

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de logements avec un rez-de-chaussée commercial
Adresse	Boulevard de la Révision, 34
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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 :

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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 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, 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 Boulevard de la Révision au n° 34, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 90m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 264 z 16 ;

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

Vu que la demande a été introduite le 27/10/2023, que le dossier a été déclaré complet le 05/04/2024 ;

Vu que la demande est 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 – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2024 au 27/05/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 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
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU – enseigne parallèle à une façade
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

- dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 07644 (PU 08134) – construire une maison – permis octroyé le 27/12/1898
- n° 07873 (PU 08365) – construire un four à cuire le pain – permis octroyé le 24/10/1899

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour la construction d'extensions arrière, pour l'aménagement des combles, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien est un immeuble mixte avec un commerce (boulangerie) et 2 unités de logement aux étages (RU 2020/11694) ;

Vu l'historique récent des chefs de ménage à cette adresse, actuellement (liste population de février 2024), une vingtaine de personnes dont 6 chefs de ménage y sont inscrits ; qu'en situation existante de fait, il est fait état de la division de l'immeuble en 5 entités, réparties en une unité commerciale et 4 unités de logement ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1993), le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 unités de logement ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les modifications volumétriques réalisées sans permis antérieurement au 1/01/2000 ; les modifications les plus récentes ont été effectuées entre 1987 et 1996 (photographies aériennes de BruGIS) – extension du sous-sol (côté mitoyen gauche), couverture totale de la cour, rehausse d'un niveau de l'extension existante (côté mitoyen gauche), construction d'une extension sur 2 niveaux (côté mitoyen droit) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de maintenir le commerce et de réagencer les étages en 2 unités de logement ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (3) dont 1 pour le commerce, local compteurs, espace vélos/poussettes
- +00 commerce de +/- 75m² (boulangerie)
- +01 appartement de 1 chambre
cuisine ouverte sur séjour, chambre, espace dressing/bureau, balcon couvert, sdb/wc et buanderie au demi-niveau inférieur
- +02/+03/+04 appartement de 3 chambres
chambre et wc au demi-niveau inférieur, sàm/salon et cuisine au +02, chambres et sdb/wc au +03 sous versants, rangement et dressing au +04 dans les combles perdus

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la parcelle de 90m² est enclavée par le bâti voisin immédiat ; que la couverture de la cour n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ; qu'elle n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques d'extraction du commerce ; qu'il n'est pas précisé s'il y a cuisson sur place ; que l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ; que ces équipements ne peuvent générer des nuisances acoustiques ou olfactives ; qu'il convient de s'en assurer ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la citerne d'eau de pluie d'origine a été supprimée ; que le projet envisage une temporisation des eaux de ruissellement en végétalisant 34,20m² de toit plat ; que par ailleurs, le triangle arrière de toit au +01 pourrait aussi ne pas être végétalisé pour permettre la récupération et la réutilisation des eaux pluviales afin d'alimenter les sanitaires du commerce ;

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT , procédure de régularisation simplifiée*, n'est pas applicable aux modifications volumétriques en façade arrière qui ont été réalisées entre 1987 et 1996 ; que celles-ci ne peuvent prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en ce qu'elles ne remplissent pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (profondeur/emprise des constructions) ;

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 ;

Considérant qu'outre l'extension du bâti au rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle, la profondeur du bâti côté mitoyen gauche est augmentée de 5,78m au +02, et de 5,65m au +01 côté mitoyen droit ;

Considérant que compte tenu de la présence importante du bâti existant sur la parcelle mitoyenne de gauche, celle-ci n'est pas impactée ; que le long de la mitoyenneté droite, l'extension du +01 n'a pas eu de réel impact sur la parcelle voisine, tandis que celle située au +02 observe un retrait latéral de 2,48m par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que pour les extensions, au-delà de la profondeur autorisée (+ 3,00m), la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que le profil voisin situé à droite est dépassé de 0,60m au +01 et de 1,90m au +02 ; que la rehausse au +01 est minime ; que celle au +02 en retrait de la limite mitoyenne (de 2,48m) ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

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 (pièces de vie côté rue) ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que, l'esthétique de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

composition d'ensemble étant à privilégier, les dimensions des baies ne peuvent être adaptées ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Logement 1 : absence de wc invités, dimensions restreintes du balcon couvert ;
- Logement 2 : logement de 3 chambres ne disposant d'aucun espace privatif extérieur, chambre 1 isolée sans accès aisé à une sdb, conflit entre portes au niveau du demi-niveau, chambre 3 impactée par le maintien de l'escalier hélicoïdal, espaces de rangement accessibles que depuis la chambre 2 ;

Considérant que le projet rétablit le nombre d'unités de logement de 2 ; que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs tente de tirer parti des augmentations volumétriques existantes, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de l'immeuble ; que toutefois, il y a lieu d'améliorer l'espace extérieur du logement 1 et l'aménagement intérieur du logement 2 (conflit de portes, escalier hélicoïdal à remplacer par un dispositif adéquat) ;

Considérant que le taux d'occupation actuel (6 chefs de ménage inscrits) est totalement incriminable ; qu'il convient de rétablir avec diligence le pristin état (2 familles habitant l'immeuble) ;

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 demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 ;

Considérant que les boiseries extérieures, tant les portes que les châssis, ont été remplacées sans respect du matériau (PVC blanc, PVC gris foncé, aluminium brun foncé), ni respect du cintrage des linteaux au niveau des baies situées aux étages ;

Considérant que le projet envisage le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures afin de rétablir les caractéristiques esthétiques d'origine – bois mouluré peint en blanc, respect du cintrage ; que par ailleurs sont rétablis la teinte blanche des boiseries (corniche), la teinte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

claire unifiée (blanc cassé) de l'enduit de façade, moulures et trous de boulin ; que l'aspect naturel de la pierre bleue qui a été peinte sera rétabli ; qu'une grille sera remplacée au niveau du soupirail ; que cette proposition est qualitative ; qu'il convient toutefois d'uniformiser le panneautage inférieur des 2 portes et d'y intégrer les boîtes aux lettres ;

Considérant que les enseignes n'ont pas été jointes à la présente demande ; que la Commission analyse la façade dans son ensemble ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; que vu le reportage photographique, le dispositif existant déroge notamment à l'*article 36, enseigne parallèle à une façade* en ce qu'il ne respecte pas une saillie maximum de 0,25m, il n'est pas situé à minimum 0,50 m des limites mitoyennes ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ; qu'il convient de placer les enseignes de manière à moins impacter les logements situés aux étages ; que l'enseigne perpendiculaire lumineuse, placée au +01 entre les deux balcons, doit être supprimée ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.1993.1418/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 14/04/2024 ;

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 30 mai 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

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

- Améliorer l'espace extérieur du logement 1 ;
- Améliorer l'aménagement du logement 2 – conflit de portes, escalier hélicoïdal à remplacer ;
- En façade à rue, identifier tous les éléments en pierre bleue et rétablir leur aspect naturel, uniformiser le panneautage inférieur des 2 portes et y intégrer les boîtes aux lettres ; supprimer l'enseigne verticale située au +01 ;

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 – articles 4 et 6 (telle que limitée dans les conditions), Titre II – article 10 (en façade à rue), 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

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

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. MOENECLAEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024