

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité et transformer un immeuble – création d'un hall d'entrée, aménagements intérieurs, couverture de la cour, transformation du toit
Adresse	Place de la Résistance, 13
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 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 9 mars 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 (en 1929) ;

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 générale ;

Vu que le bien se situe Place de la Résistance au n° 13, maison mitoyenne unifamiliale R+03+TV, implantée sur une parcelle de 70m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 599 d 10 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité et à transformer un immeuble – création d'un hall d'entrée, aménagements intérieurs, couverture de la cour, transformation du toit** ;

Vu que la demande a été introduite le 4/01/2022, que le dossier a été déclaré complet le 4/11/2022 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/02/2023 au 24/02/2023, 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 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 :

- n° 21825 (PU 16839) – construire une maison – permis octroyé le 13/06/1929
- n° 32580 (PU 25752) – transformer la maison – permis octroyé le 22/05/1947

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification du profil arrière de toiture ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

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 2019/9363) ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un magasin et d'un logement aux étages accessible uniquement par le commerce (commerçant habitant les lieux) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de scinder la maison en deux entités indépendantes, tout en conservant le rez-de-chaussée commercial et le logement aux étages ; que l'accès à rue est adapté de manière à créer un hall commun qui desserve le commerce et une entrée logement ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 local compteurs, réserve, cave avec chaufferie en partie arrière
- +00 hall d'entrée (porte déplacée à droite)
commerce de +/- 47m² avec partie privative (vestiaire et wc)
cage d'escaliers non privatisée, accès aux sous-sols et étages
- +01 séjour, cuisine, dégagement, sdb avec wc
- +02 chambre, sas, wc, sdb, douche
- +03 chambres (2)
- Toit comble non aménagé accessible via une trappe

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

Considérant que la parcelle de 70m², proche d'un angle, est complètement enclavée par les gabarits des constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ;

Considérant que la couverture de la cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; qu'un vestiaire et un sanitaire pour le commerce y sont aménagés ; que par ailleurs le sanitaire situé sur le palier intermédiaire +01/+02 sera démoli et qu'une fenêtre supplémentaire sera créée ;

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 que la cour initiale est un espace résiduel peu fonctionnel ; que la couverture de celle-ci a permis d'aménager un espace privé pour le commerce ;

Considérant que l'augmentation volumétrique de la situation de fait (travaux de rehausse du versant arrière de toiture de la fin des années 70) – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, l'**article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, s'applique à la demande ; que cette dernière peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle remplit les conditions – les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

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 9 mars 2023

- La porte placée au droit de l'escalier gagnerait à être déplacée pour dégager un espace supplémentaire pour le logement (vestiaire) ;
- Les pièces du sous-sol doivent être attribuées aux 2 fonctions (adaptation du cadre VII de l'Annexe I)
- Une sdb ne se motive pas au niveau des espaces de vie ; les pièces de vie du +01 gagneraient à être agrandies et décroissonnées ;

Considérant que la nature de l'activité est compatible avec l'habitation ; que l'aménagement du rez-de-chaussée assure la continuité du logement et l'occupation des étages supérieurs ; que toutefois, l'habitabilité du logement devra être amélioré ;

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

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que le projet envisage le remplacement de toutes les menuiseries par des portes et châssis en PVC ; que les divisions ne sont pas respectées ; que le vitrail central du +01 est conservé ; qu'en séance, il a été confirmé que les châssis seront de couleur brune ;

Considérant qu'il convient, toutefois, de maintenir le principe d'une imposte supérieure vitrée au +01 ; de représenter sur l'élévation de la façade le garde-corps d'époque ;

Considérant que les éventuelles enseignes devront être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le **Titre VI du RRU** ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 – T.2022.1034/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/11/2022 ;

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 9 mars 2023

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

- **Améliorer l'habitabilité du logement en prévoyant un dégagement supplémentaire au niveau du hall d'entrée du logement situé au +00, en supprimant la sdb du +01 afin de créer des espaces de vie traversants ;**
- **Attribuer les pièces du sous-sol sur plan et au cadre VII de l'Annexe I ;**
- **En façade à rue, au +01, maintenir le principe d'origine prévoyant une imposte supérieure vitrée aux châssis, représenter sur l'élévation le garde-corps d'époque ;**

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 4 est acceptée 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

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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 9 mars 2023