

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

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la transformation d'un immeuble
Adresse	Rue Brogniez, n° 107
PRAS	Zone d'habitation

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 observation et/ou demande à être entendu

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 d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 Rue Brogniez au n° 107, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée, 5^{ème} Division, Section B – n°222 A 12 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la transformation d'un immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 04/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 27/05/2024 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 50137U (PUNE 48521) – Rénover un bâtiment avec commerce , étendre le 1^{er} étage et réhausser le volume, créer un appartement, un studio et un duplex – permis octroyé le 13/01/2015
- n° (PU 50676) – Transformer une maison de rapport (augmentation du nombre de logement) – permis octroyé le 21/01/2020

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

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le non-respect des derniers travaux autorisés par permis (PU 50676) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (PU 50676) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison sans cave habitable qui comporte 3 logements ;

Vu l'octroi de permis de la demande précédente (2020) concernant la transformation d'une maison de rapport (augmentation du nombre de logement) ; qu'au moment de sa mise en œuvre, des problèmes de stabilité ont été constatés à partir du 1^{er} étage ; que l'architecte chargé du contrôle de chantier et le maître de l'ouvrage ont décidés de démolir le bâtiment à partir du 1^{er} étage et de le reconstruire plus ou moins à l'identique ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications du permis PU 50676 de 2020 en ce que le projet n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de faire une extension au 2^{ème} et 3^{ème} étage, de modifier l'emplacement et d'agrandir la lucarne arrière, de modifier l'aspect architectural de la façade avant (proportion des baies, asymétriques et pas cintrés) ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 3 caves, local compteurs, local poubelles, local vélos et local entretien
- +00 entrée commerce, entrée logements, commerce
- +01 appartement 1 chambre avec terrasses de toit
- +02 studio
- +03 duplex : séjour, cuisine, wc
- Combles duplex : 2 chambres, SDD, wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, n'est plus d'application en ce que la terrasse de toit prévue initialement au 2^{ème} étage (1^{ère} version du projet) a été supprimée ;

Considérant toutefois que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts – en végétalisant le toit plat du +02 ;

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

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 4, profondeur** la terrasse de toit prévue initialement au 2^{ème} étage (1^{ère} version du projet) a été ;

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 (chambre du logement au +01) ;

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

- absence de cave pour le commerce ;
- peu d'optimisation spatiale des logements – pas de superposition des évacuations sanitaires ;
- logement mono-orienté au +01 ;
- pour un duplex de 2 chambres, la salle de douche est sommaire et très restreint

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais et que le nouvel aménagement améliore l'habitabilité des logements existants ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

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 que la hauteur des fenêtres du 1^{er} au 3^{ème} étage a été réduite (par la rehausse de l'allège) avec pour conséquence une diminution de l'apport en éclairage naturelle dans les logements ; que les châssis du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage ont été rapprochés des mitoyens et que de ce fait, ils ne sont plus symétriques avec ceux du rez-de-chaussée ; que les châssis du 3^{ème} étage ne sont plus cintrés comme ils auraient dû l'être selon le permis de 2020 (PU 50676) ;

Considérant que les baies sont impactées ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respecté ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que le matériau projeté pour les châssis est qualitatif (du bois de ton blanc) ;

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 ;

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

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.2013.1304/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/06/2024 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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.

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 – article 4 et Titre II – article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.
que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 8 du chapitre IV est acceptée

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	