

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par AERONAUTICA s.r.l.
Objet de la demande	Créer un appartement dans les combles
Adresse	Rue des Vétérinaires, 14-16
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 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 21 décembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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, 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 des Vétérinaires aux n° 14-16, immeuble d'angle mitoyen R+03+TM/TP, implanté sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 269 v 3 ;

Vu que la demande vise à **créer un appartement dans les combles** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 4/09/2023 ;

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 30/11/2023 au 14/12/2023, 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 :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériaux et parement de façade
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 27307 (PU 20547) – construire une maison – permis octroyé le 8/08/1935

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour l'aménagement des combles, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14110), l'immeuble est un immeuble de rapport qui comprend 2 commerces au rez-de-chaussée avec pièces habitables accessoires et 6 unités de logement réparties du +01 aux +03 (2 unités par niveau) ; le bien fait l'objet de suspicion d'infraction pour l'aménagement des combles ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeubles à appartements sans ascenseur qui comporte 8 unités de logement (dont 2 accessoires) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose de 1 logement au +02 et de 1 activité productive de haute technologie aux +00/+01 :

- -01 caves à provisions (8), caves à charbon (8), local compteurs
- +00 commerces (2) avec logement accessoire (cuisine, chambre, wc dans la cour), cour commune
- +01/+0/+03 logements (2 par niveau), petite terrasse avec wc
- Combles mansardes non aménagées (8)

Considérant qu'en situation existante de fait, les mansardes ont été aménagées en plusieurs chambres occupées par des locataires différents ;

Considérant que la demande en situation projetée vise à aménager la totalité de la superficie des combles en un appartement de 3 chambres : hall d'entrée avec wc, cuisine ouverte sur séjour, bureau, chambres (3) dont 1 avec sdd/wc, sdb (non équipée) ;

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

Considérant que dès la construction de l'immeuble d'angle, la cour initiale était complètement enclavée par les constructions voisines et n'offrait pas d'espace extérieur qualitatif ; que la couverture de celle-ci n'a pas été préjudiciable aux constructions voisines ni à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle entièrement imperméabilisée se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que la végétalisation du toit plat de l'immeuble n'est pas envisagée ; que l'aménagement d'un logement étant projeté, il convient de proposer une mesure qui évite la surchauffe (végétalisation, matériau de toit avec un albédo élevé, ...) ;

Considérant qu'aucun travaux d'isolation n'est prévu ; que s'agissant d'un nouveau logement dans les combles initialement non habitables, il y a lieu d'améliorer la classe énergétique de l'étage en toiture ; de prévoir une solution qui protège le logement des variations de température ; de garantir une durabilité environnementale ;

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 a été couverte, intégrée au bâti et aménagée en local commun ; que cette configuration permet d'optimiser les surfaces utiles de ce bâti ancien ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la couverture de la cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le logement ne dispose pas au sous-sol d'un espace de rangement attribué ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables de nouveau logement n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que l'uniformité des baies en façade à rue est à maintenir ; qu'à contrario, en façade arrière, les dimensions des baies peuvent être adaptées ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Aménagement incomplet : sdb et cuisine non équipées, emplacement chaudière, cave non attribuée, sorties techniques en toiture ;
- Suppression des corps et souches de cheminée – trémies communes à maintenir que l'aménagement des combles ne peut ignorer ;
- La possibilité de disposer d'un espace extérieur n'est pas analysée, ni celle de rendre le logement davantage traversant ;
- Pertinence d'un local poubelles si réduit ?
- Quid des commodités sanitaires des 2 commerces ? Les entités commerciales ne semblent pas autonomes (l'une servant de stock à l'autre selon Street View) ;
- Possibilités inexploitées d'améliorer l'accès au local vélo ;
- Pas de vérification des superficies nettes éclairantes ;
- Manquement d'une isolation de la toiture – s'agissant d'un nouveau logement sous toiture, son isolation est essentielle pour maintenir un confort thermique optimal tout au long de l'année et pour garantir le bien-être des futurs occupants ;

Considérant que le projet vise à aménager une nouvelle unité de logement ; que la densité d'occupation est augmentée ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir ce logement moyennant un aménagement plus qualitatif – en maintenant les corps de cheminée (servant aux étages inférieurs), en représentant les équipements techniques (cuisine, sanitaires, chaudière) ; qu'en outre, vu la configuration des lieux, le logement pourrait gagner en habitabilité en créant une terrasse arrière (qui ne préjudicie pas les parcelles voisines) ; qu'également, vu le nombre d'unités de logement sur cette parcelle qui ne dispose pas de stationnement privatif, un accès au local vélos rendu plus direct pourrait être envisagé ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que le local prévu doit présenter un accès aisé depuis la voie publique ; que la qualité d'utilisation du local n'est pas optimale ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

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 ;

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 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 l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures à tous les niveaux ont été remplacées par du PVC ; qu'hormis la porte d'entrée des logements de teinte gris anthracite, toutes les autres menuiseries sont blanches ; qu'aux étages, les divisions d'origines sont respectées ;

Considérant qu'au niveau du commerce de la Rue des Vétérinaires (à droite de la porte d'entrée), le parement en brique a été recouvert par un panneautage gris anthracite ; que la porte d'entrée des logements ne présente qu'une seule boîte aux lettres ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer le panneautage de manière à rendre à nouveau visible le parement en brique ;

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 ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; qu'il convient de s'y conformer ;

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.1992.0252/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 2/10/2023 ;

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 21 décembre 2023

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

- **Maintenir si possible les corps et souches de cheminée ; confirmer la faisabilité technique d'en supprimer éventuellement une ; adapter les plans du +04 et de toiture en conséquence ;**
- **Compléter la représentation des équipements techniques (cuisine, sanitaires, chaudière) ; indiquer l'espace de rangement au sous-sol qui sera attribué au nouveau logement ;**
- **Améliorer l'apport en éclairage naturel et le contact avec l'environnement extérieur en façade arrière en analysant la possibilité de créer une terrasse de toit conforme au Code civil ;**
- **Analyser au rez-de-chaussée la possibilité de créer un accès vélos plus direct et un local poubelles adéquat ;**
- **Doter les commerces d'un minimum de commodités ;**
- **En façade à rue, supprimer le panneauutage de manière à rendre à nouveau visible le parement en brique ;**
- **Améliorer la classe énergétique de l'étage en toiture ; prévoir une solution qui protège le logement sous toiture de la surchauffe ;**

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 – article 4 et Titre II – article 10 (limitée à la façade à rue), 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	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
-----------	---------------------------	--

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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