

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

PV08	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rehausser la toiture en façade arrière, ajouter une ouverture type velux sur la toiture en façade avant, changer la devanture du commerce au rez-de-chaussée et l'entrée aux logements et régulariser le rez-de-chaussée (PV 2021/4007)
Adresse	Rue Brogniez n°141
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE

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 n'a fait l'objet d'aucune 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 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1875 et 1899) ;

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 restreinte ;

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

Vu que le bien se situe Rue Brogniez au n° 141, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 241V9 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **rehausser la toiture en façade arrière, ajouter une ouverture type velux sur la toiture en façade avant, changer la devanture du commerce au rez-de-chaussée et l'entrée aux logements et régulariser le rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 02/06/2022, que le dossier a été déclaré complet le 03/10/22 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2023 au 21/01/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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
- 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°29800 (PU 22959) – Modifier la façade avant de la maison et construire une annexe à l'entresol – permis octroyé le 22/03/1938
- PU 51435 – Changer l'affectation d'un commerce en café/snack – permis refusé le 19/01/2021

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour modification de la vitrine commerciale ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

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

- -01 2 Caves + Local compteur
- 00 2 entrées + Restaurant
- +01 Logement 01 – Studio (18,75m²) + Balcon
- +02 Logement 02 – Studio (18,75m²)
- Combles Logement 03 – Studio (18,75m²)

Vu la mise en demeure (I 2021/4007-PU-UT/JDT), dressé en date du 13/01/2022, il a été constaté que l'infraction relevée concerne le maintien du changement d'utilisation d'un commerce en café/snack ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage :

- La modification de la devanture commerciale
- La création d'une lucarne de toiture arrière au niveau des combles
- La mise en conformité de la couverture de la cour intermédiaire entre la maison à rue et l'arrière-bâtiment ;

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

- -01 3 Caves + Local compteur
- 00 2 Entrées + Commerce
- +01 Logement 01 – Studio (18,75m²) + Balcon
- +02 Logement 02 – Studio (18,75m²)
- Combles Logement 03 – Studio (18,75m²)

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la cour étant supprimée, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée et ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne

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

d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas de surface perméable au moins égale à 50% de sa surface (pleine terre et plantée) ; que, néanmoins, l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites ;

Considérant que la densification du bâti et l'imperméabilisation intégrale de la parcelle nécessite l'installation d'une couverture végétalisée de toute la toiture plate ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière et dépasse son propre profil de toiture de plus de 2m (dépasse de 3m) ;

Considérant que cette lucarne n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que celle-ci est destinée à éclairer une surface de stockage/rangement ; qu'elle est située en partie haute des combles et que celle-ci ne peut être acceptée ; qu'il y a lieu de proposer à la place des lanterneaux dans le pan de toiture actuel ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que les espaces privatifs destinés au rangement des logements se fait par le commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que le séjour du logement situé dans les combles n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13, raccordements**, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, l'accès aisé à ces compteurs est permanent ; qu'envisager leur accès par le commerce ne peut être accepté ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- absence de sanitaire pour le commerce
- Les caves/espaces de rangement en sous-sol ne sont pas directement accessible ;
- 2 logements ne bénéficient pas d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- manquement de l'aménagement du commerce qui doit être adapté à l'occupation projetée
- aménagement sommaire et non amélioré des logements existants
- aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles
- pas d'offre diversifiée de type de logements – 3 studios

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

Considérant que la création d'un nouveau volume fermé (lucarne) doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; 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 deux logements et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; pour la modification de la devanture commerciale, pour le changement des menuiserie bois en pvc blanc, pour le non-respect du cintrage et des divisions ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il y a lieu de privilégier un revêtement de façade qualitatif, soulignant les éléments de composition (appareillage, encadrement, ...) qui mettent en valeur les caractéristiques de ces anciennes façades néo-classiques ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que les croisillons sur le vitrage sont absents ; qu'il y a lieu de proposer des profils de châssis en bois mouluré, cintré et munis de croisillons ;

Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures, au prochain remplacement, à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, respectera les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade, qui sont représentés sur plan en situation projetée ;

Que l'enseigne doit être conforme aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le Titre VI du RRU ;

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 ;

Considérant qu'il a été fait application à **l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication** ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 ;

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

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie - T.2010.0560/7 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 31/10/2022 ;

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 :

- **Rendre le local compteur accessible au logement**
- **Respecter les RRU titre II pour l'ensemble des logements**
- **Supprimer la lucarne arrière ou prévoir une lucarne conforme au RRU titre I dans la partie basse de la toiture**
- **Supprimer l'escalier en colimaçon situé dans les combles et proposer une trappe d'accès au rangement**
- **Requalifier la façade à rue en veillant à maintenir et à valoriser les caractéristiques d'origine, détailler l'élévation de la façade avec les éléments décoratifs d'origine (appareillage, encadrement, corniche...)**
- **Prévoir une porte pour l'entrée des logements retrouvant les caractéristiques de la maison traditionnelle bruxelloise en bois mouluré et une vitrine commerciale en bois**
- **Restaurer la façade (peindre la façade en blanc, rétablir les faux joints...)**
- **Proposer des châssis en bois mouluré peint en blanc, cintrés et munis de croisillons en s'inspirant des caractéristiques d'origine (pour le prochain remplacement) ;**

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 13 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	
--	--------------------------	--

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	