

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par HEKLA S.A
Objet de la demande	Transformer un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial
Adresse	Rue Ropsy Chaudron, n° 20
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 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 réaction.

**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 12 septembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial 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 identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (39722) ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0 ;

Vu que le bien se situe Rue Ropsy Chaudron au n° 20, immeuble mitoyen R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 4^{ème} Division, Section B – n°122 N6 ;

Vu que la demande vise à **Transformer un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial** ;

Vu que la demande a été introduite le 08/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 29/04/2024 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2024 au 05/09/2024, 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 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 43396 (PU 35722) – Transformation – permis octroyé le 30/05/1968
- n° 47215 (PU 40904) – herinrichting van een commercieel gelijkvloers en transformatie van een winkelpui – permis octroyé le 07/04/1992
- n° 50087 K (PU 45223) – Transformation d'un immeuble rez + 3 en appartements, bureaux et entrepôts – permis octroyé le 10/10/2006

la situation existante ne correspond plus à la situation de pour la mise en œuvre partielle des derniers travaux autorisés par permis (PU 45223) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Vu que les travaux autorisés par le permis d'urbanisme référencé PU 45223 de 2006 n'ont pas été exécutés au niveau du 3^{ème} étage, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison de commerce qui comporte 1 logement (péréquation de 1993) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de fermer la servitude de passage (avec suppression de la zone de déchargement) afin de créer un 2^{ème} commerce au rez-de-chaussée côté droit et de créer 2 logements sur la partie avant du 3^{ème} étage (travaux autorisés dans le permis de 2006 mais qui n'ont pas été réalisés) ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 Caves et locaux communs pour les logements (compteurs, vélos/poussettes et poubelles)
- +00 Entrée commerces, entrée logements, sortie de secours, 2 commerces locaux accessoires aux commerces
- +01 2 logements (appart 1 chambre + terrasse et studio) sur la partie avant et l'entrepôt du commerce02 sur la partie arrière
- +02 2 logements (appart 1 chambre + balcon et studio) sur la partie avant et l'entrepôt sur la partie arrière
- +03 2 logements (appart 1 chambre et studio) sur la partie avant et l'entrepôt sur la partie arrière
- TP Exutoire de fumée, lanterneau pour éclairage zénithal

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, cuisine**, en ce que les équipements de cuisine (appareil de cuisson, évier, appareils électroménagers...) ne sont pas dessinés notamment au niveau du logement01 situé au 1^{er} étage ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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

- peu d'optimisation spatiale des logements – pas de superposition des évacuations (cuisine logement01)
- logements mono-orientés

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 6 ; que le nouvel aménagement n'améliore pas tout à fait l'habitabilité des logements ; que certains logement sont mono-orientés et ne disposent pas d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que les parties habitées de l'immeuble sont densifiées par l'ajout de deux logements supplémentaires sans espace extérieur ; qu'il y a lieu de compenser cette densification en végétalisant la partie avant du toit plat ;

Considérant que l'**article 126 §11 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

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 la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transport en communs ; qu'une alternative adéquate de mobilité douce est proposée ; que l'accès au local vélos est aisé via l'ascenseur ;

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 qu'en façade avant de nouvelles entrées sont créées au niveau du rez-de-chaussée ; que les baies ne sont pas symétriques par rapport à ceux des étages ; que les châssis du 3^{ème} étage manque d'uniformité avec ceux du 1^{er} et 2^{ème} étages au niveau des divisions (hauteur des impostes) et des proportions ; que tous les éléments esthétique (motifs floraux sur les colonnes au +01) de la façade ne sont pas représentés ; que les boîtes aux lettres et la parlophonie ne sont pas intégrer sur la porte d'entrée des logements ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'uniformité des baies entre les étages n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que le matériau projeté pour les châssis n'est pas qualitatif ;

Considérant qu'il convient d'uniformiser les châssis du 3^{ème} étage avec ceux du 1^{er} et 2^{ème} étages au niveau des divisions et des proportions, de représenter sur plan tous les éléments esthétiques de façade, d'intégrer les boîtes aux lettres et la parlophonie sur la porte d'entrée des logements et de proposer des châssis en bois ou en aluminium lors du prochain changement ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable 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 – CP.1992.0730/8 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/05/2024 ;

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 12 septembre 2024

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

- Végétaliser la partie avant du toit plat (au-dessus des logements du 3^{ème} étage) ;
- Proposer en façade avant des châssis en bois ou en aluminium ;
- Fournir une nouvelle proposition pour l'ensemble de la façade du rez-de-chaussée en respectant les trois travées de la façade et en améliorant la lisibilité des différentes fonctions – commerce le plus transparente possible, offrir une certaine intimité à l'entrée des logements ;
- Uniformiser les châssis du 3^{ème} étage avec ceux du 1^{er} et du 2^{ème} étages au niveau des divisions et des proportions ;
- Représenter sur plan tous les éléments esthétiques de façade et intégrer les boîtes aux lettres et la parlophonie sur la porte d'entrée du logement ;
- Représenter sur plan les équipements de cuisine du logement01 situé au 1^{er} étage

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 communal d'urbanisme, Titre I – article 8 du chapitre IV et Titre III – article 14 du chapitre III 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. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	