

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme CHAUDRY , propriétaires.
Objet de la demande	Régulariser un immeuble de rapport (PV 2016-1327).
Adresse	Rue Brogniez, n°23
PRAS	Zone mixte.
PPAS	/
Réf. Communale	51695
Réf. URBAN	01/XFD/1760406

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 réclamation.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

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

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

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

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que la parcelle est reprise n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue Brogniez n°23, maison mitoyenne R+04+TP, implantée sur une parcelle de 303m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°191R15, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale sans entrée particulière ne comprenant pas de logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n°36178/F29669-PU : construire un immeuble (13/10/1953 PU octroyé) ;
- n°18982/44744-RPU : transformation, sans modification du volume, du rez-de-chaussée (23/11/2004 PU refusé) ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la façade avant a été transformée sans permis (entre avril 2009 et juin 2013), le jardin a été totalement recouvert pour étendre la surface commerciale du RDC (après 2012), l'étage sous toiture a été transformé en logement avec modification de volume (après 2004), un étage sur toiture a été ajouté sans permis (après 2014) et le nombre de logements a été augmenté ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1327), dressé en 2016, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne notamment la création de logements illégaux ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison de commerce ne comportant aucun logement ;

Vu que la demande vise à **régulariser un immeuble de rapport (PV 2016-1327) ;**

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

Vu que la demande a été introduite le 17/09/2020, que le dossier a été déclaré complet le 5/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, 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 – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne (alignement + mitoyenneté) ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – Zone de cours et jardins ;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – Maintien d'une superficie perméable ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2017.0108/3/APB/vh daté du 19/03/2021 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation des actes et travaux suivants :

- la transformation de la toiture à versants en rehausse d'un niveau avec toiture plate ;
- la construction d'une annexe au 1^{er} étage du côté du mitoyen de gauche ;
- la construction d'une annexe au rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle (jardin couvert) ;
- la transformation de la toiture à versants de l'annexe existante du 1^{er} étage en toiture plate ;
- l'aménagement de 4 logements ;
- la transformation de la façade ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 4 caves privatives, 1 local d'entretien, 1 local poubelles et 1 local compteurs ;
- 00 Commerce de détail (textile) ;
- 0.5 Local vélos/poussettes sur le palier ;
- 01 1 appartement 3 chambres ;
- 02 1 appartement 2 chambres ;
- 03 1 appartement 1 chambre ;
- 04 1 appartement 1 chambre ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme le 23/07/2018 ayant pour objet la régularisation des travaux réalisés depuis 2012 ; que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et a fait l'objet d'un avis partagé de la Commission de Concertation en date du 13/09/2018 ; qu'en date du 19/10/2018, le Fonctionnaire Délégué s'est rallié à l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins ; que le projet modifié introduit le 3/07/2019 ne respectait pas toutes les conditions émises par la Commission de Concertation ; que les modifications à apporter au projet n'ont pas été réalisées ; que, par conséquent, le permis a été refusé ;

Considérant que la présente demande correspond en tout point au projet modifié introduit pour la demande précédente ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien est composé d'un bâtiment à rue d'un gabarit R+03+TV, une annexe sur deux niveaux avec toiture à versants contre le mitoyen de droite d'une largeur correspondant à la moitié de la façade arrière du bâtiment à rue (1^{er} étage), d'une annexe sur 1 niveau du côté du mitoyen de gauche (RDC) et d'un jardin ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture du jardin sur l'entièreté sa profondeur (+/- 135m²) ; que la couverture du jardin, inaccessible depuis les étages, permet d'agrandir la surface commerciale ; que la végétalisation des toitures est prévue ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 3-§1, Implantation d'une construction mitoyenne**, en ce que, du côté de la voie publique, la façade de la rehausse n'est pas implantée à l'alignement ; qu'un retrait d'1m est observé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ; qu'au 1^{er} étage, que la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine de gauche la moins profonde (n°25) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture de l'annexe du 1^{er} étage dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture de l'annexe voisine de gauche ;

Que néanmoins, l'annexe ne dépasse pas la hauteur et la profondeur du mur de clôture mitoyen existant ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, Aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral**, en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ne vise pas le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, Maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa superficie ; que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et

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

jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité dues à des dimensions réduites et à son exigüité ; que le jardin présentait une superficie proportionnée de 135m² ;

Considérant que les logements sont conformes au titre II du RRU ;

Considérant que le **RRU, Titre II, article 13-§1, raccordements – logement neuf** précise que tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que l'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus au titre II du RRU, que chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité et que les compteurs sont individualisés par logement et d'accès aisé et permanent ; que ces équipements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A et B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que néanmoins, aucune place de stationnement en domaine privé n'est prévue ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'augmentation du nombre de logements entraîne un accroissement de la consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation de la toiture plate recouvrant le jardin ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'entrée et de la vitrine du commerce actuellement en PVC ou métal blanc à profils plats avec caissons de volets en applique, la mise en conformité de la porte d'entrée vitrée avec imposte de grande taille en bois à profils plats de teinte naturelle, le remplacement des châssis en PVC blanc par du bois, et le rétablissement du balcon en fer forgé et de la double porte fenêtre centrale du 2^{ème} étage ;

Considérant que les documents graphiques renseignent un revêtement en crépis noir pour la façade de la rehausse alors qu'en réalité la façade est couverte d'ardoises ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'enseigne ; que celle-ci n'est pas conforme au titre VI du RRU en ce qu'elle n'est pas installée sous les fenêtres du 1^{er} étage ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité** ; que les modifications apportées à la façade ne s'intègrent pas au bâti existant ni au cadre urbain ;

Considérant l'application de **l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme** ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 8 §1 du RCU – Intégration de la façade dans son voisinage**, en ce que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) ne s'harmonisent pas entre eux et avec ceux du voisinage ; que la façade avant visible depuis l'espace public n'est pas traitée de manière à garantir sa qualité esthétique ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 11 §2-1° du RCU – Volets**, en ce qu'en façade avant, la fermeture du commerce ne se fait pas au moyen d'un volet ajouré laissant passer la

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

vue ; que les caissons à volets ne sont pas intégrés dans la composition de la devanture ; que les volets ; que les volets pleins et opaques sont interdits ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 6 mai 2021

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

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

- Aligner toutes les fenêtres en respectant les travées d'origine ;
- Unifier le parement de façade y compris rehausse et utiliser une teinte blanc cassé ;
- Supprimer les caissons de volets en saillie par rapport à la façade ;
- Uniformiser les menuiseries en bois mouluré (par exemple gris clair) ;
- Indiquer l'emplacements des compteurs individuels ;

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 3, 4, 6, 12, 13 et le Titre II – article 10 (pour les baies à modifier) sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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