

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Réaménager les logements et le commerce avec transformation intérieure, réaliser une annexe en partie arrière et deux lucarnes en toiture + remplacer les châssis et mettre en conformité la fermeture de la cour arrière.
Adresse	Place Avenue Lemmens 11
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 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 23 novembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à réaménager les logements et le commerce avec transformations intérieures, réaliser une annexe en partie arrière et deux lucarnes en toiture, remplacer les châssis et mettre en conformité la fermeture de la cour arrière ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2023 au 16/11/2023 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 : toiture (lucarnes) ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics ;
- Application de l'article 207§1 al 4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

Considérant que l'enquête n'a pas donné lieu à des réclamations ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 15/05/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme 2395 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 04/09/1879 pour construire un bâtiment ;

Vu le permis d'urbanisme 5260 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 06/06/1891 pour construire une annexe et une cage d'escalier ;

Vu le permis d'urbanisme 18788 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13/06/1932 pour des transformations de façade et intérieures ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

Considérant qu'en ce qui concerne le réaménagement des logements, la demande ne prévoit pas d'augmenter le nombre d'unités de logements, qu'il s'agit de 3 petites unités de logement, mais bien de les réaménager de manière à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de ces derniers ;

Considérant que pour ce faire la demande prévoit la construction d'un volume annexe arrière sur tous les étages ; que cette annexe permet la création d'une salle de bain pour chaque logement ; qu'elle est en conforme au Titre I du RRU étant donné qu'il s'agit d'un immeuble de coin et qu'elle respecte les prescrits de l'article 4 §1^{er} 2° et §2 ;

Que la demande prévoit également la construction de deux lucarnes afin d'améliorer le logement sous combles ; que cependant les volumes proposés sont dans le même plan que la façade, qu'il ne s'agit dès lors pas de lucarnes puisque celles-ci sont définies comme étant « en saillie sur le plan d'une toiture inclinée », qu'afin de se conformer à cette définition il y a lieu de les placer minimum 50 cm en recul par rapport au plan de la façade, que dès lors elles appartiennent clairement à un langage de toiture ; que le §2 de l'article 6 du Titre I du RRU relatif aux lucarnes précise que la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ; que la dérogation est minime mais n'est pas justifiée, qu'il y a donc lieu de se conformer ;

Considérant par ailleurs que ces lucarnes, si elles permettent d'améliorer sensiblement les conditions de confort et d'habitabilité du logement sous combles qui peut ainsi profiter d'une vue droite, ne s'intègrent pas dans le rythme et l'esthétique de la façade ;

Considérant que l'immeuble sur le coin opposé reprend exactement les mêmes codes et est jumeau de celui concernée par la présente demande ; qu'il y a donc lieu de faire une proposition plus discrète et mieux intégrée afin de ne pas briser totalement cette symétrie ; que l'angle coupé de la façade doit être préservé au maximum et qu'il y a donc lieu d'éloigner au maximum les lucarnes de cet angle ;

Qu'il serait donc préférable de revoir également la largeur de ces lucarnes et leur emplacement afin de s'aligner sur les baies des étages inférieurs ;

Considérant que les 3 appartements une chambre prévus répondent au Titre II du RRU sauf en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre et du séjour du logement du 2^e étage ; qu'il n'est pas souhaitable de modifier la taille des baies étant donné qu'il s'agit d'un immeuble de coin dont toutes les façades sont donc visibles depuis l'espace public ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement de locaux communs au sous-sol dont un espace vélo/poussettes et un local poubelles ainsi qu'une cave privative par unité de logement ; que le local vélo/poussette se trouve au sous-sol et n'est pas aisément accessible ; que cependant dans le cadre de logements existants il faut tendre au respect du Titre II du RRU ;

Considérant qu'en ce qui concerne le réaménagement du commerce du rez-de-chaussée, la demande régularise la couverture complète de la cour arrière, qu'elle prévoit de supprimer la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

cuisine de cette annexe au profit de sanitaires ; que la notice explicative mentionne qu'initialement les toilettes du commerces ne sont pas intégrées dans le volume principale et que la demande prévoit donc de les intégrer au volume chauffé ; que la demande ne présente aucun plan de situation existante de droit mais uniquement un plan de la situation existante de fait ; que cela fait pourtant partie de la composition obligatoire d'une demande de permis ; qu'il y a lieu de fournir ces plans ;

Considérant que la prescription 0.6 ne s'applique pas étant donné que l'intérieur d'îlot se définit comme l'espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme ; que la demande est conforme au RRU en ce qui concerne la profondeur, que la prescription 0.6 du PRAS ne peut donc pas s'appliquer ;

Considérant que les plans en situation projetée ne montrent aucun aménagement que s'agissant d'un Horeca il est nécessaire de préciser si l'aménagement d'une cuisine est prévu et si oui comment sont évacués les systèmes de ventilation afin de permettre à l'autorité délivrante de vérifier que ces aménagements ne provoquent pas de nuisances ;

Considérant d'autre part que la demande mentionne un Horeca, qu'une demande de permis est nécessaire pour le changement d'utilisation d'un café vers un restaurant par exemple, qu'il est donc nécessaire de préciser l'affectation afin que l'utilisation délivrée devienne une situation de droit claire ;

Considérant qu'en ce qui concerne le remplacement des châssis en façade, la demande prévoit d'uniformiser l'ensemble des châssis et de rouvrir les baies obstruées du commerce ; que les châssis proposés sont en PVC structuré aspect bois de ton blanc et ne respectent pas le cintrage des baies ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis cintrés en bois respectant les caractéristiques d'origines ;

Considérant que la façade doit être entretenue, que la corniche présente encore son état d'origine qu'il y a lieu de maintenir ; que le revêtement de façade est constitué d'enduit lisse simili pierre de ton gris/beige ; qu'il y a lieu de restaurer la façade et les trous de boulins ;

Considérant que la demande modifie également le garde-corps du balcon du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande prévoit également de régulariser la fermeture du soupirail par des briques de verre ;

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 23 novembre 2023

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU du 15/05/2023 ;
- Fournir les plans de la situation existante de droit ;
- Fournir un plan aménagé du rez-de-chaussée et préciser l'utilisation exacte ;
- Prévoir des lucarnes avec un recul de minimum 30 cm, alignées chaque fois sur les baies des étages existants et éloignées au maximum de l'angle de l'immeuble ou prévoir des Velux ;
- Prévoir des châssis centrés en bois (blancs) respectant les caractéristiques d'origine avec une ventilation invisible ;
- Prévoir une porte d'entrée pour les logements en bois (blancs) respectant les caractéristiques d'origine ;

La dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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