

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M. BREYNE
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par RED INVEST s.p.r.l.
Objet de la demande	Rénover une maison de commerce, diviser l'unité de logement en 2 appartements et diviser l'unité de commerce avec extension de l'activité Horeca au R+1 (pour rue de la Laiterie 2-4), changer l'affectation avec extension du volume bâti sur 2 nouveaux niveaux (pour rue de la Laiterie 6)
Adresse	Rue de la Laiterie, 2-4 et 6
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1926) ;

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 la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ;

Vu que les biens, sis Rue de la Laiterie aux n° 2-4 et n° 6, se composent d'un immeuble d'angle R+02+TV & d'un bâtiment mitoyen R+01+TP, implantés sur les parcelles cadastrées 4^{ème} Division – Section B – n° 14 y 4 (de 174m²) & n°14 l 10 (de 40m²) ;

Vu que la demande vise à **rénover une maison de commerce, diviser l'unité de logement en 2 appartements et diviser l'unité de commerce avec extension de l'activité Horeca au R+01 (pour rue de la Laiterie 2-4), changer l'affectation avec extension du volume bâti sur 2 nouveaux niveaux (pour rue de la Laiterie 6) ;**

Vu que la demande a été introduite le 4/01/2022, que le dossier a été déclaré complet le 29/09/2022 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/12/2022 au 31/12/2022, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates
- application de l'article 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 18357 (PU 15265) – construire une maison (aux n° 2-4) – permis octroyé le 20/07/1925
- n° 18760 (PU 15442) – construire une maison + garage (au n° 6) – permis octroyé le 8/01/1926

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le rattachement de la maison du n° 6 de la Rue de la Laiterie (initialement volume accessoire du n° 2 de la Rue de la Cordialité) à l'immeuble d'angle aux n° 2-4, pour le changement d'aspect de la façade à rue (porte de garage, châssis du +00) ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage le changement d'utilisation du rez commercial en commerce de type HoReCa (petite restauration) qui sera étendu au +01 du bâtiment d'angle, l'aménagement de 2 logements (2 et 3 chambres) aux +02 et combles de l'immeuble d'angle, la rehausse de 2 niveaux de la maison R+01+TP et l'aménagement d'un logement de 2 chambres en triplex (+01 à +03) ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 n° 2-4 caves logements (3), cave commerce, buanderie
n° 6 cave non attribuée
- +00 n° 2 commerce – salle de consommation (32 places assises), cuisine, sanitaires, escalier interne menant à l'étage
n° 4 entrée, hall commun et cage d'escaliers des logements
n° 6 local vélos (7 emplacements), local poubelles
- +01 n° 2 étage supérieur du commerce – salle de consommation (40 places assises)
n° 4 accès au logement en triplex via le palier intermédiaire
n° 6 niveau 1 du logement en triplex – cuisine ouverte sur séjour
- +02 n° 2-4 logement de 3 chambres
n° 6 niveau 2 (créé) du logement en triplex – chambre avec sdd, wc
- +03 n° 2-4 logement de 2 chambres sous combles, création de 2 lucarnes
n° 6 niveau 3 (créé) du logement en triplex – chambre avec sdd/wc

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée sans amélioration de la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot –inexistence de surfaces en plein terre ;

Considérant que les 2 parcelles du projet, sur l'angle et voisine immédiate, sont en situation de droit complètement enclavées ; qu'elles ne disposent d'aucune échappée visuelle en façade arrière et n'offrent pas d'espace extérieur qualitatif ; que la zone de cour, de forme triangulaire, est un espace résiduel, sans grand potentiel et inexploitable tel quel ; que la couverture de la cour au +00 n'est pas préjudiciable aux constructions voisines en ce qu'elle n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Considérant que selon la note explicative, l'activité HoReCa ne nécessite pas d'extraction spécifique en toiture ; que toutefois, comme pour les logements, une extraction mécanique et l'évacuation des gaz brûlés sont nécessaires et nécessitent la construction de trémies techniques ; que celles-ci ne figurent pas sur plan ; que les impacts sur l'environnement immédiat – nuisances acoustiques ou olfactives – n'ont pu être évalués ;

Considérant que les 2 parcelles sont entièrement imperméabilisées ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur les parcelles n'est envisagée ; que la végétalisation de la nouvelle toiture plate n'est pas envisagée ; qu'il y a lieu de proposer sa végétalisation de manière la plus intensive possible ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates** ; que la toiture plate de +/- 40m² doit être végétalisée ;

Considérant que la **prescription particulière 2.3., superficies commerciales hors liseré de noyau commercial**, est d'application en ce que les superficies du commerce de l'immeuble d'angle sont prolongées au +01;

Considérant que le rez-de-chaussée, et éventuellement le 1^{er} étage, peuvent être affectés au commerce ; que la superficie de plancher est limitée à un premier seuil de 150m² par immeuble ; qu'il peut être augmenté à condition que l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, et aussi que les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant que le commerce tel que projeté occupera toute la superficie plancher du rez-de-chaussée et du +01, une petite partie du sous-sol – soit 70 places assises réparties sur 280m² ;

Considérant que l'augmentation des superficies de commerce n'est pas motivée ; que l'aménagement du +01 n'a pas été adapté de manière appropriée à l'activité (pas de monte-charge, de zones techniques privatives, de mobiliers de service, ...) ; que les heures et jours d'ouverture ne sont pas renseignés ; qu'en l'état, la compatibilité de la nature de l'activité (et de son ampleur) avec la fonction d'habitation n'a pu être évaluée ; que l'activité doit être contenue de manière à ne pas porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la parcelle est entièrement bâtie ;

Considérant qu'au +00, la cour initiale était un espace résiduel peu fonctionnel ; que la couverture de la cour de +/- 9m² a permis d'aménager des sanitaires pour le commerce sans rehausse de murs mitoyens ;

Considérant qu'aux +01 et +02, une terrasse de +/- 6,40m², surplombant la cour couverte, est prévue ; que celles-ci telles que projetées ne se motivent pas ; qu'il y a lieu de privilégier autant que faire se peut les possibilités d'éclairage et de ventilation naturelles ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la rehausse sur 2 niveaux du n° 6 dépasse la construction mitoyenne du n° 2 de la Rue de la Cordialité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Considérant que la parcelle est construite sur toute sa profondeur à tous les niveaux ; que la construction dépasse le bâti voisin de plus de 3,00m ; que la rehausse équivaut à une hauteur supplémentaire de 5,50m qui préjudicie la luminosité de cette petite maison déjà complètement enclavée par le bâti avoisinant ;

Considérant que la hauteur projetée n'est pas réaliste en ce que tant l'épaisseur minimale de la dalle de toiture, que l'absence d'acrotère pourtant indispensable, ne sont pas appropriées ;

Considérant que la rehausse étant diminuée d'un niveau, l'aménagement d'une terrasse de toit est dorénavant envisageable pour le logement sous combles, tout en observant un recul adéquat par rapport au front de bâtisse postérieur et en proposant une zone de toit rendue inaccessible ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils mitoyens ; que le bâtiment d'angle est l'immeuble le plus élevé par rapport à ses voisins immédiats ;

Considérant que la typologie de versant avec lucarne ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que les 2 lucarnes ne s'intègrent pas aux versants de cette toiture ; que celle située sur le versant de la Rue de la Laiterie entre clairement en conflit avec le versant d'angle – long rampant de faible pente ; qu'elles ne se motivent pas par rapport à l'agencement intérieur qui reste aménageable même sans lucarne ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc du logement 3 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le séjour ; qu'il convient d'y remédier ;

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 2 du logement 1, chambre 1 du logement 3) ; qu'en versant de toiture, contrairement à la façade à rue, cette dérogation peut être supprimée ;

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

- logements mono-orientés sans espace extérieur privatif qualitatif ;
- pour l'immeuble rehaussé, possibilités inexploitées de créer un apport supplémentaire de lumière naturelle en fond de parcelle – jour d'escaliers éclairé zénithalement, fenêtre de toit plat (ventilation et lumière naturelles de la sdb) ;
- cave non attribuée ;
- accès inapproprié au local poubelles depuis le local vélos – privilégier un accès depuis les communs via un sas ;
- aménagement sommaire du commerce qui doit être adapté à l'occupation projetée ;
- absence de local technique, de l'implantation des techniques et des sorties en toiture, de l'extraction du local poubelles, des éventuelles hottes et chaudière, des DEP, ...
- balcons inappropriés et qui ne respectent pas le code civil ; utilisation non définie du balcon accessible depuis le palier d'étage du +01 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 3 ; que les dérogations 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 ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes (lucarnes et rehausse sur 2 niveaux) ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en limitant la rehausse du n° 6 à un seul niveau et en supprimant les lucarnes ;

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 très bonne desserte en transports en commun ; qu'une alternative adéquate de mobilité douce est proposée – local vélo de 7 emplacements, directement accessible depuis la rue ;

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 les terrasses arrière ne respectent pas le retrait légal par rapport aux limites mitoyennes ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que les lucarnes ne se motivent pas ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la rehausse du n° 6 double la hauteur de la façade ; que la hauteur des baies des nouveaux niveaux est comprimée ; que le manque d'acrotère et l'épaisseur des dalles ne sont pas réalistes ; qu'il convient de limiter cette rehausse à un seul niveau et d'unifier la hauteur des baies avec celle du +01 ;

Considérant que le maintien de la porte de garage ne se motive pas ; que les châssis du +00 ne sont pas unifiés ; que la hauteur d'imposte de toutes les baies doit rester proportionnée et être unifiée ;

Considérant que les lucarnes sont en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient de les supprimer ;

Considérant que les représentations des façades sont approximatives et ne renseignent pas les mêmes caractéristiques selon les élévations ; qu'il convient de rectifier et compléter les plans – façade d'angle (largeur de baie du +02, nombre de vantaux, garde-corps en ferronnerie), détails de la corniche ornementée, trous de boulins, poutrelles métalliques, fentes d'aération du soubassement, aspect des bandeaux horizontaux, ... ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Considérant que le rez-de-chaussée était utilisé en tant que pharmacie ; qu'il convient de fournir un reportage photographique intérieur de manière à s'assurer que des aménagements à valeur patrimoniale ne soient pas démontés ou démolis ;

Considérant que de manière générale, il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ; qu'il convient de placer les enseignes de manière à moins impacter les logements des étages ; que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le **Titre VI du RRU** ;

Considérant qu'une demande préalable d'ouverture de commerce HoReCa doit être introduite auprès du service communal « Développement économique » ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2022.0925/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 31/10/2022 ;

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 12 janvier 2023

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

- **Dédensifier le bâti – supprimer les lucarnes, limiter la rehausse du n° 6 à un seul niveau ;**
- **Proposer une nouvelle construction qualitative – prévoir un acrotère, une isolation de la dalle de toiture, prévoir un puit de lumière (jour de cage d'escaliers), un lanterneau, ...**
- **Façade du n° 6, respecter la hauteur des baies pour la rehausse, proposer une alternative à la porte de garage ;**
- **De manière générale en façade à rue, requalifier la façade en veillant à valoriser les caractéristiques d'origine – maintien des matériaux naturels, de la hauteur d'imposte, des éléments décoratifs, des divisions, du garde-corps ;**
- **Représenter les caractéristiques des différents éléments de façade en se référant à la description précitée dans le présent avis ;**
- **Fournir un reportage photographique intérieur et favoriser la revalorisation du patrimoine s'il est encore existant ;**
- **Supprimer les terrasses surplombant la cour couverte ;**
- **Végétaliser de manière intensive la toiture plate du n° 6 ou éventuellement la rendre partiellement accessible ;**
- **A la fin des travaux, faire les démarches auprès du cadastre pour fusionner les 2 parcelles ;**

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions) et Titre II – article 10 (en façade à rue), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée 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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
-----------	--------------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Urbanisme	M. BREYNE	
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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	