

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par BEST DEAL CHOICE Sprl
Objet de la demande	Transformer la façade au rez-de-chaussée
Adresse	Rue Brogniez , n° 21
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

/

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte 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 (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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Brogniez au n° 21, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division, Section B – n° 191W13 ;

Vu que la demande vise à **Transformer la façade avant (changement de menuiseries et création d'une nouvelle entrée pour le commerce du rez-de-chaussée)** ;

Vu que la demande a été introduite le 23/05/2023, que le dossier a été déclaré complet le 08/02/2024 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'il y a application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 03385 (PU F3884) – Construire une annexe – permis octroyé le 07/05/1886
- n° 28285 (PU 20148) – couvrir une partie de la cour – permis octroyé le 02/07/1936
- n° 34907 (PU 26887) – transformer la toiture de l'atelier – permis octroyé le 26/06/1951
- n° 35414 (PU 27599) – transformation de la façade au niveau du rez-de-chaussée – permis octroyé le 24/07/1952

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect architectural de la façade avant (parement de façade, matériau et la couleur des menuiseries et la couleur de tous les éléments en pierre bleue) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison de commerce qui comporte 1 logement ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que la transformation de la façade avant ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce que d'après le reportage photographique et les images streetview de Google, une descente d'eau pluviale a été installée en façade avant plus ou moins en 2017 et dirige les eaux de pluie sur le trottoir ; qu'il y a lieu de la supprimer et de l'installer en façade arrière ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant qu'il y a *application de l'article 333 du CoBAT* – bien antérieur à 1932 et que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est aussi d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries en façade avant ont été remplacées sans respect du matériau (bois) et de la couleur d'origine ; qu'au niveau des étages, les châssis sont en PVC de ton blanc et en aluminium (porte d'entrée du commerce) et en métal (porte d'entrée du logement) de ton gris-bleu au niveau du rez-de-chaussée ; que le parement de façade d'origine en simili pierre bleue raboté a été remplacé par du cimentage peint en gris clair ;

Considérant le matériau proposé pour les châssis au niveau des étages n'est pas qualitatif ; qu'il convient de proposer des châssis en bois lors du prochain changement ;

Considérant que l'entrée du commerce sera modifiée et séparée de celle du logement ; que tous les éléments en pierre bleue (soubassement, seuils et encadrement des baies au niveau du rez-de-chaussée) seront peints en gris foncé ; que le matériau et la couleur de la corniche ne sont pas renseignés ; que tous les éléments architecturaux de la façade (trous de boulins...) ne sont pas représentés ;

Considérant que la baie du rez-de-chaussée est impactée ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il convient de maintenir la vitrine et l'entrée du commerce d'origine, et de proposer une 2^{ème} porte intérieure après l'entrée cochère qui séparera l'entrée du commerce de celle du logement, de garder la couleur naturelle de tous les éléments en pierre bleue (soubassement, seuils et encadrement des baies au niveau du rez-de-chaussée) et de renseigner le matériau et la couleur de la corniche ;

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 et doit être située à au moins 0,50 m des limites mitoyennes ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie ;

Considérant que d'après le reportage photographique, l'enseigne se développe sur toute la largeur de la façade ; qu'il y a lieu de représenter l'enseigne sur plan et de respecter le retrait de 0,50 m des limites mitoyennes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

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 18 avril 2024

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

- **maintenir la vitrine et l'entrée du commerce d'origine et proposer une 2^{ème} porte intérieure après l'entrée cochère qui sépare l'entrée du commerce de celle du logement ;**
- **Proposer un parement de façade avant en cimentage avec des faux joints et des châssis en bois aux étages ;**
- **Représenter sur plan tous les éléments architecturaux de la façade (trous de boulins...) et proposer une légende de matériaux (châssis de tous les étages, corniche...);**
- **Garder la couleur naturelle de tous les éléments en pierre bleue (soubassement, seuils et encadrement des baies au niveau du rez-de-chaussée) – décaper tous les éléments en pierre bleue qui sont peints en gris-foncé ;**
- **Représenter l'enseigne sur plan tout en respectant le retrait de 0,50 m des limites mitoyennes ;**
- **Supprimer en façade avant la descente d'eau de pluie – elle peut être installée en façade arrière ou intégrée dans l'épaisseur de façade ;**

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.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	