

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV00	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	mettre en conformité un immeuble de logements et aménager les combles pour créer un duplex
Adresse	Rue Bara n°89
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 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 :

Les demandeurs ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant 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 (39787) ;

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 le bien se situe Rue Bara n° 89, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle d'angle cadastrée Division 5 Section C – n° 336 S20 et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière et comportant des logements ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité un immeuble de logements et aménager les combles pour créer un duplex ;

Vu que la demande a été introduite le 23/01/2024 et complétée le 05/06/2024, que le dossier a été déclaré complet le 05/07/2024 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/10/2024 au 17/10/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti

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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2002.0782/4 daté du 30/07/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu que la rue Bara est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 7641 (PU F8131) – Construire 3 maisons – permis octroyé le 27/12/1898
- n° 27522 (PU F20714) –Modifier la façade– permis octroyé le 17/10/1956 ,

Vu que les plans d'archives sont lacunaires et ne permettent pas d'établir la répartition des fonctions et les aménagements en situation de droit ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15113-), l'immeuble comprend un rez-de-chaussée commercial et 3 logements aux étages ;

Vu l'historique de population pour le bien, 3 chefs de ménage étaient inscrits en 1993 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce comprenant de 2 unités de logements (en 2022) à 4 unités de logements (en 2023 – modification en 2022) ;

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 ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne la répartition des logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant qu'en situation de fait, la répartition des fonctions est la suivante :

- -01 caves
- +00 entrée logements, commerce, réserve, sanitaires
- +01 **logement 01** : app. 2 chambres
- +02 **logement 02** : app. 2 chambres
- +03 **logement 03** : app. 2 chambres
- Combles **logement 04** : app. 1 chambre

Vu la mise en demeure (I 2023/4401-PU-PUB/MO), dressé en date du 01/03/2023, il a été constaté les actes et travaux irréguliers suivants :

- couverture de cour,
- augmentation du nombre des logements,
- changement de couleur de la façade et châssis pvc,
- occultation des fenêtres à plus de 50% du commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la couverture de cour et les augmentation volumétriques aux étages,
- Maintenir le nombre de logements à 3 et aménager les combles en vue de créer un duplex +3/+4,
- Mettre en conformité les aménagements intérieurs des logements du 1^{er} et 2^{ème} étages,
- Aménager le sous-sol (caves, locaux communs) et créer des sanitaires pour le commerce du rez-de-chaussée,
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue (coloris, menuiseries) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

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

- -01 caves, local vélos, local poubelles
- +00 entrée logements, commerce, réserve, sanitaires
- +01 **logement 01** : app. 2 chambres
- +02 **logement 02** : app. 2 chambres
- +03 **logement 03** : duplex : salon, sàm, cuisine, 1 chambre, SDB
- Combles **logement 03** : duplex : 2 chambres, dressing, bureau, SDB

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot* est d'application en ce que le volume bâti est augmenté ; que la parcelle est entièrement construite ; que la qualité paysagère en intérieur d'ilot n'est pas améliorée ;

Considérant cependant que la parcelle de 90m², sur un angle, est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la cour initiale de forme triangulaire est un espace résiduel insalubre, inexploitable tel quel ; que la couverture de celle-ci ne peut être préjudiciable aux constructions voisines et est même souhaitable ;

Considérant également que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la parcelle est située sur un angle et est entièrement construite ; que la configuration des lieux ne permet pas une réduction de l'emprise de la construction sans impacter les surfaces habitables ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant également que des volumes arrière supplémentaires aux étages ont été construits avant 1996 ; qu'ils s'alignent sur la profondeur de la construction mitoyenne et permettent une augmentation des surfaces habitables aux étages ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que le versant arrière de la toiture a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin de gauche est dépassé ; que ces rehausses ne préjudicient pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la zone de cour en situation de droit est supprimée et que la parcelle entièrement construite au rez-de-chaussée et premier étage ; que l'immeuble est situé sur une parcelle d'angle et qu'au vu des dimensions réduites de la cour et de son encaissement, cette situation est acceptable en ce qu'elle permet une légère augmentation des surfaces habitables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que la chambre principale des deux logements des 1^{er} et 2^{ème} étages n'atteint pas les 14m² ; que les plans d'archives ne renseignent pas le nombre de chambres de ces logements en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

situation de droit ; que les augmentations volumiques de ces logements doivent en priorité servir à améliorer leur habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour certaines pièces ;

Considérant que la salle de bain du dernier étage présente une hauteur sous plafond de 2.17m au lieu de 2.20m ; que ce manquement de 3cm dans un local non habitable ne porte pas de préjudice majeur à l'habitabilité du logement ; que cette dérogation est acceptable ;

Considérant cependant que la chambre principale, le bureau et le dressing sous les combles n'atteignent pas une hauteur sous plafond de 2.30 m sur au moins la moitié de leur surface ; que ces locaux en l'état ne peuvent être considérés comme des locaux habitables ; qu'il convient de revoir la répartition et l'aménagement des locaux dans les combles et privilégier les hauteurs sous plafond plus élevées pour les locaux habitables (chambre, bureau) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce que les WC ne sont pas dessinés sur les plans et sont supposés inclus dans les salles de bains des étages ; que celles-ci ne sont pas séparées des pièces de vie par un sas ; qu'il convient de prévoir une seconde porte séparant le hall d'entrée et les pièces de vie aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9 - cuisine**, en ce que les coins cuisine des studios ne figurent pas sur les documents ; qu'il y a lieu, au minimum d'indiquer le plan de cuisson, le frigo et le point d'eau ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage n'atteignent pas les surfaces nettes éclairantes de minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ; que cependant toutes les impostes des châssis sont pleines ; qu'il y a lieu de restaurer les parties vitrées de ces impostes afin d'augmenter les surfaces éclairantes ;

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

- Les aménagements des logements restent sommaires et ne sont pas améliorés,
- Les chambres sont situées de part et d'autre des pièces de vie et parfois éloignées des sanitaires ;
- Les chambres du duplex sont réparties sur les deux étages
- L'accès au bureau du duplex nécessite le passage par le dressing
- L'éclairage du dressing n'est pas optimisé et ne bénéficie à aucun local habitable
- La taille du dressing semble disproportionnée pourrait être allouée à l'augmentation des surfaces des chambres
- Les locaux communs (vélos et poubelles) ne sont pas d'accès aisé depuis les logements
- Les sanitaires du commerce sont accessibles depuis le hall des logements (pas de circulation séparée)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que l'aménagement projeté n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; 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 plus qualitatif et moins dense – en limitant le nombre de chambres, en adaptant les superficies des pièces de vie, en réorganisant les espaces intérieurs en supprimant les dérogations de surface plancher et de hauteur sous plafond du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement pour voiture ; que la parcelle est située en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) et bénéficie dès lors d'une très bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélos de 12m² au sous-sol de l'immeuble ; que son aménagement n'est pas dessiné et doit répondre aux recommandations reprises dans le Vade-mecum de Bruxelles Mobilité ; que son accès en sous-sol est cependant peu aisé ; que la possibilité de déplacer ce local au rez-de-chaussée et descendre la réserve du commerce en sous-sol pourrait être étudiée ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries projetées sont majoritairement en bois brun ; que les baies ne sont pas modifiées ; que le principe d'imposte est maintenu mais qu'il y a lieu de restaurer le vitrage de ces impostes ; que le cintrage est supprimé et doit être restauré ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant également que l'ensemble du parement en brique rouge du rez-de-chaussée a été enduit de blanc ou de gris ; que le projet prévoit l'enlèvement de cet enduit et la restauration du parement en brique rouge ; qu'en cas de dégradation du parement, il est prévu la pose d'un enduite de couleur rouge brique ; que cette solution est acceptable ; que les bandes de cimentages seront également enduites ; qu'il y a lieu de prévoir un coloris beige uniforme sur l'ensemble des façades ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant de manière générale que les menuiseries ont été modifiées ; qu'il est donc impératif de restaurer les menuiseries en s'inspirant de leur caractéristiques architecturales d'origine en vue de ne pas dégrader l'aspect de la façade ; que les impostes doivent être vitrées, que les cintrages et panneautages doivent être remis ;

Considérant que la corniche qui a été dégradée est maintenue et restaurée dans le respect des caractéristiques d'origine ; qu'une partie de la corniche coté rue Eloy a été supprimée ; qu'il convient dès lors de restaurer ces éléments supprimés ;

Considérant que les garde-corps des balcons aux étages ont été remplacés ; que leur aspect est modifié mais reste sobre et s'intègre de manière satisfaisante à la façade ; qu'il y a cependant lieu de remplacer les matériaux des mains courantes des garde-corps par du bois ;

Considérant également que des grillages ont été placées devant les baies du commerce ; que celles-ci participe à la dégradation de la qualité patrimoniale du bâtiment et ne s'harmonisent pas avec les caractéristiques architecturales de la façade ; qu'elles doivent être supprimées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

Considérant enfin que l'enseigne doit être dessinée sur les plans et conforme aux prescriptions de la zone restreinte détaillées dans le Titre VI du RRU ; que les auvents existants ne sont pas dessinés sur les plans mais ne s'intègrent pas aux caractéristiques de la façade et doivent être supprimés ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2002.0782/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/07/2024 ;

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 24 octobre 2024

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

- Revoir la réorganisation des espaces intérieurs des logements en vue de répondre aux normes d'habitabilité en termes de superficies plancher et hauteur sous plafond pour tous les logements,
- Dessiner les aménagements de toutes les pièces,
- Requalifier la façade du rez-de-chaussée en revenant à l'aspect d'origine et en supprimant les grillages du commerce,
- Proposer des menuiseries en bois qui respectent les modèles historiques (division en T, cintrage, imposte supérieure vitrée, panneautage inférieur en bois),
- Remplacer le matériau des mains courantes des garde-corps par du bois
- Restaurer les éléments de corniche qui ont été supprimés côté rue Eloy ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4,6 et 12 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	