

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV15	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr AMAJOD , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement et d'un atelier en un logement.
Adresse	Avenue de Scheut, n°121
PRAS	Zone mixte
PPAS	PPAS
Réf. Communale	51528
Réf. URBAN	01/XFD/1745630

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

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 opposition ou réclamation.

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 10 mars 2022

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

- Vu que le bien est situé en zone mixte 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;
- Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
- Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;
- Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0 ; que le cas échéant, il convient de réaliser une reconnaissance de l'état du sol ;
- Vu que le bien sis avenue de Scheut n°121, maison mitoyenne R+04+TV implantée sur une parcelle de 284m² cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°39H5P, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 4 logements ;
- Vu les archives communales à cette adresse ;
 - n° 31688/F24851-PU : 26/11/1943 PU octroyé : construire un atelier ;
 - n° 21129/F16403-PU : 24/07/1928 PU octroyé : construire une maison ;
 - n° 07446/F7936-PU : 25/06/1898 PU octroyé : construire une remise ;
 - n° 37246/F30788-PU : 26/07/1955 PU octroyé : transformation ;
 - n° 48076-PU : 24/12/2013 PU octroyé : changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement et d'un atelier en un logement ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Caves ;
 - 00 Commerce et atelier de réparation ;
 - 01 Appartement 2 chambres ;
 - 02 Appartement 2 chambres ;
 - 03 Appartement 2 chambres ;

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

 - le permis d'urbanisme n°48076 délivré en 2013 n'a pas été respecté en ce que le rez-de-chaussée commercial est occupé par un logement ;
 - le rez-de-chaussée a été étendu à l'arrière ;
 - les toitures plates ont été rehaussées et ne sont pas végétalisées ;
 - la vitrine du commerce a été modifiée ;
- Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;
- Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 3 logements ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement et d'un atelier en un logement ;
- Vu que la demande a été introduite le 25/03/2020, que le dossier a été déclaré complet le 13/01/2022 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 2/03/2022, et qu'aucune réclamation et/ou opposition ont été introduites ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

- 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
 - 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 / lucarne de toiture ;
- Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente référencé CP.2012.1158/3 daté du 13/01/2022 ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d’immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - mettre en conformité le changement d’affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ;
 - mettre en conformité l’extension arrière (et profondeur du bâti) et la hauteur de l’ensemble du volume bâti à l’arrière ;
 - démolir partiellement la « cour couverte » ;
 - mettre en conformité la transformation de la vitrine du commerce (division, répartition, allèges) ;
- Considérant qu’en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 4 caves privatives, 1 local compteurs avec cave attenante et 1 dégagement ;
 - 00 1 espace commercial ;
 - 01 1 appartement 2 chambres ;
 - 02 1 appartement 2 chambres ;
 - 03 1 appartement 2 chambres ;
 - TV partielle – non-renseignée ;
- Considérant que la demande ne renseigne pas les profils mitoyens ;
- Considérant que la maison voisine de référence de droite sise au n°119 de l’avenue de Scheut a fait l’objet d’un permis d’urbanisme n°51348 en 2020 ; que celui-ci prévoit une annexe arrière d’une profondeur de 3,93m avec occupation partielle de la toiture par une terrasse (retrait d’1,90m) ; que cette annexe est implantée à 1,03m au-dessus du niveau du jardin ; que cette maison est considérée comme immeuble de référence le moins profond et le moins haut ;
- Considérant que la maison voisine de référence de gauche sise au n°123 de l’avenue de Scheut a fait l’objet d’un permis d’urbanisme n°48432 délivré en 2015 et fait l’objet d’un constat d’infraction pour exécution non conforme (pas de vide sur cour et occupation d’une partie de la toiture plate par une terrasse) ; que cet immeuble est considéré comme l’immeuble de référence le plus profond et le plus haut ;
- Considérant que le manque de cohérence entre les plans de situation de droit du bien et les plans de situation de fait ainsi que l’absence de relevé des hauteurs et profondeurs mitoyennes en situation de droit compliquent l’analyse des actes et travaux présentés ;
- Considérant que selon toute vraisemblance et contrairement à ce qui est renseigné sur le plan de situation de fait indice II du rez-de-chaussée, l’espace commercial est occupé par un logement (rideau à la fenêtre, aucune enseigne ni vitrophanie et volet devant porte baissé) ;
- Considérant que l’objet de la demande initiale du permis d’urbanisme n°48076 était l’aménagement de 2 logements au rez-de-chaussée avec rehausse de la partie arrière, modification de la toiture shed en toiture plate et couverture complète de la cour intermédiaire alors occupée partiellement côté droit (cfr. situation projetée n°48076 indice I) ; que la Commission de Concertation s’est opposée à la transformation du rez-de-chaussée commercial en logement et que le permis d’urbanisme a été octroyé sur base de la version II de la situation projetée qui prévoyait le maintien du commerce avec atelier à l’arrière ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

- Considérant que la situation de fait confirme que le permis d'urbanisme n°48076 n'a pas été respecté en ce qui concerne le rez-de-chaussée ; que l'occupation de cette partie du bien est donc illégale ;
- Considérant que, de plus, la situation de fait renseigne la transformation d'un appartement 1 chambre en appartement 2 chambres au 1^{er} étage ; que cet aménagement est indiqué comme conforme dans les documents graphiques ; que cette information est erronée et que ces modifications doivent faire l'objet d'une mise en conformité ;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS – Atteinte aux intérieurs d'îlot, en ce que la densité du bâti est accentuée par l'extension du volume arrière ; que depuis 1996, le volume bâti n'a cessé d'augmenter ; qu'à cette époque, et malgré la présence d'une activité économique, le fond de parcelle était maintenu de pleine terre et planté d'au moins un arbre de bonne grandeur (cfr. Orthophotoplans 1996 BRUGIS) ; que le maintien de construction au-delà de la profondeur constructible de la parcelle et donc en intérieur d'îlot ne peut se justifier que par la présence d'une activité économique ; que l'implantation d'un logement à une telle profondeur et au cœur de l'intérieur d'îlot est contraire au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le permis d'urbanisme de 2013 imposait la pose d'un sédum sur toutes les toitures plates ; que, malgré l'augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle, les toitures n'ont pas été végétalisées ; que, malgré l'augmentation de la densité d'occupation de nature à augmenter la surcharge des égouts augmente, aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales n'est envisagée ;
- Considérant que la couverture intégrale de la cour intermédiaire autorisée par le permis d'urbanisme précédent avait pour justification d'intégrer un volume bâti supplémentaire à la superficie utile de l'espace commercial et de liaisonner la partie 'magasin' avant à l'atelier en y aménageant des locaux pour le personnel ; que l'occupation de cet espace intermédiaire dans le but d'augmenter la superficie habitable d'un logement au rez-de-chaussée n'est pas une raison suffisante au maintien de la couverture de la cour intermédiaire ; que le changement d'utilisation remet en question la pertinence de la couverture de la cour ; que le lien entre la volumétrie et son occupation est indissociable ;
- Considérant que la hauteur des toitures plates en situation de fait dépasse celle prévue dans le permis d'urbanisme de 2013 (3,27m au lieu de 2,93m pour la toiture de la cour intermédiaire et 3,80m au lieu de 2,50m pour la toiture du bâtiment arrière) ;
- Considérant que la parcelle est comprise entre une parcelle utilisée à des fins économiques et fortement construite à gauche et une parcelle utilisées à des fins de logement avec jardin à droite
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que, l'extension arrière dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que la couverture de la cour intermédiaire, la mise en conformité des hauteurs des toitures plates et l'extension arrière dépassent de plus de 3m la profondeur de bâti de la maison voisine de droite la moins profonde ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur de construction autorisée est dépassée ; que la hauteur des toitures plates réalisées dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen de la maison voisine de droite (y compris en situation de droit de 2020) ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 3.5.1 du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques, en ce que les modifications apportées à la vitrine du commerce ne respectent pas les caractéristiques d'une vitrine de commerce (allège trop haute, surface vitrée réduite, porte d'entrée étroite, etc.) ; que, de plus, aucune enseigne n'est prévue pour indiquer la présence du commerce ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 11 et à l'article 14§2 du Titre I du RCU – Commerces, en ce que l'aménagement de commerces doit respecter le rythme de la façade et lorsque le commerce est situé à l'alignement, la devanture doit être clôturée par un dispositif ajouré laissant passer la vue pendant la fermeture du commerce ; que l'utilisation d'un volet opaque pour clôturer un commerce est interdit ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de logement(s) supplémentaire(s) par l'augmentation du volume bâti et par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à d'autres activités (commerce, bureau, atelier, ...);
- Considérant que le logement proposé est un appartement 2 chambres d'une superficie habitable de 147m²; que le logement possède une superficie brute de rangement de 34m² (hors chambres et caves); que ce type d'aménagement ne trouve aucune justification d'autant que l'extension de se volume est en dérogation;
- Considérant que le logement n'est pas traversant et que la façade arrière donnant sur le séjour se trouve à moins de 5m d'un mur de maçonnerie d'un niveau de hauteur; que la façade créer afin de donner des vues aux chambres se trouve à 2,50m de la limite mitoyenne de gauche partiellement construite sur 2 niveaux; que cette proximité ne permet au bien de jouir d'un éclairage naturel qualitatif; que le bien dispose néanmoins de fenêtres de toit;
- Considérant que l'offre en type de logement se limite à des appartements 2 chambres;
- Considérant que le projet ne prévoit aucun local commun; que l'implantation des vélos/poussettes dans les dégagements/chemins d'évacuation sont interdits;
- Considérant que la modification de l'appartement 1 chambre du 1^{er} étage en appartement 2 chambres par le déplacement de la cuisine et la transformation du salon en chambre portent atteinte à la qualité du logement, en ce que la configuration de l'espace séjour/cuisine avec l'entrée principale dans l'espace cuisine ne permet pas d'aménager un espace salon/salle à manger et vestiaire confortable et qualitatif;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU); que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun; qu'aucune places de stationnement en domaine privé n'est disponible; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce; qu'aucune analyse de la disponibilité en transports en commun n'a été fournie; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie est n'est pas limité en ce que le nombre de logement passe de 3 à 4 entités;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale; que celui-ci est favorable sous conditions;
- Considérant que de manière générale, le bien étant en zone de mixité, il doit conserver son caractère mixte conformément au permis d'urbanisme antérieur; qu'en l'absence d'une activité économique, la volumétrie arrière devrait être fortement réduite à l'instar de la maison voisine de droite; que seul le maintien d'une activité économique peut justifier le volume bâti octroyé par le permis d'urbanisme de 2013;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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