

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la façade et les travaux intérieurs d'un immeuble commercial
Adresse	Rue Brogniez, n°111
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

/

**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 07 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (37104) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0+3 ;

Vu que le bien se situe Rue Brogniez au n° 111, bâtiment mitoyen à front de rue R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 222 W 8 et est répertorié en tant que « artisanat – petites entreprises – industries » ne comportant aucun logement ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la façade et les travaux intérieurs d'un immeuble commercial ;

Vu que la demande a été introduite le 30/05/2024 et complétée le 17/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 22/08/2024 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise à enquête publique ;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2024.0631/1 daté du 23/09/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 9635 (PU F10142) – Gîtage + modifier la façade – permis octroyé le 13/11/1903,
- n°30982 (PU F24132) – Placer une gargouille – permis octroyé le 13/10/1939,
- n° 45179 (PU 37956) – Transformer le magasin – permis octroyé le 06/06/1978,

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- Le sol a été décaissé de 16 cm en partie avant et 46 cm en partie arrière pour être ramené au niveau 0 (date inconnue),
- les murs intérieurs ont été supprimés et les espaces de gauche annexé à l'espace commercial de droite (entre 1978 et 2009),
- l'entrée carrossable de gauche a été transformée en vitrine commerciale avec porte d'entrée vitrée (entre 1978 et 2009),
- deux caissons à volets ont été placées sur les vitrines du rez-de-chaussée (entre 2009 et 2013),

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

- la toiture à versants a été légèrement rehaussée et le revêtement de tuiles noires a été remplacé par des tuiles rouges (entre 1996 et 2004) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15737), l'immeuble comprend un commerce sans logement ;

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

- +00 entrée carrossable couverte (partie gauche) et magasin (partie droite)
- +01 combles accessibles non aménagés

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la transformation de la toiture du bâtiment avant,
- Mettre en conformité les transformations intérieures au rez-de-chaussée du bâtiment (décaissement du sol et démolition des murs intérieurs)
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue (suppression de l'entrée carrossable, modification des menuiseries, placement de caissons à volets etc.)

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- +00 magasin
- +01 combles accessibles non aménagés

Considérant que la parcelle est entièrement construite, que les volumes construits sont inchangés depuis 1996 ; que seule une légère rehausse de la toiture de la partie avant lors de sa rénovation a été réalisé entre 1996 et 2004 ; que cette volumétrie est conforme au Titre I du RRU ;

Considérant que les unités de climatisation existants sur la toiture plates ne sont pas repris sur les plans et devront être enlevés ;

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 ; que les modifications apportées doivent viser à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti et servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que les tuiles de la toiture à versants historiquement noires ont été modifiées et sont de couleur brique ; que cette modification des coloris des tuiles s'intègre dans le cadre bâti environnant et est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – Matériaux et parements de façade*, que bâtiment principal doit être réalisé avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ; qu'il convient dès lors d'harmoniser les matériaux et coloris des menuiseries et vitrines en façade à rue ; que le PVC blanc est à proscrire ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 11 – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, doit respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; qu'il convient d'intégrer les caissons à volets dans le volume construit ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement sur les photo la boîte au lettre est suspendue à la façade, qu'il convient de l'intégrer à la porte ;

Considérant que les éventuelles enseignes commerciales feront l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée ; qu'il conviendra de proposer des dispositifs conformes au Titre VI du RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter et préciser sur plan les matériaux et coloris des différent éléments de façade ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'il convient donc d'être attentif à proposer des mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle lors d'éventuels projets futurs ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2024.06.31/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/09/2024 ;

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 07 novembre 2024

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

- **uniformiser les matériaux et coloris des menuiseries en façade à rue en supprimant les éléments en PVC**
- **intégrer les caissons à volets dans le volume construit**
- **intégrer la boîte aux lettres à la porte du commerce**

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

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. MOENECLAEY	