

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} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	régulariser le réaménagement et le changement d'affectation d'un commerce en horeca (snack) + réaménager et changer l'affectation d'un atelier en logement
Adresse	Chaussée de Ninove, n°521
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 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 14 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial 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 1924) ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove, au n°521, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle cadastrée Division 2, Section A, – n°17K10 ;

Vu que la demande vise à **régulariser le réaménagement et le changement d'affectation d'un commerce en horeca (snack), et à réaménager et changer l'affectation d'un atelier en logement ;**

Vu que la demande a été introduite le 19/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 08/05/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif 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 24/08/2023 au 07/09/2023, 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 la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- 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 29, chapitre IV du Titre I – techniques et raccordements
- 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 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 17620 (PU F14905) – Construire une maison (7m) – permis octroyé le 06/02/1924
- n°41004 (PU 33262) – Transformation – permis octroyé le 07/08/1962
- n° 45102 (PU 37983) – Transformer l'immeuble existant – permis octroyé le 22/08/1978

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

- n°49469/C (PU 42935) – Placer une enseigne lumineuse – permis octroyé le 29/12/1998

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'extension arrière du bâtiment avant au niveau du rez-de-chaussée, pour l'extension et la rehausse du bâtiment arrière ; pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial et de l'arrière bâtiment ; pour la vitrine commerciale, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 3 logements ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I-2021//3976), dressé en date du 17/05/2022, il a été constaté que des travaux ont été effectués entre 2012 et 2021 sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne l'extension arrière du bâtiment avant au niveau du rez-de-chaussée, l'extension et la rehausse de toiture du bâtiment arrière, le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en commerce de type Horeca et de l'arrière bâtiment en logement ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement et postérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent déjà une extension du bâtiment arrière entre 1971 et 1977 et une extension arrière du bâtiment avant au niveau du rez-de-chaussée entre 1987 et 1996 ; qu'entre 2012 et 2015, le bâtiment arrière a été rehaussé avec une modification d'aspect de la toiture ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose au rez-de-chaussée d'un magasin (bâtiment avant), d'un bâtiment arrière (sur 7.54m de profondeur) en fond de parcelle et d'une cour de 17.96m de profondeur entre le bâtiment avant et l'arrière bâtiment ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment arrière est destiné à du logement depuis au moins 8 ans (2015) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de créer deux chambres froides et des sanitaires au -01, d'aménager l'arrière bâtiment en duplex de 3 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment avant

- -01 3 caves, local poubelle, local compteurs, stock du commerce, 2 chambres froides, sanitaires
- +00 entrée du commerce, entrée du logement, local vélos, comptoir du restaurant, salle de consommation, 2 wc, jardin

Bâtiment arrière

- +00 hall d'entrée, buanderie, séjour/cuisine, vestiaires, wc, chambre 1 et SDD
- +01 chambre 2 & 3, dressing, wc et SDB

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

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

Considérant que l'utilisation d'une terrasse arrière par le restaurant peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position en surplomb par rapport au bâtiment arrière (affecté au logement) impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

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 terrasse arrière doit respecter le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite (au n°519) ;

Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article 677 du code civil en matière de servitude de jours ; que les jours sont munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert et qu'ils sont établis, au rez-de-chaussée, à une hauteur de 2.60m au-dessus du niveau du plancher du sol et à 1.90m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;

Considérant que sur le mur mitoyen de gauche (au n°523) en fond de parcelle sont créées au niveau du rez-de-chaussée une porte coulissante donnant accès sur la parcelle voisine de gauche et au niveau de l'étage des fenêtres à une hauteur de 0.90m au-dessus du plancher ; que les portes et fenêtres sont munies de châssis ouvrants avec des vues directes sur la parcelle voisine ; qu'il convient de se conformer à l'article 677 du code civil ;

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 et que les gabarits voisins sont également dépassés ;

Considérant qu'une annexe d'une profondeur de 5.45m a été rajouté sur le bâtiment arrière probablement entre 1971 et 1977 ; qu'ensuite, une extension du bâtiment avant a été réalisée entre 1987 et 1996 ; que cette extension dépasse de 4m le profil mitoyen le plus profond (au n°523) et de 6.25m le moins profond (au n°519) ;

Considérant que l'**article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés – Règlement Général sur la Bâtisse de l'Agglomération Bruxelloise de 1975 (**article 15 du Titre IV** – profondeur maximale de bâtisse sur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle avec un maximum de 20,00m et **article 19 du Titre VI** – éclairage des locaux habitables ou de séjour, rapport de la surface nette des fenêtres à la surface de plancher d'au moins $\frac{1}{5}$ ^{ème}) ; et que son aménagement doit respecter la réglementation actuellement en vigueur – soit le Titre II du RRU ;

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' $\frac{1}{5}$ ^{ème} de la superficie plancher (chambre 2 à l'étage du duplex) ;

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

- Logement mono-orienté susceptible de créer des nuisances en intérieur d'îlot
- Peu d'optimisation spatiale – positionnement de l'escalier et pas de connexion directe du logement avec l'espace extérieur (jardin)

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

- Intimité du logement pas garantie – hauteur des haies vertes à 2.60m...

Considérant qu'eu égard au bâti avoisinant et aux caractéristiques des fronts de bâtisse postérieurs, les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la profondeur du bâti infractionnel crée un précédent par rapport aux constructions de la même lignée ; que cette configuration n'est pas adéquate en ce qu'il est souhaitable de ne pas encourager des aménagements analogues ;

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 l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – Les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation ne doivent pas porter atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ; qu'ils ne peuvent déboucher à moins de 0,60 m d'une fenêtre et des limites mitoyennes ;

Considérant que le conduit d'évacuation des systèmes de ventilation débouche à moins de 0.60m (0.40m) de la fenêtre du +01 ; qu'une installation à l'intérieur de la construction pourrait être envisagée afin de ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par ailleurs que selon les plans, la représentation en élévation du conduit d'évacuation des systèmes de ventilation n'est erronée ;

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
- tous les logements sont traversants
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

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 transport en communs ;

qu'un dispositif d'accrochage pour cadenas le vélo est prévu et que le vélo est aisément accessible ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications ont été apportées ;

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

Considérant que le châssis de la vitrine commerciale a été modifiée au niveau des divisions ; que la porte d'entrée du commerce a été déplacée vers la droite ;

Considérant par ailleurs que tous les châssis des étages supérieurs ont été modifiés sans respect du matériau d'origine (aluminium) et des divisions ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; qu'il convient de proposer des châssis en bois ou en aluminium lors du prochain changement ;

Considérant que le Guichet unique HoReCa – service développement économique de la Commune a émis un avis défavorable sur le commerce (snack) ;

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.2012.0688/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 06/07/2022 ;

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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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