

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer et mettre en conformité un immeuble de rapport
Adresse	Rue du Collecteur, n°22
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction.

**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 26 janvier 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;

Vu que le bien se situe Rue du Collecteur au n° 22, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 323 F, 323 G et 325 M et sont respectivement répertoriés en tant que maison sans cave habitable, terrain et bâtiment industriel, artisanat – petites entreprises – industries ;

Vu que la demande vise à **transformer et mettre en conformité un immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 21/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2023 au 19/01/2023, 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 3.3 §2. du PRAS – superficie commerciale comprise entre 200m² et 1000m²
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

- n° 34466 (PU 27847) – Construire un immeuble + garages – permis octroyé le 10/10/1950
- n° 47384BIS (PU 41613) – Maintien d'un panneau publicitaire – permis octroyé le 18/10/1994
- n° 48461 (PU 42502) – Maintien d'un panneau publicitaire de 36m² – permis octroyé le 25/11/1997
- n° 48662 (PU 42709) – Transformer le panneau publicitaire de 36m² en 16m² éclairé (B 855) – permis octroyé le 08/09/1998
- n° 50090Q (PU 46397) – Maintenir un dispositif de publicité 16m² sur pignon – permis octroyé le 01/04/2010
- n° 50164A (PU 50419) – Maintenir un dispositif publicitaire de 16m² – permis octroyé le 17/09/2018

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les caves, l'oriel en façade avant au +1 et les lanterneaux de la toiture plate du rez-de-chaussée non réalisés (date de la construction) ; pour la création de deux lucarnes en façade avant (date de la construction) ; pour la cour située en fond de parcelle qui appartient actuellement au voisin, pour la couverture de toute la parcelle n°323 G situé en façade latérale, pour la construction d'une annexe en façade arrière au +1, pour la modification de la toiture plate du rez-de-chaussée fait entre 2022 et 2023 ; pour la modification de l'escalier intérieur (date indéterminée) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un duplex situé au +01 et comble et d'un atelier de réparation de voiture au rez-de-chaussée ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 3 Caves + Chaufferie
- 00 2 Entrée distinguée + Atelier de réparation de voiture+ Cour
- +01 Logement 01 – Duplex 5 chambres + Terrasse
- Combles Logement 01 – Duplex 5 chambres

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2020/10361 + Cadastre + Plans) ;

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

- 00 Commerce
- +01 Logement 01 – 3 chambres + Terrasse
- Combles 5 Pièces indéterminées

Vu la mise en demeure (I 2022/4125), il a été constaté en date du 03/05/2022 que la construction de l'annexe arrière au +1, la transformation de la toiture plate et l'installation d'un escalier en béton ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser la modification de la toiture plate arrière du rez-de-chaussée
- Régulariser la couverture complète de la zone latérale et la construction de l'annexe au +1

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

- Construire 2 étages supplémentaires
- Ajouter un logement
- Installer une terrasse au +2 sur le toit de l'annexe
- Réaménager le logement situé au +1

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- 00 Commerce
- +01 Logement 01 – 3 chambres + Terrasse
- +02 Logement 02 – Duplex 3 chambres + Terrasse
- +03 Logement 02 – Duplex 3 chambres + Terrasse
- Combles Grenier

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté avec des ajouts d'annexes supplémentaires au +1 ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – la surface de pleine étant inexistante ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage direct et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 52 §1 – maintien d'une surface perméable** ; Les zones de recul et de retrait latéral ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'il n'est donc pas envisageable de proposer un espace entièrement couvert dans cette zone ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate**, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisées ; que 20m² de toiture plate sont végétalisées mais que 290m² reste libre ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur@environnement.brussels ;

Considérant que la **prescription générale 3.3., superficie commerciale comprise entre 200m² et 1000m²**, est d'application en ce que le projet envisage le changement d'affectation d'une surface d'environ 400m² d'activité productive en grand commerce spécialisé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et dépasse en profondeur et en hauteur les deux profils voisins, ceux-ci ayant tous deux leur zone latérale en mitoyenneté du n°22 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Considérant que la parcelle est entièrement construite ; qu'une division cadastrale fait dans le passé supprime la cour en fond de parcelle ; que la zone latérale à rue est entièrement refermée ; qu'une annexe a été construite au +1 et que le projet envisage de rehausser de 2 étages ; que la profondeur du volume principale au +1 passe de 9,66m à 15,93 m ; que le faîte du toit passe d'une hauteur de 10,63m à 15,23m ; que les volumétries sont importantes et préjudicient la luminosité et l'ensoleillement des parcelles mitoyennes immédiates ; que des augmentations volumétriques sont limitées en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade d'une construction mitoyenne**, en ce que l'acrotère de la construction la plus proche – deuxième immeuble de droite au n°34 – est dépassé ;

Considérant que la construction de droite (n°34) R+TP est au même niveau en situation de droit ; que suite à la rehausse de deux niveaux, ce dépassement est porté à +/- 5,40m ; que la rehausse de deux niveaux doit être minimisée en créant un étage sous comble mansardé tel que le projet voisin sera réalisé (n°27/31 – dossier n°50677) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables du logement 01 n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il convient d'améliorer les surfaces d'éclairage naturelle ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il y a un local vélo / poussette mais que la surface prévue est trop restreinte et ne respecte pas les prescription du vademécum Vélos de la RDC ; que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une moyenne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélo plus grand à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieure à 200m² ; que notamment la condition suivante n'est pas respectée :

- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;

Considérant que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en se limitant à un duplex composé d'un logement ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; pour la création de deux étages supplémentaire ; pour l'application d'une brique teinte rouge-orange au rez-de-chaussée, un enduit teinte blanc cassé au +1 et un crépis sur isolent au +2 et +3 ; pour l'habillage de la corniche en panneaux opéral de teinte gris anthracite, pour le changement de couleur de toute les menuiseries de ton blanc vers un ton gris anthracite, pour la modification des divisions de fenêtre au +3 par rapport au reste de la façade ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Considérant que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

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 - CP.1997.1260/3 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/09/2022 ;

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 26 janvier 2023

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

- **Proposer une volumétrie R+2+ mansarde habitable**
- **Tendre au respect du RRU titre II article 10 pour les pièces situées en façade arrière**
- **Végétaliser la toiture plate**
- **En façade avant proposer un parement minéral ou en brique ou des briquettes**
- **Créer une gestion intégrée des eaux de pluie - citerne d'eau de pluie - (prendre contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement)**
- **Modifier les documents administratifs en fonctions des modifications**
- **Créer l'accès au local vélo par la porte d'entrée ou prévoir pour le local vélo, une vraie porte et non une porte de garage**

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 4,5 & 6 , Titre II – article 10 (tel que limitée dans les conditions) que la dérogation au Règlement communal Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 52 §1 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	
-------------------------	---------------	--