

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV16	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr BASTURK , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison de rapport avec un commerce et des appartements.
Adresse	Chaussée de Mons, n°70
PRAS	Zone d'habitation + LNC + ES
PPAS	/
Réf. Communale	51745
Réf. URBAN	01/XFD/1764934

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

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 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 14 octobre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau 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 restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

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 le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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°70, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 163m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°214X13, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 2 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 03625/4126-PU : démolir un bâtiment existant + reconstruire une petite habitation PU octroyé le 16/03/1887 (bâtiment arrière) ;
- n° 05969/F6456-PU : modifier la baie de vitrine PU octroyé le 30/05/1894 SD

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/939), l'immeuble abrite 1 commerce et 2 logements ;

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 mixte comprenant 1 commerce et 2 logements ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison de rapport avec un commerce et des appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 3/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 15/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 9/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- 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 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement de la zone de cours et jardins ;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1991.2290/9/CAP/dd daté du 3/08/2021 ;

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 ;

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 l'aménagement du commerce et des logements ;
- mettre en conformité la construction d'une annexe couvrant toute la zone de cours et jardins ;
- mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures et enseignes ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 1 local compteur, 1 chambre froide, 1 cave pour le commerce ;
- 00 1 commerce type HoReCa ;
- 01 1 appartement 1 chambre ;
- 02 1 appartement 1 chambre ;
- 03+TV 1 appartement duplex 1 chambre ;

Considérant que la zone de cours et jardins est occupée par un bâtiment depuis 1987 (cfr. Brugis) ; que les vues aériennes de 1971 et 1977 confirme la présence d'un jardin ;

Considérant que l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée ;

Considérant que la maison voisine de référence de gauche au n°68 de la chaussée de Mons a été étendue au rez-de-chaussée suite la délivrance du permis d'urbanisme de 1971 ;

Considérant de la maison voisine de référence de droite au n°72 de la chaussée de Mons présente une annexe dont la volumétrie n'est pas en situation de droit ; que cette annexe s'étend sur l'entièreté de la parcelle ; que cette dernière est moins profonde que celle concernée par la demande ;

Considérant que le bien est proche d'un coin de rue (chaussée de Mons – rue Dr De Meersman) ; que la zone de cours et jardins est mitoyenne des parcelles au n°4,6 et 8 de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

rue Dr De Meersman ; que ces parcelles sont occupées par des arrières-bâtiments ; que cependant, ces volumes n'occupent pas l'entièreté de la largeur du fond de parcelle ; que ces constructions datent d'au-moins 1953 (cfr. Brugis 1953) ; que, par conséquent, les constructions de référence de droite ne sont pas continues le long du mur mitoyen de droite ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la couverture de la cour s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que la construction dépasse de plus de 3m le profil arrière de la maison voisine de gauche la moins profonde ;

Considérant que les profils voisins en situation de droit ne sont pas renseignés dans la demande ; archives indisponibles le 24/09/2021 ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe dépasse la profondeur constructible autorisable ;

Considérant que les archives sont lacunaires en ce qui concerne l'affectation du bien et la répartition des fonctions ; que le cadastre renseigne 2 logements (dernière mise à jour en 2003) ;

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) ; que l'octroi d'un logement supplémentaire n'est envisageable que sous réserve du respect de certaines conditions ;

Considérant qu'au 1^{er} et 2^{ème} étage, le bien se compose de deux pièces principales séparées par un mur porteur déterminant répartition des pièces ;

Considérant que l'historique des compteurs de Sibelga indique que le 3^{ème} étage n'est occupé par du logement que depuis 2008 ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 3 du Titre II du RRU – Superficies minimales** en ce que les séjours/cuisine des appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage présentent un déficit de superficie de 5,9m² ; que le séjour de l'appartement sous-combles présente un déficit de superficie de 7,7m² ; qu'aucun espace de stockage privatif n'est disponible ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 8 du Titre II du RRU – WC** en ce que les WC de tous les appartements ne présentent pas de sas de séparation avec les séjours ; que la superficie des salles de bain des appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage ne permet pas l'aménagement d'un WC de 80X120 cm avec les autres équipements nécessaires ; que l'emplacement du WC de l'appartement sous-comble n'est pas renseigné ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel** en ce que les séjours du 1^{er} et 2^{ème} étage présentent un déficit de superficie de 18cm² (pour une superficie non conforme) ; que les chambres des appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage présentent un déficit de superficie de 2,51m² ; que la chambre de l'appartement sous-combles présente un déficit de superficie de 0,92m² ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 11 du Titre II du RRU – Vue** en ce que le logement sous-combles ne profite pas d'une vue à 1,50m de hauteur ; que la fenêtre de toit est installée au-delà de cette hauteur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que la demande ne prévoit aucun local commun (**dérogation articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU**) et qu'aucune justification n'a été fournie ;

Considérant que la demande est contraire au bon aménagement des lieux en ce que :

-la chambre du 1^{er} étage est ouverte sur le hall (pas de porte) ;

-l'aménagement de 2 salles de bain dans un appartement 1 chambre ne se justifie pas au regard de la taille réduite des autres pièces ;

-la surdensification du bien altère la qualité des logements (superficie habitable insuffisante pour le nombre de logement proposé) ;

Considérant que les conditions d'habitabilité des logements proposés ne sont pas respectées ; que la demande prévoit 3 petites unités de logement d'une superficie inférieure à 60m² ; que l'impact de la surdensification sur l'occupation de la voirie n'est pas limité et qu'aucune solution de mobilité douce n'est prévue ; qu'aucun logement familial n'est prévu ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'impact de la densification du nombre de logements sur l'égout public n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie et/ou toiture végétalisée n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ;

Considérant l'application de **l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ; que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures qui ont été remplacées par du PVC blanc à profil plat non-cintré au 2^{ème} et 3^{ème} étage ; que les châssis du 1^{er} étage ne sont pas uniformisés aux autres ; que la devanture du commerce ne correspond plus à la situation d'origine ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 3-§8 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis ne participent pas à la composition de la façade ; que le matériau choisi ne garantit pas la durabilité dans le temps et n'assure pas une bonne qualité esthétique ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 36 du Titre VI du RRU – Enseigne parallèle**, en ce qu'elle est posée à moins de 50cm des limites mitoyennes, qu'elle présente un développement de plus de deux-tiers de la largeur de la façade ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 37 du Titre VI du RRU – Enseigne perpendiculaire**, en ce qu'un seul dispositif d'enseigne n'est autorisé par façade ; qu'elle présente une hauteur supérieure à 1,50m ; la superficie de l'enseigne dépasse 1m² ;

Considérant qu'en plus des enseignes, la devanture et la porte d'accès au logement sont entourés de panneaux publicitaires et/ou photos (e.a. produits vendus dans le commerce) (cfr. photos) ;

Considérant que de manière générale, l'extension du 1^{er} étage n'est pas régularisable en l'état ; qu'aucune proposition visant à limiter l'impact de l'imperméabilisation du sol sur le réseau d'égouttage public n'a été envisagée ; que la surdensification du bien est de nature à porter atteinte à la qualité des logements ; le bien de taille modeste n'est pas adapté à une telle densité de logement (commerce, logements, locaux communs (e.a. local vélos) ; que la régularisation en l'état des modifications apportées à la façade n'est pas envisageable ;

Considérant que la Direction Gestion et Entretien des voiries – Bruxelles Mobilité n'a émis aucune remarque sur le projet ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

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, de ce qui précède, que le projet 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 14 octobre 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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