

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} ROELANDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par Messieurs VANKERCKHOVEN & TECHY, agissant en leur qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité et modifier le rez-de-chaussée commercial en logement avec modification de la façade avant
Adresse	Rue Saint Guidon, n°80
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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 opposition.

**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 6 mai 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone 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 1931) ;

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 Rue Saint Guidon n°80, immeuble mitoyen R+02+TM, implanté sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 678 d 2 ; qu'il est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur appartenant à plusieurs propriétaires, comprenant 3 logements et 1 entité d'exploitation à usage professionnel avec entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité et modifier le rez-de-chaussée commercial en logement avec modification de la façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 17/06/2020, que le dossier a été déclaré complet le 17/11/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

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 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots).
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126 §11 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23470/F17846-PU : 1931 PU octroyé - construire une maison
- n° 49494/K/ 46145-RPU : 22/04/2008 PU refusé- changement d'utilisation d'un commerce (optique en HORECA-snack)
- n° PU 51350: 7/11/2019 PU classé sans suite - changer l'affectation du commerce en appartement et modifier la façade avant
- n° PU 46145 : 28/04/2008 PU refusé - Changer l'utilisation d'un commerce (optique en HORECA-snack)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aspect des menuiseries extérieures en façades visibles depuis l'espace public ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble à appartements comportant 3 logements et 1 commerce ;

Considérant que l'objet de la demande, qui ne concerne que le changement d'affectation du rez-de-chaussée, consiste à la transformation de la vitrine liée au commerce, à des réaménagements intérieurs, et à des transformations en façade arrière ; que les adaptations projetées sont les suivantes :

En façade avant

- le placement de 3 fenêtres en lieu et place de la vitrine actuelle
- la suppression de l'entrée particulière liée au commerce

En façade arrière

- l'agrandissement de la baie en façade arrière et le placement d'une double porte avec imposte vitrée
- la création d'une terrasse en cour basse (en partie gauche dans la prolongation de la chambre), et la réduction de l'emprise de la volée d'escalier menant au jardin situé +/- 1,40m plus haut
- fermeture de la cour basse latérale pour y aménager une salle de douche et un bureau

A l'intérieur

- les réaménagements intérieurs relatifs au changement d'affectation

Considérant que le changement de destination est compatible avec la fonction principale de la zone d'habitation ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la division du jardin, en 2 moitiés sur toute sa longueur, par des plaques en béton, ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que la palissade en béton n'est pas un aménagement qualitatif pour la zone de jardin ; qu'il convient d'y remédier en proposant une séparation végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU Section 4 article 59**, en ce que les clôtures constituées par des plaques de béton sont interdites ; que cet aménagement n'est pas adéquat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée, la terrasse et l'escalier extérieur dépassent de plus de 3 m le voisin le moins profond (= voisin de gauche n° 78) ; que le niveau de la terrasse est en-deçà de celui du jardin de +/- 1,40m ; que cet aménagement, qui n'a pas nécessité de rehausse de mitoyen, a un impact minime sur les parcelles voisines ;

Considérant que la couverture de la cour est quant à elle conforme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre et le salon du logement créé présentent un déficit d'éclairage naturel ;

Considérant qu'en façade à rue, les baies ont été dimensionnées en adéquation avec le rythme des baies aux étages – création de 3 baies dont la centrale plus large est séparée des 2 latérales par des meneaux en maçonnerie ; que cette configuration harmonisée se justifie ; qu'à contrario, en façade arrière, il convient d'adapter la baie de manière à être conforme ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en aménageant un local vélos adéquat ;

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

Considérant que **la prescription générale 2.5.2 du PRAS, modification des caractéristiques urbanistiques**, est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le projet prévoit de supprimer la porte d'entrée particulière, de remplacer la grande vitrine par 3 fenêtres avec imposte, de mettre en conformité la porte d'entrée principale avec imposte ;

Considérant qu'en situation existante, les menuiseries extérieures des baies de l'ensemble de la façade ne sont pas conformes ; matériaux, divisions, imposte, cintrage ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée ; qu'en situation projetée, la vitrine est remplacée par 3 baies avec châssis en PVC de couleur blanche, la baie centrale ayant un châssis fixe, les 2 autres étant ouvrants ;

Considérant que la demande tente de mettre en conformité la porte d'entrée de l'immeuble - porte d'entrée standard en PVC de couleur blanche, d'esthétique inadéquate ;

Considérant qu'il convient d'harmoniser la porte d'entrée à front de rue en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du reste de la façade ; que son aspect esthétique a été banalisé ; qu'il y aura lieu de proposer au rez-de-chaussée des menuiseries extérieures en bois pour les châssis ainsi que pour la porte d'entrée principale ; proposition à faire valider par la copropriété ;

Considérant qu'en situation projetée, les maçonneries sont exécutées avec un parement de briques en terre cuite de ton rouge brun similaire à celui utilisé aux étages ; que les seuils des 3 nouvelles baies sont en pierre bleue ; que le soubassement est réalisé en pierre bleue ;

Considérant que la proposition maintient les 3 meneaux en pierre bleue plus élevés ; qu'il y a lieu d'unifier la hauteur du soubassement sur toute la largeur de la façade ; que la hauteur du soubassement doit être diminuée de manière à pouvoir intercaler des lits de briques entre les seuils de fenêtre et le soubassement (cfr pour exemple la composition du voisin de gauche) ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2008.0135/4/CAP/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/12/2020 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – 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 6 mai 2021

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

- Remplacer la palissade béton qui divise le jardin par une séparation végétalisée
- Adapter la baie de la chambre de manière à être conforme à l'article 10 du Titre II du RRU
- Proposer des menuiseries en bois pour les 3 châssis, pour la porte d'entrée et adapter les différents éléments qui composent la façade (lits de briques, soubassement unifié)
- Réintroduire une Annexe II compte tenu des modifications

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, Titre II article 10 (pour 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

Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ROELANDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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