

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENCLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Changer l'affectation partielle d'un logement pour ajouter un commerce de services de type "onglerie"
Adresse	Rue de Veeweyde, n°140
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 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 réaction.

**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 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 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 1885) ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine bâti ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Hameau de veeweyde » ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, la demande est située zone générale ;

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

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue de Veeweyde au n° 140, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 532 Y 6 et est répertorié en tant qu'entité d'habitation et entité d'exploitation ;

Vu que la demande vise à changer **l'affectation partielle d'un logement pour ajouter un commerce de services de type "onglerie"** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 28/04/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 – à l'inventaire à titre transitoire

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
- dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU – enseigne en zone générale et élargie

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 3347 (PU 3845) – Construire une maison– permis octroyé le 22/12/1885
- n° 4126 (PU 4628) – Construire un four à cuire du pain – permis octroyé le 28/11/1888
- n° 5364 (PU 5854) – Construire un atelier + un mur de clôture – permis octroyé le 15/03/1893
- n° 25316 (PU 16989) – Agrandir la maison – permis octroyé le 20/02/1933
- n° 24228 (PU 18438) – Construire un atelier dans la cour – permis octroyé ou refusé le x date pas trouvé
- n° 37051 (PU 30574) – Transformation – permis octroyé le 17/05/1955
- n° 37572 (PU 31128) – Transformation – permis octroyé le 31/01/1956
- PU 50426 – Mettre en conformité la transformation d'un commerce en logement – permis octroyé le 15/03/2018

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée en commerce et la non réalisation du permis 50426 pour la façade du rez-de-chaussée ;

Vu que la demande fait partie d'un ensemble de bâtiment composé de 8 logements et se situe à front de rue au rez-de-chaussée ;

Vu que l'objet de la demande en situation de droit se compose d'un logement ; la répartition des fonctions est constituée d'un séjour de 39,38m², d'une cuisine de 12,26m², d'une salle de bain et d'un wc séparé ainsi que d'une chambre de 18,22m² ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité le changement partiel d'un logement en commerce (onglerie)
- Mettre en conformité la non-réalisation de la façade octroyée dans le permis 50426

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions est constituée d'un commerce de 36,2m² à l'avant et d'un appartement de 45,4m² ;

Considérant que la **prescription générale 0.12., modification partielle de l'utilisation d'un logement**, est d'application en ce que la superficie du logement n'est pas maintenue ;

Considérant que cette modification peut être autorisée en ce qu'elle permet l'extension d'un commerce hors liseré de noyau commercial pour autant que la création occupe un rez-de-chaussée conçu à cet effet ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que le séjour, la chambre et la cuisine ne présentent pas les superficies minimales obligatoires ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toutes les superficies des pièces du logement ; que celle-ci a été accordée dans le dernier permis d'urbanisme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel***, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les prises de vues prévues à travers la verrière ne peuvent être prise en compte ; que ce manquement atteste d'une inadéquation entre l'affectation et le lieu ;

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

- Appartement mono-orienté
- Aménagement du commerce hypothéquant l'utilisation du reste de la surface en logement conforme
- Cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio
- Les superficies des pièces de vie ne sont pas adaptées
- Absence d'espace de stockage pour le commerce
- Informations techniques incomplètes – débit d'extraction, dispositifs filtrants, flux, ...

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir une unité supplémentaire ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense (soit préserver le logement soit convertir l'entièreté de la surface en commerce) ;

Considérant que la ***prescription particulière 3.5.1° du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la création d'une vitrine commerciale et l'ajout d'une enseigne ; que la construction respecte le caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ;

Considérant qu'il convient, toutefois, d'adapter et de placer l'enseigne au niveau de l'ouverture de la baie commerciale,

Considérant qu'en situation de fait, un caisson à volet est visible depuis l'espace public, qu'il n'est plus représenté en situation projetée qu'il doit donc être retiré ;

Considérant que l'***article 153§2 du CoBAT***, est d'application en ce qu'il y a ***dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage***, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, Chapitre IV, article 11 – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra être retiré ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone générale et élargie, l'enseigne ne peut être accolée au seuils des fenêtres des logements du +1 ; qu'il y a lieu de s'inscrire dans le prolongement des baies liées à l'activité ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 – T.1982.0609/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/05/2023 ;

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 ;

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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