

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

| | |
|---------------------|---|
| PV16 | Demande de permis d'urbanisme introduite par BUREAU SIMON – L & S – s.p.r.l. |
| Objet de la demande | Isoler la façade arrière, la façade pignon et la toiture |
| Adresse | Boulevard Poincaré, 36 |
| PRAS | Zone mixte, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 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 :

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 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 implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Porte d'Anderlecht – anciens pavillons d'octroi, monument classé par l'AG2 du 22/04/1999 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant deux zones de potentiel archéologique – site n° 13 « Fortifications de la deuxième enceinte urbaine », site n° 7 « Quartier des Remparts (fortifications) » ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 24/04/2023 ; les interventions de rénovation doivent s'inscrire dans la typologie architecturale néoclassique ; à cette fin, la CRMS demande notamment des nouvelles menuiseries en bois ;

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 1875-1899) ;

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 reinteinte ;

Vu que le bien se situe Boulevard Poincaré au n° 36, immeuble d'angle R+03+TV, implanté sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 191 e 16 ;

Vu que la demande vise à **isoler la façade arrière, la façade pignon et la toiture** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/01/2023, que le dossier a été déclaré complet le 26/04/2023 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 7/09/2023, 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 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 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

- dérogation à l'article 11, chapitre IV du Titre I du RCU – volets
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie sur la façade à rue
 - dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU – enseigne parallèle à une façade en zone restreinte

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 33609 BIS (PU 26847) – transformations – permis octroyé le 18/02/1949
- n° 46982 (PU 40477) – transformer la façade et construire un bureau – permis octroyé le 28/08/1990
- n° 47836 (PU 41658) – rénover et transformer l'immeuble – permis octroyé le 25/04/1995 partiellement exécuté

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect des façades visibles depuis l'espace public (menuiseries extérieures, fresque) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 6 (RU 2020/11627) ; le rez-de-chaussée abrite une activité commerciale ;

Considérant que l'objet de la demande concerne la pose d'une isolation par l'extérieur en façades (à l'exception de la façade Poincaré) et sur les versants de toiture, de la manière suivante :

- façade pignon Rue Moretus
isolée en partie haute, à partir de 4,22m, au-dessus du niveau du rez-de-chaussée retraits par rapport à l'alignement de la façade Poincaré de 10cm
isolant de 12cm (EPS ou PIR)
 finition crépi, camaïeu de tons gris clair (plus sombre au rdc), soubassement en pierre bleue, solin en aluminium (aligné sur l'acrotère de l'extension)
 maintien de la porte métallique condamnée
- façade arrière
isolant de 16cm
 finition crépi de tons gris clair, identique à celui de la façade pignon
- versants de toiture
plaques d'isolation Sarking
isolant de 18cm (PIR), réhausse du faîte de toiture de 38cm
 modifications des corniches : allongement des bacs de corniche des façades avant et arrière, réhausse de la corniche de la façade pignon
 renouvellement du revêtement par des tuiles semblables gris anthracite

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les 2 profils mitoyens sont dépassés ; que la hauteur de la ligne de faîte est rehaussée de 0,38m ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble d'angle est plus élevé que les constructions voisines ; que la réhausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que la largeur totale du débord de 12cm est supérieure aux 2/3 de la façade ; que compte tenu de la faible saillie, cette configuration est envisageable ; que les interventions projetées permettent d'améliorer l'habitabilité des logements aux étages ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que le permis de 1995 a été partiellement mis en œuvre ; que la baie prévue dans la façade pignon au niveau du +02, n'a pas été réalisée ; que la demande ne saisit pas l'occasion de fournir aux sanitaires de cet étage lumière et ventilation naturelles, comme prévu initialement ;

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 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 toutes les menuiseries extérieures, portes et châssis, ont été remplacées par des profilés PVC blanc ; que le bandeau horizontal et les seuils en pierre bleue ont été peints ; que la demande ne renseigne pas le matériau du soubassement existant ni celui des encadrements de fenêtre ; que la porte de la façade pignon a été condamnée ;

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 ; que le matériau PVC, tout comme la mise en peinture de la pierre naturelle, n'y contribuent pas ;

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 la fermeture des devantures commerciales se fait au moyen d'un volet ajouré, en matériau choisi durable et esthétique ; que le volet roulant de l'entrée commerciale (ancienne porte sectionnelle remplacée entre 2020 et 2023), plein et opaque, n'y répond pas et ne se motive plus (placement d'un châssis) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade néo-classique, il y a lieu de maintenir et rétablir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de nettoyer tous les éléments en pierre bleue de manière à retrouver leur aspect naturel ; de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc, en façades Poincaré et Moretus ; de rétablir les impostes supérieures vitrées ; d'unifier les menuiseries du rez-de-chaussée (divisions et hauteurs) ; de proposer une solution pour la porte condamnée – de soit combler la baie, soit réhabiliter la porte ;

Considérant que le nombre de boîtes aux lettres devrait être limité au nombre d'unités accordées pour cet immeuble ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan tous les matériaux des différents éléments de façade – aspect, finition, couleur ;

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures de la façade Poincaré (porte, châssis, volet éventuel), il y aura lieu de strictement se conformer aux caractéristiques représentées en situation projetée dans la présente demande ;

Considérant que lors des prochaines rénovations, il y aura lieu de trouver une solution plus adéquate pour la descente d'eau apparente au niveau du 3^{ème} étage en intégrant ce tronçon à l'intérieur du bâti ; que la représentation sur plan doit être adaptée en conséquence (en supprimant l'élément) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'*en zone restreinte*, l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ; de supprimer les publicités/enseignes verticales situées de part et d'autre des baies de l'activité commerciale ;

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.1994.1585/8 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/05/2023 ;

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 14 septembre 2023

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

- **En façade Poincaré : nettoyer tous les éléments en pierre bleue de manière à retrouver leur aspect naturel ; proposer des menuiseries extérieures en bois (portes et châssis), profils moulurés peints en blanc ; rétablir les impostes supérieures vitrées ; unifier les menuiseries du rez-de-chaussée (divisions et hauteurs) ; proposer un nombre de boîtes aux lettres correspondant au nombre d'unités ; supprimer le volet roulant et proposer une boiserie qui épouse la forme de la baie ;**
- **Supprimer sur plan la descente d'eau pluviale située au 3ème étage ?**
- **En façade Moretus : proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc ; proposer une solution pour la porte condamnée – soit combler la baie, soit réhabiliter la porte ; envisager de créer une baie pour les sdb (dont celle du +02 – cf. permis de 1995) ;**
- **Pour les enseignes, se conformer au Titre VI du RRU en limitant la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ; en supprimant les publicités/enseignes verticales situées de part et d'autre des baies de l'activité commerciale ;**
- **Renseigner les caractéristiques des différents éléments de façade en se référant à la description précitée dans le présent avis (matériau soubassement et encadrements de baies) ;**

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 – articles 6 et 10 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

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

ADMINISTRATION RÉGIONALE

| | | |
|--|--------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme | M ^{me} BOGAERTS | |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. JACOBS | |
| Bruxelles Environnement | M. MOENCLAHEY | |