

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Changer l'affectation de l'atelier de réparation de véhicules en unités de logements d'habitation
Adresse	Avenue Clemenceau, 13
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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 30 mai 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1887) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 39600) – ensemble de trois maisons de style éclectique (n° 13, n° 15 et n° 17), 1887 – *au n° 13, un bâtiment de trois travées, symétriques aux étages, l'axiale coiffée d'un pignon ; l'entrée cochère mène à un terrain s'étendant à l'arrière des trois maisons ; en 1891, le propriétaire du n° 11 fait ériger un bâtiment arrière à usage d'écurie, remise, magasin et bureau, avec chambre du cocher à l'étage ; l'ensemble cède la place à un vaste bâtiment dans les années 1960 ;*

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, sis Avenue Clemenceau au n° 13, se compose d'un immeuble mitoyen R+02+TV à front de rue & d'un arrière-bâtiment R+02+TP, implantés respectivement sur une parcelle de 121m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 c 35 (maison) et sur une parcelle de 457m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 d 35 (cour et activité productive) ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation de l'atelier de réparation de véhicules en unités de logements d'habitation** ; que l'objet de la demande ne concerne que la parcelle arrière ;

Vu que la demande a été introduite le 07/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 17/11/2023 ;

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
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2024 au 27/05/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

- 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 à l’article 6 du Titre I du RRU – hauteur d’une construction mitoyenne
- application de l’article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d’Urbanisme :
 - dérogation à l’article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d’immeubles existants
 - dérogation à l’article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d’enfants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 03655 (PU 04156) – construire 3 maisons – permis octroyé le 06/04/1887
- n° 07954 (PU 08447) – construire une annexe et une écurie – permis octroyé le 22/12/1899
- n° 11374 (PU 11905) – construire une annexe – permis octroyé le 21/06/1907
- n° 13016 (PU 13570) – transformations – permis octroyé le 02/06/1911
- n° 41029 (PU 34912) – démolir et reconstruire (*arrière-bâtiment : démolition d’un garage, nouvelle construction de bureaux et ateliers pour imprimeries et papeteries*) – permis octroyé le 02/10/1962
- n° 49587 U (PUSS 44003) – réaménagement d’une imprimerie en appartement avec atelier d’artiste accessoire – demande déposée le 04/12/2001, classée sans suite
- n° 49734 (PU 45521) – changement d’affectation d’une imprimerie en atelier de montage mécanique – permis octroyé le 13/02/2007

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel (atelier) qui ne comporte pas de logement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d’affecter le bâtiment à du logement en aménageant 6 unités, en dédensifiant le front de bâti avant afin de créer des baies en façades (au +00), en reculant le front de bâti arrière (à tous les niveaux) ; que l’aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (6), local vélos, local poubelles, local commun indéfini
- +00 2 appartements de 2 chambres avec jardin côté façade avant et cour côté façade arrière
- +01 2 appartements de 2 chambres avec balcon côté façade avant
- +02 2 appartements de 2 chambres avec balcon côté façade avant
- Toit toiture plate végétalisée

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement d'affectation et le taux d'occupation projeté impactent la densité du bâti, la qualité paysagère et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que malgré le changement d'affectation, les améliorations de l'intérieur d'îlot ne sont pas significatives ; qu'il y a lieu de proposer de la pleine terre autant que possible en zone de cour centrale ainsi qu'une toiture verte intensive en fond de parcelle (sur la dalle supérieure du sous-sol) ; que pour ce faire, le front de bâti arrière devra être reculé en supprimant le volume arrière d'une profondeur de 4,29m ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande propose une citerne d'eau de pluie enterrée de 6.5000L ; qu'aucune mesure de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est prévue ; qu'une plus grande part de zone perméable en pleine terre étant demandée, il faudra veiller à placer la citerne en zone non perméable ;

Considérant que 265m² de toiture plate est végétalisée ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat ne sont pas renseignés et ne figurent pas au plan ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne* ; que la toiture comprend les cabanons d'ascenseurs qui doivent être intégrés dans la toiture ; que seules les souches de cheminée ou de ventilation peuvent dépasser le gabarit de toiture ;

Considérant que la rehausse de 0,70m en retrait des limites mitoyennes, au droit de l'ascenseur, est ponctuelle et ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que par ailleurs, le volume de l'ancienne cache d'escalier, côté mitoyen droit (+ 2,50m), est démoli ;

Considérant que le dispositif servant de deuxième voie d'évacuation (échelle de secours à crinoline) est apparent et accolé à la façade ; qu'au vu des surfaces utiles disponibles, ce dispositif devra être intégré dans l'enveloppe bâtie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que les zones à l'air libre ne sont pas définies ; que les zones rendues en pleine terre ne sont pas plantées ni aménagées ;

Considérant que la cour centrale n'a plus la même fonction que celle de l'ancienne affectation (accès carrossable atelier) ; qu'il convient de la réaménager en la végétalisant autant que faire se peut ; que par ailleurs, le logement du rez-de-chaussée situé dans le bâtiment à front de rue a accès à cette zone à ciel ouvert ; qu'il convient d'en tenir compte dans l'aménagement de la zone centrale commune, d'intégrer à la demande et de faire figurer au plan l'aménagement du logement situé dans l'immeuble à rue ;

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 (chambre 1 des appartements côté mitoyen droit) ;

Considérant que de manière générale, eu égard à la hauteur des murs mitoyens (+/- 10,00m), le recul du front de bâti observé en fond de parcelle est insuffisant pour offrir un éclairage naturel qualitatif aux +00 et +01 ; qu'il convient de dédensifier le bâti en supprimant le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

volume arrière de 4,29m, d'envisager la diminution des hauteurs de mitoyens (en accord avec les propriétaires voisins) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordement*, en ce que les compteurs individualisés ne figurant pas au plan, leur accès n'a pu être vérifié ; que l'emplacement de la (vidéo)parlophonie et des boîtes aux lettres est également manquant ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Manquement des équipements sanitaires et de cuisine, des sorties en toiture des hottes et extractions de cuisine ;
- Porte palière des logements donnant accès directement dans le séjour, sans espace de transition qui a l'avantage d'offrir une isolation thermique et acoustique ;
- Profondeur insuffisante des balcons en façade avant ;
- Manque d'intégration de l'échelle extérieure de secours ;
- Peu d'optimisation spatiale de l'appartement 1 – couloir d'accès à la cour arrière ne crée pas de transversalité ;
- Manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis de la rue ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que par ailleurs, la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment, concernant la transformation d'arrière-bâtiments, les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité ou bien des alternatives qualitatives de mobilité douce sont proposées ;
- les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- faire figurer sur plans l'aménagement paysager (mixité de type de végétaux) ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 0 à 6 ; que vu les superficies plancher disponibles, l'immeuble a la capacité d'accueillir ces unités de logement moyennant un bâti moins dense et plus compact, au profit d'espaces extérieurs valorisés ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense en dédensifiant le bâti arrière, en privilégiant des zones plantées en pleine terre, en optimisant l'organisation des espaces intérieurs, en repensant la circulation d'évacuation incendie dans l'enveloppe intérieure, en supprimant les dérogations au Titre II ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que le nombre d'emplacements prévus n'est pas précisé ; qu'il convient de prévoir 1 emplacement par chambre ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; que le local vélos situé au sous-sol est accessible par l'ascenseur ; que toutefois, dans le passage couvert de l'immeuble à front de rue, quelques emplacements pourraient être aménagés afin d'offrir une solution plus aisée et accessible ;

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 ;

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 ;

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 porte cochère à front de rue et le passage couvert ne servent qu'aux habitants de l'arrière-bâtiment ; que, la porte actuelle n'est pas qualitative, elle a été entièrement recouverte de panneautage, la hauteur libre du passage a été surbaissée par un faux-plafond ;

Considérant que compte tenu des qualités patrimoniales de la façade à rue, il convient de proposer une double porte en bois respectant les caractéristiques d'origine (moulurée et panneautée, avec une imposte vitrée supérieure dont la hauteur est harmonisée avec celle de la porte d'entrée) ; d'intégrer esthétiquement et harmonieusement la (vidéo)parlophonie et les boîtes aux lettres ; que toutes les enseignes et publicités doivent être enlevées ; que les représentations graphiques doivent être adaptées et complétées en conséquence ;

Considérant qu'en séance, le propriétaire a déclaré que la porte d'origine est toujours sur place, qu'elle a été entièrement masquée ; qu'il envisage de la rétablir et la restaurer ; que la hauteur libre du passage cocher sera également restituée ;

Considérant que les menuiseries extérieures de l'arrière-bâtiment sont en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite, avec seuil en pierre bleue et garde-corps en acier noir ; que les nouvelles façades sont revêtues d'un parement en brique de ton rouge ;

Considérant que vu la rénovation lourde envisagée, il est dommage de ne pas privilégier un langage plus contemporain ; que les baies et divisions de châssis au niveau de la cage d'escaliers n'illustrent pas la fonction ; que la composition d'ensemble des façades du bâtiment-arrière est juste fonctionnelle ; qu'il convient de l'améliorer ;

Considérant que la façade patrimoniale du bâtiment à front de rue n'est pas conforme – corniche, lucarnes, ... ; que vu sa qualité indéniable, il y a lieu pour le moins de représenter

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

l'entièreté du rez-de-chaussée afin harmoniser la double porte avec les boiseries des autres baies ; que, par ailleurs, cela ne dispense pas d'introduire une demande spécifique au bâtiment à front de rue (aménagement intérieur et façade à rue) ;

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.2001.1830/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/04/2024 ;

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 30 mai 2024

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

- Offrir des espaces extérieurs qualitatifs, tant au niveau des cours et des jardins (à aménager) que des balcons, en améliorant de façon substantielle l'intérieur d'îlot ; proposer de la pleine terre autant que possible en zone de cour centrale et une toiture verte intensive en fond de parcelle ;
- Dédensifier le bâti en supprimant le volume arrière de 4,29m de manière à augmenter l'apport en lumière naturelle en façade arrière ; supprimer la dérogation au Titre II ; intégrer à la demande le logement du rez-de-chaussée situé dans le bâtiment à front de rue, en améliorant son aménagement ;
- Intégrer la deuxième voie d'évacuation dans l'enveloppe bâtie ;
- Améliorer l'habitabilité des logements – hall d'entrée (avec vestiaire), balcons agrandis, éclairage naturel, isolation acoustique ;
- Faire une proposition pour la porte à front de rue et représenter le rez-de-chaussée de la façade patrimoniale à l'alignement ;
- Revoir la composition d'ensemble des façades de l'arrière-bâtiment en tenant compte des remarques faites dans le présent avis ;
- Compléter les plans avec les informations manquantes – équipements sanitaires et de cuisine, sorties en toiture des hottes et extractions de cuisine, (vidéo)parlophonie et boîtes aux lettres, accès aux compteurs, épaisseur du substrat de la toiture végétalisée, plan paysager (végétaux, matériau, ...), aménagement du logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue ;
- Aménager quelques emplacements de vélos aisément accessibles au rez-de-chaussée ; prévoir au total 1 emplacement par chambre ;
- Prévoir une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (limitée au cabanon d'ascenseur) est acceptée 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.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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