

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} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité le logement au rez-de-chaussée avec la couverture d'une partie de la cour et la création d'un duplex avec les combles
Adresse	Rue Grisar, n°33
PRAS	Zone mixte + ZICHEE

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 :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

**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 18 avril 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte 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 identifié à l'inventaire scientifique régional du patrimoine architectural (id : 39624) ;

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

Vu que le bien, sis Rue Grisar au n° 33, se compose d'une maison mitoyenne de rapport R+02+TV à front de rue, et d'un arrière-bâtiment R+00+TP, implantés sur une parcelle de 130m², cadastrée 5ème Division – Section B – n° 244 L 8 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le logement au rez-de-chaussée avec la couverture d'une partie de la cour et la création d'un duplex avec les combles** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 27/12/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024, 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 333 du CoBAT – Bien classé ou inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ou inscrit sur une liste de sauvegarde du patrimoine architectural
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 3.5.1° 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 / lucarne de toiture

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

- dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins
- dérogation au Titre I du RRU article 13 – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 10757 (PU 11279) – construire une maison – permis octroyé le 03/04/1906 ;
- n° 35290 (PU 27389) – construire un atelier – permis octroyé le 25/03/1952 ;
- n°50178A (PU 52463) – mettre en conformité le changement d'affectation des ateliers arrières pour les connecter au bâtiment principal, l'appartement au rez-de-chaussée & l'aménagement des combles et des caves – permis **refusé** le 28/03/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment, pour la couverture de la cour, pour l'aménagement des combles en duplex avec le 2ème étage, pour l'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures et corniche) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/6715), l'immeuble à rue est une maison de rapport qui comprend 3 unités de logement ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3843), dressé en date du 17/09/2021, il a été constaté que des travaux / actes ont été exécutés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, à savoir :

- Création d'une extension reliant la bâtiment avant avec le bâtiment arrière
- Couverture de la cour ouverte côté gauche
- Changement de destination d'un atelier en logement

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 3 unités de logement ;

Considérant que le logement du 1er étage ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison à front de rue de 3 logements et d'un arrière-bâtiment utilisé en tant qu'atelier (gainerie) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les trois points relevé dans la mise en demeure
- Créer un duplex avec les combles
- Mettre en pristin état la façade
- Réaménager les surfaces intérieur

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

- -01 4 Caves + Local compteur + Local vélo
- 00 Logement 01 – 2 Chambres + Jardin

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

- +01 Logement 02 – Hors objet de la demande
- +02 Logement 03 – Duplex 2 Chambres
- Combles Logement 03 – Duplex 2 Chambres

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 la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la cour initiale de +/- 14,45m², réduite à une superficie de 9,08m², ne permet plus d'offrir un espace extérieur qualitatif ; qu'en situation projetée dans cette partie en plein air, il est prévu qu'ajouter un arbre ; que cette solution est sans grand potentiel et peu fonctionnel ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la parcelle est presque entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu de proposer une citerne d'eau de pluie avec une réutilisation à des fins domestiques ;

Considérant que certaines toitures plates sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ; et que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant qu'une partie de la cour a été construite et que la parcelle est construite sur l'entièreté de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la moitié droite de la cour a été couverte sur une profondeur de 2,75m et d'une hauteur de 3,50m ; que cette extension est plus profonde et plus haute que les 2 constructions mitoyennes ; qu'il y a lieu de réduire le volume de l'annexe au strict nécessaire à savoir un passage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'au vu de l'exiguïté il y a lieu de l'agrandir et de ne pas proposer un arbre mais juste une surface de pleine terre ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce qu'il n'y a jamais eu de surface plantée en pleine terre sur cette parcelle ;

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 la chambre en contact avec le jardin et le couloir de circulation ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel**, en ce que toutes les pièces habitables du salon /cuisine et du bureau situé au rez-de-chaussée n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il convient d'agrandir les baies et d'ajouter des lanternes ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'aucun local poubelle commun n'est prévu ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il est prévu au projet, mais que l'accès n'est pas aisé ; qu'il convient d'agrandir la baie afin de faciliter le passage ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 18, local d'entretien**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;

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

- Aménagement des caves inadéquat – la plus grande cave non attribuée, local vélos (5 emplacements) difficile d'accès
- Aménagement sommaire et non amélioré du logement existant (au +01)
- Peu d'optimisation spatiale du logement au +00, bureau en pièce centrale dans l'obscurité et traversé de part en part, pas de transversalité et d'espaces ouverts en lien avec le jardin ;
- Dimensions étriquées du jardin ; possibilités inexploitées d'améliorer son aménagement ;
- Équipements sommaires des sanitaires ;
- Les allèges des fenêtres en façade arrière sont peu élevées

Considérant que le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment en logement n'est envisageable que si les modifications projetées sont suffisamment substantielles pour améliorer l'intérieur d'ilot, pour créer un espace extérieur qualitatif, pour projeter un aménagement intérieur adéquat et pertinent ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'unités de logement de 3 ; que par ailleurs l'extension et la zone de cour restreinte ne permettent pas d'améliorer l'habitabilité du logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – comme par exemple, ne proposer qu'une chambre au rez-de-chaussée, une extension limitée à un passage vitré, de larges ouvertures en façade s'ouvrant sur la cour, un aménagement qualitatif de la cour (de type patio) ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.2* du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement de couleur de la porte d'entrée ;

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade de style éclectique, qui présente une composition asymétrique, identique et en miroir par rapport à la maison jumelle de droite, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et patrimoniales d'origine – parement en brique rouge, porte en bois de teinte naturelle, simili pierre blanche, pierre bleue, garde-corps en fonte, trous de boulin, corniche ornementée ;

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

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 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement il n'y a pas de boîte aux lettres, qu'il convient d'en prévoir une et de l'intégrer à la porte ;

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 ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2022.0982/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/02/2024 ;

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 :

- Pour les toitures plates végétalisées proposer une végétalisation semi-intensive ;
- Proposer pour les toitures plates non végétalisée un revêtement muni d'un albédo élevé et supprimer l'arbre dans le patio ;
- Réduire l'annexe entre les bâtiments à 90cm de largeur ;
- Agrandir l'ouverture du local vélo ;
- Proposer un nouvel aménagement du logement au rez-de-chaussée, le réduire à une chambre ;
- Ajouter un lanterneau dans l'espace bureau ;
- Inclure un local poubelle et entretien au sous-sol ; Dessiner une corniche en bois mouluré d'origine identique au voisin de droite au n°31 ;
- Dessiner les trous de boulins et y placer des têtes de lion ou autre modèle ;

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 6 (telle que limitée dans les conditions) 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} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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

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