

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

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

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par NIMAJIMPA sprl,
Objet de la demande	Rénover l'appartement du 4 ^{ème} étage et isoler la façade arrière, les mitoyens et le bâtiment arrière
Adresse	Place de la Vaillance, n° 33
PRAS	Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

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 08 février 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien est situé en zone de protection des ensembles « Place de la Vaillance » et « Ensemble de maisons traditionnelles, dont l'Auberge De Swaene » ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (id. : 37257) ;

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 1925) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Place de la Vaillance au n° 33, immeuble de rapport mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 647 g 3, répertorié au rez-de-chaussée en tant qu'entité d'exploitation et aux étages en tant qu'entité d'habitation, dans un immeuble à appartements sans ascenseur et sans entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **rénover l'appartement du 4^{ème} étage, à isoler la façade arrière, les mitoyens et le bâtiment arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 31/10/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2024 au 30/01/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien identifié à l'inventaire du patrimoine bâti
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à l'inventaire à titre transitoire
- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

Vu que la demande a été 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 :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d’une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d’une construction mitoyenne
- application de l’article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d’Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu l’avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ; les travaux projetés en façades avant et latérales de l’immeuble n’auront pas d’incidences négatives sur les perspectives vers et depuis les biens classés situés à proximité ; ceux-ci n’appellent pas de remarques d’ordre patrimonial ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°18412 (PU 15300) – Construire une maison – permis octroyé le 03/08/1925
- n°29833 (PU 22993) – Construire une annexe + clôture – permis octroyé le 05/04/1938
- n°50123M (PU 48454) – Rénover la façade – permis octroyé le 18/03/2014
- n° PU 51295 – Changer l’affectation d’un garage arrière en commerce de service et mettre en conformité la couverture de la cour – permis octroyé le 25/08/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la suppression des stationnements vélos situé dans l’entrée cochère, la création d’un logement supplémentaire avec la création d’une terrasse de toit (entre 2021 et 2022) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 2 commerces et de 3 logements ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Indéfini
- +00 2 Commerces (bâtiment avant et arrière) + Local vélo
- +01 Logement 01 + Commerce (bâtiment arrière)
- +02 Logement 02
- +03 Logement 03
- Combles Grenier

Vu qu’au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d’unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2020/11491 + archive + cadastre) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

- Mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles et la création de la terrasse au +04 ;
- Isoler les façades arrière et latérales ainsi que l'arrière-bâtiment ;
- Supprimer le wc situé dans l'arrière-bâtiment au +01 ;
- Mettre en place une grille à l'alignement pour refermer l'entrée cochère ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 5 Caves privatives appartement + 2 Caves commerce + 2 Locaux chaudière (appartement et commerce) + 2 Locaux compteurs
- +00 2 Commerces (bâtiment avant et arrière)
- +01 Logement 01 + Commerce (bâtiment arrière)
- +02 Logement 02
- +03 Logement 03
- +04/+05 Logement 04 aménagé sur 2 niveaux dont 1 sous versants Duplex 2 Chambres avec terrasse arrière (au +04)

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que l'isolation de la toiture plate du commerce est projetée ; qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur, il y a lieu de proposer une toiture végétalisée ou un revêtement à albédo élevé ;

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 les profils des immeubles voisins ;

Considérant le bâtiment arrière est déjà le plus profond et le plus haut ; que l'isolation de ce bâtiment est prévue par l'extérieur – 14cm pour la toiture et 20cm pour les murs ; que ces dépassements sont minimes et n'impactent pas les voisins immédiats ;

Considérant qu'une terrasse sur le toit plat est prévue au +04 ; que celle-ci est au-delà des hauteurs et profondeurs des voisins, (ceux-ci étant des R+03) ; que cette occupation, vu la configuration des lieux, impacte de façon importante les parcelles voisines ; qu'elle doit être limitée à une profondeur de 1,15m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant que la hauteur minimale sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la conformité de la chambre du logement 04 au +05 n'a pu être estimée ; qu'il convient de compléter les représentations sur plan avec les lignes de hauteur 1,50m et 2,30m ; qu'à défaut

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

de respecter les prescriptions, la pièce ne peut être considérée comme une surface habitable et ne pourra servir que d'espace de rangement ;

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 ; que pour les baies en façade à rue, l'uniformité est à maintenir mais qu'il y a lieu d'améliorer l'existant pour les fenêtres situées en façade arrière ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères*, en ce qu'aucun local poubelles commun n'est prévu ; qu'il y a lieu de tendre à une amélioration de l'existant et de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères ;

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 un local vélo adéquat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il était prévu dans l'ancienne demande de permis d'urbanisme (n° 51295) et est supprimé dans la présente demande ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; qu'il y a lieu de représenter les emplacements de stationnement vélos en précisant le dispositif d'accrochage ; qu'un passage d'accès libre de tout obstacle doit être garanti dans l'entrée cochère ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 18, local d'entretien* ; que vu l'augmentation du nombre de logements, il y a lieu d'analyser la possibilité d'en prévoir un ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 3 à 4 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir 1 logement supplémentaire pour autant qu'il n'y ait aucune dérogation au Titre II du RRU et que l'offre en locaux communs soient adéquates ;

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 ; que toute modification doit viser à sauvegarder ou à valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti, ainsi qu'assurer une pérennité à long terme ;

Vu que le bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façades visibles depuis l'espace public, des modifications sont apportées ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

voisinage ; que tous les éléments, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent 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 le projet propose les modifications suivantes : ajout d'une grille au niveau de l'entrée cochère, isolation des pignons latéraux et de la façade arrière visibles depuis l'espace public ; que les caractéristiques de la grille ne sont pas spécifiées sur plan ; que la façade arrière et les pignons aveugles seront enduits ;

Considérant que l'aspect de la façade à rue et les matériaux des versants de toiture sont maintenus ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur peut se concevoir pour autant que les caractéristiques esthétiques de cette ancienne façade néo-renaissance soient respectées ; qu'il y a lieu, pour les pignons, de privilégier un revêtement de façade plus qualitatif que la finition enduite projetée ; qu'il convient de proposer une finition minérale sur isolant, telle un revêtement de briques patinées ; que ce parement est à harmoniser avec le revêtement de la façade patrimoniale à l'alignement ;

Considérant que le projet envisage de placer une grille à front de rue ; que celle-ci n'est pas détaillée sur plan ; qu'il convient de proposer une grille en fer forgé ornementée, si possible inspirée du style de la grille d'origine, harmonisée avec la typologie de la façade ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2020.0027/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/11/2023 ;

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 08 février 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

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

- Prévoir des locaux non habitables au +05 s'ils ne peuvent répondre aux prescriptions du Titre II ;
- Définir les emplacements vélos en précisant le dispositif d'accrochage ; améliorer l'offre en locaux communs ;
- Limiter la profondeur de la terrasse au front de bâtisse postérieur (du bâti principal) – soit une profondeur limitée à 1,15m ;
- Proposer, au niveau des pignons aveugles, une finition minérale (briques patinées) sur isolant, harmonisée avec le revêtement de la façade à l'alignement ;
- Fournir une proposition détaillée pour la grille en fer forgé qui sera placée à l'alignement (si possible inspirée de la grille d'origine) ;
- La toiture plate du commerce étant isolée, proposer une toiture végétalisée ou un revêtement à albédo élevé ;

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 4 & 6 (limitées à la pose d'isolation par l'extérieur) 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

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

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	