



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV02	
Objet de la demande	Régulariser la transformation d'appartements en triplex et les lucarnes en façade avant et arrière. (PV 2016/1315)
Adresse	Chaussée de Mons, 1105
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant.
PPAS	/
PL	/
Réf. Communale	51127
Réf. URBAN	01/DER/1714800



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'aucune ou réclamation ou demande à être entendu.

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 28 janvier 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone mixte, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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, 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 que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 1 (parcelles respectant les normes d'intervention mais pas les normes d'assainissement, c'est-à-dire, les concentrations en polluants sous lesquelles les risques pour la santé humaine et pour l'environnement sont considérés comme négligeables) ;

Vu que le bien sis chaussée de Mons n°1105, maison mitoyenne R+02+TV et annexe implantées sur une parcelle de 327m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°673V2, est répertorié en tant qu'entité d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°35511/ F28954-PU : transformation (21/08/1952 PU octroyé) ;
- N°48887-PU : rénover, transformer avec changement d'affectation partiel d'un atelier dans un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial (02/02/2017 PU octroyé) ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

Pour le bâtiment avant :

- -01 3 caves attribuées + 2 caves non attribuées + 1 local poubelles + 1 sanitaire commerce ;
- 00 Commerce ;
- 01 Appartement 1 chambre ;
- 02 Appartement 1 chambre ;
- TV Combles ;
- TV Grenier ;

Pour le bâtiment arrière :

- 00 Commerce ;
- 01 1 appartement 2 chambres avec 2 terrasses ;
- TV Combles ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que des logements supplémentaires ont été aménagés (six unités de logements autonomes au lieu de 3 - quatre logements dans le bâtiment avant et deux logements dans le bâtiment arrière), des lucarnes ont été construites en toiture du bâtiment avant et les châssis ont été remplacés par du PVC blanc ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1315), dressé en date du 12/02/2019, il a été constaté que des travaux réalisés ne sont pas conformes au PU n°48887 ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 3 logements et un commerce ;

Vu que la demande vise à **régulariser la transformation d'appartements en triplex et les lucarnes en façade avant et arrière. (PV 2016/1315) ;**

Vu que la demande a été introduite le 29/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 4/12/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 9/01/2021 au 23/01/2021, 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

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 :

- la régularisation de la construction de lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture du bâtiment à rue ;
- l'aménagement d'un triplex au 2^{ème} étage et combles (2 niveaux) du bâtiment avant ;
- la régularisation de la modification des baies de fenêtre en façade arrière au 3^{ème} étage ;
- la régularisation du remplacement des menuiseries prévues au permis en façade avant par du PVC blanc non cintré ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

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

Pour le bâtiment avant :

- -01 3 caves non attribuées + 1 local sanitaire commerce ;
- 00 Hall d'entrée + Commerce (+show-room) ;
- 01 1 appartement 1 chambre ;
- 02+TV 1 appartement triplex 2 chambres avec rangement dans le 2^{ème} niveau des combles (3 salles d'eau) ;

Dans le bâtiment arrière :

- 00 Commerce (show-room) ;
- 01 1 appartement 2 chambres avec 2 terrasses ;
- TV Combles ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade d'une construction mitoyenne**, en ce que, qu'en façade avant, le projet prévoit une lucarne implantée dans le plan de la façade ; que celle-ci doit donc être considérée comme une rehausse ponctuelle de la façade ; que cette rehausse dépasse la façade voisine de droite la plus haute ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que le profil de toiture avec lucarnes dépasse le profil voisin de droite le plus haut ; que néanmoins, la maison voisine de droite possède également une lucarne en façade avant et que la hauteur du faîte reste inchangée ;

Considérant qu'en situation de fait, les combles sont aménagés en 2 duplex comprenant chacun 1 chambre au 2^{ème} niveau des combles ; que celles-ci ne sont pas conformes aux normes minimales d'habitabilité (titre II du RRU) ;

Considérant que la situation projetée prévoit de créer un triplex en reliant les combles à l'appartement 1 chambre du 2^{ème} étage en créant, dans le premier niveau des combles, 2 chambres avec salle de douche attenante ; qu'au premier niveau du triplex, la salle de bain prévue au permis initial est maintenue ;

Considérant que les volées d'escalier menant au 2^{ème} étage des combles au départ de chacune des chambres sont maintenues et la séparation entre les deux chambres devenues espace de rangement est maintenue ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande ne vise pas à augmenter le nombre de logements ; que la transformation de l'appartement du 2^{ème} étage en triplex avec grenier améliore les conditions d'habitabilité du logement et permet de réduire le nombre de petits logements (1 au lieu de 2) sur cette parcelle ;

Que néanmoins, il convient de supprimer toute trace de l'aménagement en situation de fait en supprimant les volées d'escalier menant à l'espace de rangement à partir des chambres, en donnant accès à cet espace via une trappe dans la cage d'escalier existante, en supprimant la séparation entre les deux espaces de rangement et en ne maintenant qu'un seul espace séjour ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Considérant qu'au premier niveau du triplex, le bureau et la chambre prévus au permis initial sont transformés en « salon » ; que la transformation du bureau et de la chambre initialement prévus en salon n'est pas opportun et contraire au bon aménagement de lieux ; le maintien d'une chambre au premier niveau permettrait de créer un logement 3 chambres favorisant la mixité de type de logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que tout logement neuf doit comporter un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; que les caves présentes au sous-sol ne sont plus attribuées aux logements ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que le salon du nouveau triplex présente un déficit d'éclairage naturel de 4,45m² au lieu de 5,80m² ; que le salon implanté en façade arrière bénéficie de nouvelles baies ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/Igt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local n'est plus prévu au projet ;

Considérant que le nombre de chambres augmente ; que, par conséquent, la densité de l'occupation est accentuée ; que toute modification apportée à un immeuble de logement existant doit permettre l'amélioration des conditions d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ; qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vademecum Vélos ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18, local d'entretien**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant qu'il y a lieu de localiser le local pour les compteurs et l'emplacement de la ou des chaudières ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en ce que le bâtiment arrière présente des vues droites sur l'héritage voisin de gauche ; que le permis d'urbanisme n°48887 exigeait l'utilisation de vitrage sablé ou la fourniture d'une preuve de servitude de vue sur la parcelle voisine ; que cette preuve n'a pas été fournie ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ;

Considérant que **la prescription particulière 3.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations** n'est pas d'application ;

Considérant que les menuiseries extérieures prévues au permis d'urbanisme n°48887 en PVC gris foncé ont été remplacées par du PVC blanc à profil plat ; que les châssis de fenêtre prévus initialement suivaient le cintrage des baies ; que la teinte prévue était le gris foncé ;

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 28 janvier 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

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

- **Prévoir un triplex 3 chambres minimum ;**
- **Supprimer les volées d'escalier menant à l'espace de rangement à partir des chambres, donner accès à l'espace sous-combles via une trappe dans la cage d'escalier existante, supprimer la séparation entre les deux espaces de rangement et ne maintenir qu'un seul espace séjour pour le triplex ;**
- **Prévoir des locaux communs conformes au titre II du RRU ;**
- **Fournir une preuve de servitude de vue sur le voisin de gauche ou installer un vitrage sablé ;**
- **Fournir un avis SIAMU favorable ;**

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 5 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés 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). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50^{ème} doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I.)

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021