

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
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

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par FERNAND ANDRIES s.c.a. – Monsieur STIELS , en sa qualité d'architecte
Objet de la demande	Rénover un bien comprenant un commerce et des logements
Adresse	Place De Linde, 16
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 :**

L'architecte a été entendu.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 1926) ;

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 se situe Place de Linde au n° 16, immeuble mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle de 140m² cadastrée Section A – n° 680 b 2 ;

Vu que la demande vise à rénover un bien comprenant un commerce et des logements ;

Vu que la demande a été introduite le 2/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 10/03/2021 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'il y a application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 19280 (PU 15653) – construire une maison – permis octroyé le 19/07/1926
- n° 31779 (PU 24948) – transformer la façade – permis octroyé le 6/03/1945

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour des modifications d'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition (certificat de reconnaissance urbanistique – SPEC 103 du 5/03/2020), le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 – 1 unité au +01, 1 unité au +02, 1 unité en duplex aux +03/combles ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité l'aménagement des lieux aux normes actuelles – soit un rez-de-chaussée commercial et 3 appartements ; que si le nombre d'unités de logement a été reconnu, leur aménagement ne l'est pas ; que les combles sont aménagés ; qu'une plate-bande en pleine terre est plantée le long du mitoyen de la cour ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de maintenir le rez-de-chaussée commercial, d'aménager les 3 unités de logement en appartement de 2 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 cave du commerce, 4 caves privatives pour les logements, locaux compteurs et poubelles, citerne EP enterrée
- +00 entrée des logements, hall de la cage d'escaliers avec espace de rangement pour vélos (4)

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

- +01 commerce – 2 pièces accessibles à la clientèle + 2 pièces privatives accessoires, sanitaires, cour à ciel ouvert, stockage en fond de parcelle appartement de 2 chambres avec balcon à rue cuisine ouverte sur séjour, sdd avec wc, chambres
- +01/+02 volume suspendu en façade arrière local entretien accessible par le palier intermédiaire d'étage
- +02 appartement de 2 chambres avec balcon à rue cuisine ouverte sur séjour, sdd avec wc, chambres
- +03/combles appartement duplex de 2 chambres
niveau bas : cuisine ouverte sur séjour avec escalier interne, sdd avec wc, chambre, lucarne en versant arrière
niveau haut : chambre

Considérant qu'à l'exception de la lucarne arrière, la demande ne modifie en rien le gabarit de la maison à front de rue et des extensions arrières (en partie R+02+TP et R+00+TP) ;

Considérant que l'extension en toiture de type lucarne impacte de façon limitée les parcelles voisines ; que la date de sa construction ne peut être confirmée mais qu'elle est clairement identifiée sur les photographies aériennes de 1987 ; qu'aucune opposition à cette configuration n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que l'augmentation volumétrique de la situation de fait – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable (*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*) ; qu'à contrario, la lucarne n'est pas valorisée en ce que les dimensions restreintes des baies n'apportent qu'une luminosité directe limitée et un dégagement visuel sur l'extérieur réduit – aménagement contraire à la réglementation en vigueur aux moments où les travaux ont été exécutés ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre principale aux +01 et +02 à 12,41m²) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la pièce sous pente ; que cette dérogation ponctuelle ne concerne qu'une seule pièce du logement ;

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 (chambres en façade arrière aux +01, +02 et +03) ;

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

- Passage restreint de la porte d'entrée des logements inadapté (0,85m au lieu de 0,95m) – d'autant plus que des emplacements vélos sont projetés
- Localisation des emplacements vélos inadéquate – à déplacer dans le sas d'entrée à rue
- Maintien de l'ensemble châssis avec porte d'entrée (châssis de l'ancienne boucherie) malgré le changement d'utilisation

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

- Non-respect de l'exigence SIAMU concernant le cloisonnement EI 60 de l'escalier desservant le sous-sol
- Peu d'optimisation spatiale du commerce – maintien du mur de refend, conflit entre les sens d'ouverture de porte, accès au stockage depuis le wc
- Dimensions trop modestes des pièces de vie pour un appartement de type 2 chambres – passage vers les chambres réduit les surfaces utiles aménageables
- Aménagement et dimensions des salles de bain inadéquats pour des logements de 2 chambres
- Peu de valorisation de la lucarne – dimensions restreintes des fenêtres qui n'apportent qu'une luminosité directe insuffisante et un dégagement visuel vers l'extérieur très limité
- Maintien inopportun du volume suspendu qui prive la cage d'escalier d'une fenêtre supplémentaire et qui fait écran à la fenêtre du +01 – place disponible au sous-sol pour le local entretien
- Manquement quant à l'utilisation de l'eau de pluie récupérée

Considérant que le projet réaménage les 3 unités de logement en appartement de 2 chambres ; que les dérogations attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; qu'il convient de revoir le projet en proposant pour le moins un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'il y a lieu de proposer des logements de 1 chambre aux +01 et +02, et de réduire les surfaces de circulation de passage au +03 ; qu'il convient également d'aménager un rangement vélos plus adéquat ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en améliorant de manière substantielle la qualité du stationnement en terme de facilité d'usage et d'utilisation optimale de l'espace disponible ;

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 particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant qu'au niveau des 2 baies du rez-de-chaussée, des panneaux opaques sont apposés sur l'imposte supérieure vitrée, les petits-bois de l'imposte inférieure de la porte de la vitrine supprimés ; que le châssis de soupirail est remplacé par des briques de verre ; qu'aux étages, le nombre de division des baies centrales est modifié, les petits-bois des impostes supérieures supprimés ;

Considérant que le langage architectural d'époque est irrémédiablement perdu ; que le matériau d'origine des menuiseries extérieures est maintenu ; que les autres caractéristiques patrimoniales des étages de la façade sont maintenues (modénatures de parement en brique, ornements en brique verte, seuils en pierre bleue, garde-corps de balcon en fer forgé ouvragé, corniche à éléments décoratifs) ; qu'il y a toutefois lieu d'adapter la menuiserie extérieure gauche du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que l'ensemble châssis de la baie de gauche n'est plus en adéquation avec l'utilisation qui en est faite ; qu'il convient d'élargir la porte à rue donnant accès aux logements, de modifier le châssis en tenant compte de l'aménagement d'un rangement vélos dans le sas d'entrée, d'aligner la hauteur d'imposte avec celle de la vitrine ;

Considérant que la zone réservée à l'enseigne commerciale doit être conforme aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le Titre VI du RRU ; qu'il y a lieu de limiter la largeur de l'enseigne au prolongement de la baie liée à l'activité (soit la vitrine avec porte centrale) ;

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.2021.0254/1/CAP/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 6/04/2021 ; que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois EI 60 et une porte de communication EI 30 (point 6 du rapport) ; qu'il convient de les faire figurer sur plan ;

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

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

- Revoir l'aménagement des logements des +01 et +02 en ne prévoyant qu'une seule chambre et revoir celui du duplex en rationalisant les surfaces de circulation
- Adapter les baies en façade arrière de manière à respecter l'article 10 du Titre II du RRU ; au niveau de la lucarne, améliorer l'apport en éclairement naturel et le contact avec l'environnement extérieur (sans toiture plate accessible)
- Proposer un châssis à rue permettant un accès aisé aux logements (respect de la largeur minimale) et le passage d'un piéton avec un vélo, répondant aux caractéristiques décrites dans le présent avis
- Envisager le rangement vélos au niveau du sas d'entrée à rue
- Supprimer l'accès au stockage du commerce via le wc
- Supprimer le volume suspendu afin d'améliorer l'éclairage naturel et la vue directe du logement situé au +01 et déplacer le local entretien au sous-sol
- Respecter toutes les exigences du rapport SIAMU dont le compartimentage sous-sol/rez-de-chaussée
- Préciser l'utilisation de l'eau de pluie récupérée et les appareils qui y sont raccordés
- Modifier le cadre VI de l'Annexe I en supprimant l' « option studio » au rez-de-chaussée ; en aucun cas, une unité de logement supplémentaire n'est envisageable

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 II – articles 4 et 10 (telle que limitées à 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	
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	

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