

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV00	Demande de permis d'urbanisme introduite par CIGLO s.r.l.
Objet de la demande	Mettre en conformité un appartement dans les combles et la façade avant
Adresse	Rue de l'Autonomie, 37
PRAS	Zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 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 observation et/ou demande à être entendu.

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 2 février 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional scientifique du patrimoine architectural (id. : 39585) ;

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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Autonomie au n° 37, immeuble d'angle R+04+TV, implanté sur une parcelle de 169m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 v 32 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un appartement dans les combles et la façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 7/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 19/10/2022 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/01/2023 au 29/01/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - o dérogation à l'article 11, chapitre IV du Titre I du RCU – volets
- application de l'article 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

- n° 13857 (PU 14084) – construire une maison – permis octroyé le 15/07/1913
- n° 36147 (PU 29634) – transformation (*espace commercial*) – permis octroyé le 6/10/1953
- n° 46482 (PU 39823) – transformation de la façade (*suppression des allèges des vitrines commerciales*) – permis octroyé le 10/05/1988

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'augmentation du nombre d'unités de logement, pour l'aménagement des combles, pour la construction d'un volume en zone de cour au +01, pour le changement d'aspect de la façade à rue ; que par rapport à la demande de permis précédente, les documents d'archives de 1913 et 1953 ont pu être consultés ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 4 logements et un rez-de-chaussée commercial ;

Vu la demande de permis précédente – PU 50778 – mettre en conformité un appartement dans les combles et la façade avant ; que la demande a été soumise à l'avis e la Commission de concertation ; que malgré l'avis conditionné, aucun projet modificatif n'a été introduit ; que la demande a été refusée le 19/10/2021 ;

Vu les conditions émises par la Commission de concertation du 3/12/2020 :

- *Aménager la nouvelle unité de logement en un appartement de 2 chambres, à moins d'apporter la preuve de l'existence de l'appartement avant 1993 ;*
- *Prévoir des menuiseries extérieures en ALU de même aspect sur les 3 façades de l'immeuble (devantures de commerce comprises) ;*
- *Compléter la représentation de la façade pour tous les éléments qui ont été évoqués dans le présent avis, et joindre une légende des matériaux ;*
- *Supprimer l'unité de froid extérieure placée en façade ;*
- *Préciser l'utilisation des caves en améliorant si possible les locaux communs ;*

Considérant que la présente demande envisage, tout comme la précédente introduite en 2018, de mettre en conformité la configuration de la situation existante de fait – soit, l'aménagement d'un appartement de 3 chambres dans les combles et la mise en conformité de la façade avant ;

Considérant qu'en situation projetée, le nombre d'unités de logement est porté à 5 ; que l'agencement projeté est le suivant :

- -01 Stock commerce avec un sanitaire (accès par escalier privatif au commerce), caves (6), espace compteurs, citerne mazout, chaufferie
- +00 Commerce avec bureau, cuisine et wc
Entrée des logements, ascenseur, local vélos/poussettes
- +01 1 logement de 2 chambres
hall, chambres, séjour, sàm, cuisine, sdd, wc, sdb/buanderie (en zone de cour)
- +02 1 logement de 2 chambres
hall, chambres, séjour, sàm, cuisine, sdb/buanderie, wc, balcon en zone de cour accessible par le palier d'étage
- +03 1 logement de 2 chambres
idem +02

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

- +04 1 logement de 2 chambres
idem +02
- +05 1 logement de 3 chambres sous combles mansardés
3 chambres dont 1 avec dressing, salon cuisine/sàm, sdb/buanderie, wc

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

Considérant que la couverture de la zone de cour, qui avait été octroyée par permis pour le +00, est également réalisée au +01 ;

Considérant que des balcons surplombant la zone de cour sont projetés aux +02, +03 et +04 ; que cette configuration, enclavée et entourée de murs maçonnés élevés, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot (réverbération et multiples réflexions sur les parois) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti au +01 dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la couverture de la cour au +00 a été réalisée au moment de la transformation de l'espace commercial (banque) ; que le volume qui a été construit au +01 ne se motive pas en ce qu'il n'améliore pas l'habitabilité du logement – sdb en doublon, 2 pièces existantes (sdb et wc) qui perdent leur baie en façade ;

Considérant qu'en situation de droit, la profondeur du bâti mitoyen de droite, qui est de 10,00m jusqu'au +02, est réduite à 9,00m au-delà (construction voisine au n° 35 de la Rue de l'Autonomie) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les balcons projetés aux +03 et +04 dépassent le bâti mitoyen de droite ; que le mur mitoyen qui est représenté sur plan avec une profondeur de +/- 10,00m ne représente pas la situation de droit ; que l'approximation de la représentation des plans du projet ne permet pas de vérifier la conformité de l'aménagement ;

Considérant qu'en l'état, tous les balcons du projet ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas pertinente ni envisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie sur la façade à rue**, en ce que les systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ; que la grille de ventilation en place d'un vitrage n'est pas acceptable ;

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 privatives ;
- manquement de locaux communs – local poubelles, local entretien ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

- emplacement inadéquat de l'unité extérieure de climatisation – la grille en façade étant inenvisageable, il faut mettre en œuvre des unités éloignées (en zone de cour avec des mesures pour minimiser bruits et vibrations)
- extension en zone de cour au +01 injustifiée – création d'une deuxième sdb, suppression des baies en façade de 2 pièces ;
- balcons inadéquats sans lien direct avec les unités de logement, respect du code civil non avéré ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 4 à 5 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir une unité de logement supplémentaire ; que toutefois, il convient d'optimiser les espaces disponibles au sous-sol (caves privatives), et de dédensifier le bâti en zone de cour (extension au +01 et balcons) ;

Considérant que le reportage photographique intérieur fourni ne représente pas les combles ; qu'en aucun cas, ce document ne peut servir de preuve de l'existence de l'appartement avant 1993 ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ; que le projet propose une alternative de mobilité douce – un local vélos étant prévu au rez-de-chaussée ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

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

Considérant que la [prescription particulière 3.5.1° du PRAS](#) est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'[article 153 §2 du CoBAT](#), est d'application en ce qu'il y a [dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage](#) ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en aluminium noir ; que les menuiseries en PVC blanc, présentes dans l'ancienne demande de permis, ont été remplacées par de l'aluminium noir ;

Considérant que l'[article 153 §2 du CoBAT](#), est d'application en ce qu'il y a [dérogation au RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets](#) ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, doit respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

possible ; que la fermeture des devantures commerciales doit se faire au moyen d'un volet ajouré, en matériau choisi durable et esthétique ; que les volets roulants existants sont pleins et opaques ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant qu'il convient d'harmoniser les différents éléments en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du reste de la façade ; que le caisson de volet des différentes baies ne s'intègre pas à la découpe du linteau en pierre bleue ; qu'il y a lieu de supprimer les caissons apparents et de proposer des volets ajourés ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VI, article 34, baies**, en ce que le vitrage transparent des vitrines commerciales ne peut pas être recouvert au-delà de 50% de la superficie de chaque baie ; que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte ;

Considérant que le projet envisage de déplacer l'unité extérieure existante de climatisation à l'intérieur du commerce, dans un local fermé juste derrière la façade ; que ce local devant avoir un lien direct avec l'extérieur, le projet envisage de remplacer la vitre de la porte située Rue Limander par une tôle perforée en guise de grille de ventilation ;

Considérant que cette configuration est inenvisageable pour des raisons esthétiques et de nuisances sonores ; qu'il convient de déplacer l'unité extérieure de climatisation (en zone de cour) ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2018.0991/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/10/2022 ;

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 2 février 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

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

- Optimiser les superficies disponibles aux sous-sol – caves privatives plus spacieuses, meilleure offre en locaux communs ;
- Déplacer l'unité extérieure de climatisation (en zone de cour) de manière à supprimer tout impact sur le domaine public ;
- En zone de cour, supprimer l'extension du +01 en rétablissant les baies en façade, et supprimer les balcons ;
- En façade à rue, supprimer les caissons apparents et proposer des volets ajourés conformes au RCU ;
- Respecter le Titre VI du RRU pour les vitrines commerciales ;

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 ^{me} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023