

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. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation des ateliers arrière pour les connecter au bâtiment principal, l'appartement au rez-de-chaussée & l'aménagement des combles et des caves
Adresse	Rue Grisar, 33
PRAS	Zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

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 a fait l'objet d'un courrier d'opposition et d'aucune 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 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 scientifique régional du patrimoine architectural (id : 39624) ;

Vu que le bien, sis Rue Grisar au n° 33, se compose d'une maison mitoyenne de rapport R+02+TV à front de rue, et d'un arrière-bâtiment R+00+TP, implantés sur une parcelle de 130m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 244 l 8 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation des ateliers arrière pour les connecter au bâtiment principal, l'appartement au rez-de-chaussée & l'aménagement des combles et des caves** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/04/2022, que le dossier a été déclaré complet le 18/10/2022 ;

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 scientifique

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/01/2023 au 29/01/2023, et qu'un courrier d'opposition a été introduit ; qu'il fait suite à une plainte introduite auprès du service Inspection et Conformité Urbanistiques (I 2021/3843 – mise en demeure du 17/09/2021) ; qu'il porte sur la rehausse du mur mitoyen commun avec le n° 31 sans aucune concertation préalable (+ 0,63m sur une distance de 1,74m), sur la fermeture de la cour et sur l'utilisation du toit plat en terrasse de manière récurrente, sur le placement d'un escalier extérieur ; qu'il déplore les préjudices subis – perte de luminosité, vis-à-vis gênants et perte d'intimité, installations de fortune non sécurisées ;

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 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 :
 - o dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

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

- o dérogation à l'article 55, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de cours et jardins
- 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
 - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
 - o dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 10757 (PU 11279) – construire une maison – permis octroyé le 3/04/1906
- n° 35290 (PU 27389) – construire un atelier – permis octroyé le 25/03/1952

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment, pour la couverture de la cour, pour l'aménagement des combles en duplex avec le 2^{ème} étage, pour l'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures et corniche) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/6715), l'immeuble à rue est une maison de rapport qui comprend 3 unités de logement ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour l'agrandissement d'un logement en duplex ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 3 unités de logement ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison à front de rue de 3 logements et d'un arrière-bâtiment utilisé en tant qu'atelier (gainerie) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'étendre le logement aux 2 bâtiments, de mettre en conformité le volume de connexion, d'aménager les combles et de redistribuer les locaux du sous-sol ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves (4), local vélos, local compteurs
- +00 logement de 1 chambre
chambre à rue, bureau, sdd avec wc, cuisine, sàm dans volume de connexion, salon dans l'arrière-bâtiment, cour (6,46m²) ;
- +01 logement hors objet
- +02/combles logement de 2 chambres en duplex
niv. inf. : salon, cuisine/sàm, sdd avec wc
niv. sup. : chambres

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

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la cour initiale de +/- 14,45m², réduite à une superficie de 6,46m², ne permet plus d'offrir un espace extérieur qualitatif ; que cette partie en plein air, aux dimensions étriquées, est sans grand potentiel et peu fonctionnelle ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la toiture plate en intérieur d'îlot gagnerait à être végétalisée ;

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

Considérant qu'une partie de la cour a été construite et que la parcelle est construite sur l'entièreté de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse le bâti des 2 parcelles mitoyennes ;

Considérant que la moitié droite de la cour a été couverte sur une profondeur de 2,75m ; que cette extension est plus profonde que les 2 constructions mitoyennes ; qu'elle n'observe pas un retrait latéral de 3,00m par rapport à la mitoyenneté de droite ;

Considérant qu'en aucun cas la plateforme de toit peut être utilisée en tant que terrasse ; qu'il convient de placer un dispositif qui empêche physiquement l'accès au toit plat depuis la fenêtre de l'entresol ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée malgré le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment ; que l'espace extérieur est rendu trop exigu ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce qu'il n'y a jamais eu de surface plantée en pleine terre sur cette parcelle ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte dans toutes les pièces du logement du rez-de-chaussée (cuisine, volume de connexion, arrière-bâtiment à confirmer) ; en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la chambre à rue du duplex ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (bureau sans fenêtre et salon arrière du logement 0.1, pièce de vie au +02 en façade arrière) ; que pour les baies situées en façade arrière, cette dérogation 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 :

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

- Aménagement des caves inadéquat – la plus grande cave non attribuée, local vélos (4 emplacements) difficile d'accès ;
- Aménagement sommaire et non amélioré du logement existant (au +01) ;
- Peu d'optimisation spatiale du logement au +00 – accès direct au logement sans sas (dans la cuisine), bureau en pièce centrale dans l'obscurité, sdd en façade, sàm dans le passage, pas de transversalité et d'espaces ouverts en lien avec la cour, peu de contact visuel (sdd en façade);
- Dimensions étriquées de la cour ; possibilités inexploitées d'améliorer son aménagement ;
- Équipements sommaires des sanitaires ;

Considérant que le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment en logement n'est envisageable que si les modifications projetées sont suffisamment substantielles pour améliorer l'intérieur d'îlot, pour créer un espace extérieur qualitatif, pour projeter un aménagement intérieur adéquat et pertinent ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'unités de logement de 3 ; que par ailleurs l'extension et la zone de cour restreinte ne permettent pas d'améliorer l'habitabilité du logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense - comme par exemple, des espaces adéquats au sous-sol, une extension limitée à un passage vitré, de larges ouvertures en façade s'ouvrant sur la cour, un aménagement qualitatif de la cour (de type patio) ;

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 l'alternative de mobilité douce projetée n'est pas adéquate ; que le local vélos pourrait être déplacé dans la cave à rue pour faciliter son accès ;

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 régional 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 ont été 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 ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que les menuiseries extérieures en bois ont été remplacées par des châssis PVC blanc ; que le cintrage des baies n'est pas respecté ; que la hauteur d'imposte n'est pas

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

unifiée ; qu'une des impostes est divisée en 2 panneaux horizontaux dont un est opaque ; que la corniche ornementée, encore visible sur la maison jumelle du n° 31, a été emmaillotée par un habillage en PVC de teinte noire ;

Considérant qu'en situation projetée, le matériau PVC est maintenu ; que l'imposte des portes de balcon n'est pas conforme et reste inesthétique ; que l'habillage de la corniche est maintenu ; que la ferronnerie des garde-corps est peinte en gris moyen ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade de style éclectique, qui présente une composition asymétrique, identique et en miroir par rapport à la maison jumelle de droite, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et patrimoniales d'origine – parement en brique rouge, simili pierre blanche, pierre bleue, garde-corps en fonte, trous de boulin, corniche ornementée ;

Considérant qu'il conviendra de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc, de proposer divisions et impostes similaires à celles du n° 31, de supprimer l'habillage en PVC de la corniche et de la rénover, de peindre les ferronneries en noir, de rétablir ou entretenir les lisses supérieures en bois des balcons (main-courante), de nettoyer ou restaurer l'aspect de la pierre naturelle ;

Considérant que le logement du +01 étant hors demande, il y a lieu de supprimer des plans toutes informations relatives à l'utilisation et l'aménagement des lieux ; que toutefois, il conviendra de représenter sur l'élévation de la façade arrière le dispositif qui empêche physiquement l'accès au toit plat depuis la fenêtre de l'entresol ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est 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 DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

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. MOENECLAËY	