

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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par PH DE LINDE
Objet de la demande	Transformer la façade avant au rez-de-chaussée + étendre le rez-de-chaussée commercial
Adresse	Place de Linde, n°12
PRAS	Zone d'habitation

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 est situé en zone d'habitation 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1888) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités 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 C ;

Vu que le bien se situe Place de Linde au n° 12, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 682 P 3 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale sans entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **transformer la façade avant au rez-de-chaussée + étendre le rez-de-chaussée commercial** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/10/2023, qu'a la suite d'un avis incomplet le dossier a été déclaré complet le 14/02/2024 ;

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 antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire

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 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
- 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

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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 32415 (PU 25583) – Transformation – permis octroyé le 14/12/1946
- n° 33025 (PU 26232) – Transformation – permis octroyé le 03/08/1948
- n° 45800BIS (PU 38939) – SA2 : herinrichten en uitbreiden van apotheek – permis octroyé le 21/08/1984
- n° 46375 (PU 39638) – nieuwbouw, apotheek en appartement – permis octroyé le 25/08/1987

la situation existante correspond à la situation de droit;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves
- 00 1 Entrée commune + Commerce + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Terrasse + Accès jardin par un escalier
- +02 Logement 01 – Duplex 3 Chambres

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2021/13660 + archive + cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial du bien ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Modifier la vitrine commerciale et placer deux entrées
- Ajouter une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée et y placer une passerelle sur le toit pour accéder au jardin
- Modifier les châssis en façade avant

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

- -01 Indéfini
- 00 2 Entrées + Commerce + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Terrasse + Accès jardin par une passerelle et un escalier
- +02 Logement 01 – Duplex 3 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 l'utilisation d'une plate-forme de toit comme passerelle peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; qu'il y a lieu de trouver un nouvel emplacement pour la passerelle ;

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

Considérant qu'en situation de droit une citerne d'eau de pluie est présente mais que la demande en situation projetée ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il est possible de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur@environnement.brussels ;

Considérant que la toiture plate du bâtiment principal est composée 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 la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la passerelle dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 17,5m ; dépasse le profil arrière voisin le plus profond de 15,8m et de 4,4m en hauteur ;

Considérant que l'extension arrière est dans la profondeur et hauteur autorisée ; qu'à contrario, celui de la passerelle et de l'escalier est inenvisageable ; que cette construction impacte la toiture à versants de l'arrière-bâtiment ; que des augmentations volumétriques au +1 ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de proposer un accès au jardin par un escalier au départ de la terrasse et inclus dans le nouveau volume ;

Considérant que la ***prescription particulière 2.5.2* du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de la vitrine commerciale et le changement de matériau des châssis ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures au rez-de-chaussée sont en aluminium ton gris anthracite et qu'aux étages en PVC ton blanc ; que les divisions de droit sont respectées ; qu'il y a lieu de trouver une harmonie sur l'ensemble de la façade ; qu'il conviendra lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures (porte et châssis) de se conformer strictement à la représentation qui en est faite ;

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 voisinage***, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique ;

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 au RCU, Titre I, Chapitre IV, article 11 – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; qu'il y a lieu de l'inclure dans l'ouverture de la baie commerciale ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce qu'un caisson à volet et une tente solaire est placé en façade avant ;

Considérant que la distance de cet élément en saillie par rapport à l'alignement n'a pu être vérifiée ; que celle-ci ne peut excéder 0,12m ; qu'il y a lieu de supprimer la tente solaire et de proposer un volet inclus dans la façade ;

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 ou à la façade ; qu'actuellement elles ne sont pas dessinées ;

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 qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 – T.1987.1669/2 – 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 :

- Placer l'escalier le long du mur mitoyen de gauche en amorçant la descente au niveau de la terrasse en l'incluant dans le volume de la futur annexe
- Proposer un revêtement composé d'un albédo élevé pour la toiture plate du bâtiment principal
- Remettre en place la citerne d'eau de pluie avec une réutilisation à des fins domestique
- Inclure le caisson à volet à l'intérieur de la façade et uniquement pour la devanture commerciale
- Uniformiser la tonalité de l'ensemble des menuiseries de la façade avant
- Intégrer la boîte aux lettres dans la façade ou au porte d'entrée

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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	