

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

/

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr BUZAKI , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité le dernier étage (les divisions de châssis, la rehausse et la terrasse).
Adresse	Chaussée de Mons, n°1022–1024
PRAS	Zone d'habitation + LNC + ES
PPAS	/
Réf. Communale	52151
Réf. URBAN	01/XFD/1799484

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 / 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 d'habitation, en liseré de noyau commercial et 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 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;
- Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
- Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Vu que le bien sis chaussée de Mons n°1022-1024, immeuble de coin réparti sur 2 parcelles de 105m² cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°201D7 pour le n°1022 et de 124m² cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°201K7 pour le n°1024 comprenant 7 logements ;
- Vu les archives communales à cette adresse ;
 - n° 27944 (PU F21132) – Construire une maison – permis octroyé le 24/03/1936 (n°1024) ;
 - n° 36442 (PU F29951) – Transformer l'immeuble – permis octroyé le 02/03/1954 (n°1022) ;
 - n° 37232 (PU F30774) – Exhausser l'immeuble – permis octroyé le 26/07/1955 (n°1024) ;
 - n° 49527 (PU 45267) – Construction d'un nouvel étage en toiture. 1022 : extension habitation (2 chambres) - 1024 : construction de 2 logements – permis octroyé le 10/08/2006 (n°1022-1024) ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - Au n°1022 :
 - -01 Caves ;
 - 00 Commerce ;
 - 01 Salon, salle à manger, cuisine, salle de bain e terrasse ;
 - 02 2 chambres ;
 - TV 2 chambres ;
 - Au n°1024 :
 - -01 Caves ;
 - 00 Commerce (boulangerie) avec atelier ;
 - 01 2 appartements ;
 - 02 2 appartements ;
 - 03 2 appartements ;
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :
 - Le permis d'urbanisme n°45267 n'a pas été respecté (rehausse du 1022 au lieu de toiture à versants et lucarnes, suppression terrasse au n°1024 et modification de baies) ;
 - Le commerce est utilisé comme night shop ;
- Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;
- Vu la mise en demeure (I 2019/3724), dressé en 2019, il a été constaté que le permis d'urbanisme n°45267 n'a pas été exécuté de manière conforme ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 7 logements ;

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

- Vu que la demande vise à mettre en conformité le dernier étage (les divisions de châssis, la rehausse et la terrasse) ;
- Vu que la demande a été introduite le 20/09/2021, que le dossier a été déclaré complet le 28/01/2022 ;
- 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 n'a été introduite ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - application de l'article 153§2-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- Vu que la chaussée de Mons 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 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - mettre en conformité la rehausse du n°1022 ;
 - mettre en conformité la suppression de la terrasse et les modifications de baies du n°1024 ;
 - mettre en conformité le changement d'utilisation du commerce en night shop ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - Au n°1022 :
 - -01 Caves ;
 - 00 Night shop ;
 - 01 Salon, salle à manger, cuisine, salle de bain e terrasse ;
 - 02 2 chambres ;
 - TV 2 chambres ;
 - Au n°1024 :
 - -01 Caves ;
 - 00 Commerce (boulangerie) avec atelier ;
 - 01 2 appartements ;
 - 02 2 appartements ;
 - 03 2 appartements ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le 3^{ème} étage dépasse de plus de 3,00m la profondeur de la maison voisine de gauche la moins profonde (non construite à ce niveau) ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la rehausse dépasse de plus de 3,00m le profil mitoyen de la maison voisine de gauche la moins haute (8cm) ; que la profondeur constructible est dépassée ;
- Considérant que l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation, en ce que, le remplacement de la toiture à versants avec lucarnes par une rehausse complète ne s'intègre pas au bâti existant ; que l'enduit en façade avant présente 2 teintes différentes (rouge clair au n°1022 et jaune au n°1024) ; que le parement n'est pas homogène et ne s'intègre pas dans le cadre bâti environnant ;
- Considérant application de l'article 153§2-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre I du RCU – Façade, en ce que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que les façades visibles depuis l'espace public doivent être traitées de manières à garantir leur qualité esthétique ; que les teintes, rouge clair au

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

n°1022 et jaune au n°1024, des rehausses ne s'harmonisent pas entre elles et avec le cadre bâti environnant ;

- Considérant que la demande déroge à l'article 23 du Titre I du RCU – Toiture verte, en ce que les nouvelles toitures plates de plus de 20m² doivent être végétalisées ;
- Considérant que les dimensions des baies de fenêtre créées au niveau des rehausses ont été réduites par rapport à la situation de droit ; que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que :
 - Le séjour de l'appartement de droite au n°1024 présente un déficit de 2,95m² ;
 - La chambre (dressing intégrée) de l'appartement de droite au n°1024 présente un déficit de 1,51m² ;
 - Le séjour de l'appartement de gauche au n°1024 présente un déficit de 43cm² ;
 - La chambre avant du logement au n°1022 présente un déficit de superficie de 2,1m² ;
- Considérant que les modifications apportées au volume ne s'intègrent pas au bâti et au cadre environnant et la suppression de la terrasse du 3ème étage est de nature à diminuer l'habitabilité et le confort du logement du dernier niveau du n°1024 ; que la diminution des superficies nettes éclairantes est substantielle aux regard des normes minimales d'habitabilité ;
- Considérant que le bien au n°1022 est une habitation unifamiliale avec un commerce au rez-de-chaussée ; qu'une activité commerciale à horaire nocturne est incompatible avec le logement, est susceptible de générer des nuisances et porte atteinte à la qualité des logements voisins également ; que l'utilisation du commerce en Night shop en zone d'habitation est contraire au bon aménagement des lieux et doit dès lors cesser ; que seul un commerce de proximité à horaire diurne peut être envisagé ;
- Considérant que les photos jointes à la demande révèlent la présence de 2 équipements en façade avant ; que ce type d'appareil ne peut être visible depuis l'espace public au regard de l'article 10 du Titre I du RRU – Eléments en saillie ; qu'également, les dispositifs d'enseigne ne sont pas conformes au Titre VI du RRU et les façades du rez-de-chaussée ont été modifiées (parement, fenêtres condamnées, tentes solaires) ;
- Considérant que de manière générale, la régularisation des modifications apportées n'est pas envisageable ; qu'il convient, dès lors, de se conformer au permis d'urbanisme de 2006 en ce qui concerne la volumétrie, les ouvertures et la terrasse, de rétablir un commerce de jour, de supprimer les équipements en façade avant, de mettre en conformité les façades au rez-de-chaussée ;



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

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

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

- Respecter le PU 45267 pour le n°1022 ;
- Faire une proposition pour la façade et la rehausse du n°1024 .

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	