

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame LEONARDON , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Transformer un appartement
Adresse	Rue Bara, 123
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 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 observation et/ou demande à être entendu

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

La demanderesse / l'architecte a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant, 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 1898) ;

Vu que le bien sis Rue Bara au n° 123, se compose de 3 bâtiments, implantés sur une parcelle cadastrée Section C – n° 334 e 13 ;

Vu que la demande vise à transformer un appartement dans les combles de l'immeuble à front de rue ;

Vu que la demande a été introduite le 25/05/2021, que le dossier a été déclaré complet le 7/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2021 au 25/11/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 & lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 07635 (PU 26210) – construire des bâtiments (11,94m) – permis octroyé le 23/12/1898
- n° 34018 (PU 25969) – construire des annexes (*extension arrière +00/+01*) – permis octroyé le 21/03/1950
- n° PU 50204 – régulariser et transformer un immeuble de rapport (PV 2015/967) – permis octroyé le 15/05/2019

la conformité de la situation existante, par rapport à la situation de droit, n'a pas pu être encore vérifiée ; la copropriété des nouveaux acquéreurs a confirmé que l'ancien propriétaire avait entamé la mise en œuvre des travaux octroyés par permis le 6/07/2020 ; le bien a ensuite été vendu à la découpe en plusieurs lots – 17 lots dont 5 appartements, 1 bureau, 1 activité productive, 10 caves ;

Vu le permis PU 50204, les entités de logement sont réparties comme suit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Bâtiment à front de rue

- au +00 1 logement de 1 chambre
- au +01 1 logement de 1 chambre
- au +02 1 logement de 1 chambre
- au +03 1 logement de 1 chambre sous combles avec mezzanine

Bâtiment central

- aux +01/+02 1 logement en duplex de 5 chambres

Considérant que la demande vise uniquement l'appartement dénommé « lot 1 » au 3^{ème} étage – et la cave dénommée « lot 9 » au sous-sol ; l'unité de logement est un appartement de 1 chambre sous combles avec grenier/mezzanine aménagé en bureau ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de réaménager l'entité de logement en un appartement de 2 chambres, de rehausser le versant arrière de la toiture, de créer une terrasse tropézienne ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +02/+03 porte d'accès sur palier intermédiaire, déplacement de la volée existante de 0,90m
- +03 cuisine/sàm/salon avec escalier accédant à l'étage et terrasse tropézienne, sas de nuit, sdd avec wc, chambre,
- +04 coursive, chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la position dominante et en surplomb d'une terrasse peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction*, en ce que tant le versant arrière de toiture, qui a été relevé en partie supérieure sur toute la largeur de façade, que la lucarne à jouées sortantes, dépassent les profils mitoyens de toiture (de 0,90m et 1,45m) ;

Considérant que la hauteur de la ligne de faite est légèrement remontée pour s'aligner sur celle de la toiture mitoyenne la plus élevée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que la largeur cumulée des lucarnes (à jouées rentrantes et sortantes) dépassent largement les 2/3 de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que les 3 langages différents des volumes projetés en toiture ne font plus partie de celui de la typologie du versant de toit initial et des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que l'aspect dissymétrique et la lecture fragmentée des volumes, les structures complexes contrastées et les nombreuses jonctions, qui de plus impactent les 2

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

niveaux de combles et toute la largeur de la façade, présentent une intégration peu satisfaisante et rompent avec la simplicité et la fonctionnalité de la volumétrie existante ; que cette disposition créerait un précédent qu'il convient d'éviter ;

Considérant qu'en façade à rue, les 2 lucarnes qui remplacent la lucarne initiale sont plus qualitatives et davantage intégrées par rapport au rythme des baies de la façade ;

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 1 de 13,80m², chambre 2 de 8,57m²) ; que le socle surélevé du lit de la chambre 2 ne peut être comptabilisé comme superficie de plancher ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte au droit de chaque marche de l'escalier desservant le niveau supérieur (min. de 2,10m) , ni au niveau du palier de départ (1,85m) ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement dans l'immeuble ; qu'il tente la refonte d'un logement de 1 chambre en un logement de 2 chambres qui nécessitent des rehausses volumétriques contrastées ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement moins dense qui supprime les dérogations aux Titre I & Titre II du RRU ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 25, chapitre V du Titre I – lucarne de toiture* ; que les lucarnes doivent participer à la composition de la façade et de la toiture ; que les caractéristiques du versant arrière de la toiture à 2 pans sont niées et remplacées par des lucarnes à toit plat (ou faiblement incliné) sur 2 niveaux ;

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 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les lucarnes à rue respectent l'alignement des baies des étages inférieurs et proposent des matériaux durables et qualitatifs ; que la composition d'ensemble est respectée ;

Considérant que la hauteur des châssis renseignée en façade n'est pas la même que celle en coupe ; qu'il convient de rectifier la coupe ;

Considérant qu'à contrario, les rehausses et découpes volumétriques en toiture arrière sont en total rupture avec l'homogénéité du bâti avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil de toiture ; qu'il convient de le rendre compatible avec l'uniformité de l'aspect architectural du cadre bâti ;

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.1997.1765/6/APB/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/09/2021 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

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 2 décembre 2021

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

- Dédensifier les volumes du versant de toit arrière en supprimant la rehausse en partie supérieure et en maintenant le pan incliné
- Réaménager le logement dans le respect du Titre II du RRU
- Rectifier les informations qui ne sont pas en concordance

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 en partie inférieure du versant arrière) 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.

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021