
- 01 1 commerce et 1 appartement 2 chambres avec balcon ;
- 02 2 logements 2 chambres avec balcon ;
- 03 2 logements 2 chambres avec balcon ;
- TV 1 logement 3 chambres ;

Considérant que le projet prévoit l'augmentation du volume bâti par la construction d'une rehausse sur un niveau en toiture ;

Considérant que le bien se trouve sur une parcelle d'angle entre deux rues ;

Considérant que, côté place de Linde et rue de la Procession, la rehausse s'implante sur les traces du bâti existant ; que du côté de la rue Bertaux, l'emprise de la construction est réduite laissant place à une terrasse et une portion de toiture plate inaccessible ; que cet aménagement permet de maintenir un dégagement par rapport aux maisons voisines de droite plus basse et permet de maintenir un éclairage naturel venant du sud dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence voisine droite ; que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence voisine de gauche ;

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

Considérant que la maison voisine de droite la plus basse fait partie d'un groupe de maison dont le gabarit ne dépasse pas le R+01+TV ; que les autres immeubles qui composent l'îlot présentent un gabarit minimal R+02+TV ; que la maison voisine de droite peut être considérée comme anormalement basse ;

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 en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la construction d'une rehausse en toiture ;

Considérant qu'aucune archive de permis d'urbanisme renseignant la situation de droit n'est disponible ; que le cadastre dont la mise à jour date de 1988 référence 3 unités de logement et 3 commerces ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des logements existants en situation de fait ;

Considérant que les unités de logements existantes appartiennent au demandeur ;

Considérant que l'historique des compteurs fournis par Sibelga renseigne la présence d'un compteur électrique pour un logement triplex et 2 compteurs non-attribués avant 1992 ; les autres compteurs électriques dont la présence daterait d'avant 1992 concernent les commerces et les locaux communs ; que l'historique des compteurs confirme la présence de 3 logements avant 1992 ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de (sub)division d'immeuble, la création de nouvelles unités de logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes au regard des normes d'habitabilités actuelles prescrites par le titre II du RRU ;

- **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales**, en ce que pour l'appartement du 1^{er} étage, le séjour présente un déficit de superficie de 3,68m², la chambre principale présente un déficit de superficie de 0,87m² et la cuisine présente un déficit de superficie de 2,06m² ; que pour les appartements du 2^{ème} et 3^{ème} étage droite, le séjour présente un déficit de superficie de 3,65m², la chambre principale présente un déficit de superficie de 0,82m² et la cuisine présente un déficit de superficie de 2,04m² ; que pour les appartements du 2^{ème} et 3^{ème} étage gauche, la cuisine présente un déficit de superficie de 0,38m² ;

- **RRU, Titre II, article 7, salle de bain et douche** en ce que les documents graphiques ne renseignent pas de salle de bain ou de douche dans les appartements existants ;

- **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce que tous les logements côté droit de l'immeuble ont une superficie nette éclairante inférieure à 1/5^{ème} de la superficie des locaux ; que du côté gauche, la chambre principale des 2 logements présente une superficie nette éclairante insuffisante ;

Considérant que l'habitabilité des logements existants n'est pas satisfaisante ;

Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie est n'est pas limité en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible et qu'aucune alternative de mobilité douce n'est proposée ;

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

Considérant que le logement prévu dans la rehausse est conforme aux normes minimales d'habitabilité prescrites par le titre II du RRU ;

Considérant que les documents graphiques ne renseignent pas l'emplacement de la ou des chaudières ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13-§1, raccordements – logement neuf**, en ce que tout logement est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que l'emplacement et l'attribution des compteurs n'est pas renseigné ;

Considérant que les travaux prévus ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble ; que la mise en conformité des logements existants ainsi que l'augmentation du nombre d'habitants nécessitent la mise à jour des locaux mis à disposition des habitants ;

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 ;

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 ; qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vade Mecum Vélos ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que l'augmentation du nombre de logement entraine un accroissement de la consommation d'eau ; que la densification de l'occupation du bien accentue la surcharge du réseau d'égouttage ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ;

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

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit la mise en conformité de l'ensemble des menuiseries existantes composé de métal gris et porte vitrée avec imposte en PVC blanc pour le commerce de gauche, des menuiseries en bois noir pour le commerce de droite et des châssis en bois blanc pour les étages ; que les menuiseries en toitures sont en métal de teinte gris foncé ;

Considérant que le projet prévoit le rétablissement de garde-corps décoratifs en métal gris ;

Considérant qu'au niveau du commerce de gauche (agence de voyage) le parement d'origine de la façade a été recouvert d'un enduit de teinte grise et verte ; que la situation projetée prévoit le maintien de ce revêtement ;

Considérant que les soubassements en pierre bleue ont été peints en noir ; que néanmoins, la légende des matériaux de la situation projetée renseigne de la pierre bleue ;

Considérant que le revêtement de la toiture est prévu en zinc ;

Considérant que les enseignes du commerce de gauche ne sont pas conformes ;

Considérant que le reste de la façade est en brique rouge ancienne à finition rustique ;

Considérant que la mise en conformité de l'ensemble des modifications apportée au bien est vivement conseillée ; qu'une gestion conforme du bien est nécessaire eu égard à l'occupation du bien (3 surfaces commerciales et 6 logements) ;

Considérant l'application de **l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ; que le bien présente des qualités patrimoniales ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques 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 qui composent la façade sont dépareillées ; que le parement de façade est hétéroclite (enduit et brique ancienne) ; que le style architectural d'origine de l'immeuble n'est pas respecté et que la rénovation proposée de certains éléments ne s'inscrit pas dans une démarche de restauration globale du bâtiment ;

Considérant que **la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations**, est d'application en ce que le projet prévoit la mise en conformité de modification de façade et l'installation d'une toiture en zinc ne respectant pas le caractère du bâti existant ;

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 le manque de cohérence et d'uniformité entre les différents éléments de façade ne mettent pas en valeur le bâti existant ;

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

Considérant l'application de l'article 3§8, chapitre II - Entretien et travaux de rénovation, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis participent à la composition de la façade, leurs matériaux sont choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et la durabilité dans le temps soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ;

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 :

- **Végétalisée et végétaliser la toiture plate inaccessible ;**
- **Tendre à respecter les normes d'habitabilité les logements existants (éventuellement supprimer des chambres) et prévoir des locaux communs ;**
- **Renseigner les compteurs pour toutes les entités (commerces et logements) ;**
- **Faire une proposition de façade en cohérence avec son style de la façade et unifier les menuiseries (rehausse comprise) ;**

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 6 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 | |