

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

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. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur & Madame LAGHMICH-TAOUIL , en leur qualité de propriétaire
Objet de la demande	Transformer et étendre une maison de commerce
Adresse	Rue Lieutenant Liedel, 5
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 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 observation et/ou demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 générale ;

Vu que le bien se situe Rue Lieutenant Liedel au n° 5, maison 3 façades R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Section H – n° 499 e 2 ;

Vu que la demande vise à transformer et étendre une maison de commerce ;

Vu que la demande a été introduite le 15/11/2018, que le dossier a été déclaré complet le 19/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2021 au 30/06/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 39888 (PU 33652) – construire un immeuble – permis octroyé le 8/03/1960
- n° 44084 (PU 36459) – transformer le rez – permis octroyé le 27/07/1971
- n° 47126 (PU 40247) – herbouwen van een garage – permis octroyé le 21/11/1989

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect des châssis de la façade à rue au +01, pour le déplacement de la porte du commerce (en retrait des 2 vitrines) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/5050), l'immeuble abrite un rez-de-chaussée commercial et 2 unités de logement ; les plans d'archives ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 logements ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un commerce avec logement accessoire de 1 chambre, et de 2 logements de 2 chambres aux +01 et +02 (1 logement par niveau) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Considérant que la demande en situation projetée envisage la création d'un commerce supplémentaire (de type HoReCa, avec extension arrière), la reconfiguration de la distribution des logements existants (soit un duplex +00/+01 de 2 chambre et 1 appartement de 1 chambre), la création d'un logement supplémentaire de 1 chambre (en partie sous versant et nécessitant la rehausse du toit plat) ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves logement (4), cave commerce, local poubelles, local compteurs
- +00 commerce de type HoReCa (snack) avec construction d'une extension arrière et suppression du logement accessoire au commerce commerce existant (magasin de journaux) limité à 1 pièce à rue hall commun donnant accès au sous-sol, aux étages et au snack
- +00/+01 duplex de 2 chambres avec placement d'un escalier interne
niv.inférieur : chambre, dressing, sdd avec wc
niv.supérieur : accès au logement, sàm/salon, cuisine, chambre, sdd, wc
- +02 appartement de 1 chambre (en place de 2 chambres)
sàm/salon, cuisine, chambre, buanderie, sdd, wc
- +03 nouvel appartement de 1 chambre avec rehausse sur toit plat
sàm/salon, cuisine, chambre, sdd, wc

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction voisine immédiate est dépassée de plus de 3,00m ; que cet aménagement projeté nécessite rehausse du mur mitoyen (de +/- 0,50m) ;

Considérant que la parcelle de droite n'est pas bâtie ; que cette extension enclave l'espace extérieur de la parcelle de gauche qui est déjà très restreint vu la configuration des lieux (zone coupée en espace triangulaire) ; que par ailleurs, la zone de cour et jardin ne pouvant être utilisée par le commerce HoReCa, le potentiel de l'espace extérieur du projet ne peut plus être valorisé ;

Considérant que ce volume supplémentaire impacte la parcelle voisine et préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le toit plat est rehaussé afin d'y construire un étage supplémentaire ;

Considérant que l'immeuble, déjà plus haut que la construction voisine, est rehaussé de 2,55m ce qui représente un dépassement de 3,60m du bâti immédiat ;

Considérant que cette rehausse – pan incliné type brisis surmonté d'une toiture plate – ne respecte pas le bâti existant contemporain, majoritairement R+02 ; que les immeubles plus élevés sont des immeubles à appartement plus tardifs ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que la cuisine de la nouvelle unité n'atteint pas le minimum requis ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

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 (chambre de la nouvelle unité) ; que la surface éclairante n'a pu être vérifiée – manquement des surfaces de plancher, des cotations, de la superficie nette éclairante de chaque baie ;

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

- Cloisonnement de l'espace commercial initial et dimensions restreintes des espaces commerciaux créés – le magasin de journaux sans commodité n'est pas autonome, le « snack » ne dispose pas d'espace de préparation, les portes d'accès ne sont pas placées à l'alignement
- Intimité relative entre un des commerces et le niveau inférieur du logement en duplex
- Espace extérieur inexploité – aménagement de 3 unités de logement sans espace extérieur
- Exigence du SIAMU concernant l'exutoire de la cage d'escalier non rencontrée
- Manquement d'informations nécessaires pour la bonne compréhension du projet (surfaces, cotations, matériaux, ...)

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 5 entités dont 2 commerces et une partie d'un logement au rez-de-chaussée ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que les manquements attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; qu'elle ne s'intègre pas au cadre bâti et densifie davantage ce cœur d'îlot déjà très bâti ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- une mixité de type de logements est proposée –
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Considérant qu'il convient de ne pas densifier le nombre d'entités aménagées sur la parcelle ; qu'il y a lieu de ne pas envisager d'augmentations volumétriques si celles-ci ne s'accompagnent pas d'améliorations substantielles et d'un bon aménagement des lieux des parties existantes ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; qu'aucun local vélo fermé n'est proposé, ni de dispositif d'accrochage ; que la zone prévue pour d'éventuels emplacements de vélo est inadéquate – zone de passage qui distribue les différentes pièces du sous-sol ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la baie de l'extension ne respecte pas le retrait légal de 0,60m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que l'extension en toiture rompt avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale la typologie de toiture ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que les menuiseries extérieures sont en PVC gris clair ; que les croisillons en façade à rue sont maintenus ; que les éventuelles interventions au niveau des vitrines ne sont pas clairement spécifiées ;

Considérant que la demande déroge au *Titre VI du RRU, publicités et enseignes* ; qu'il convient de respecter toutes les prescriptions de la zone (emplacement, largeur, hauteur, nombre d'enseignes) ;

Considérant que la demande comporte de nombreux manquements ; que, notamment, la note explicative n'est absolument pas en concordance avec le projet couché sur plan ; que la catégorie de l'établissement HoReCa n'est pas spécifiée ;

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 8 juillet 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	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. LELIEVRE	