

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 novembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer et rénover une maison unifamiliale en vue d'y créer un immeuble de rapport avec HORECA au rez-de-chaussée
Adresse	Chaussée de Mons, 59
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 novembre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 5 courriers de réclamation et de 2 demandes à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

Les personnes ayant réagis et demandés à être entendu ne se sont pas présentées en séance.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 novembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, 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 (entre 1900 et 1918) ;

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 restreinte ;

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa : « *le maillage économique et commercial de ces environs est déjà fortement grevé en termes d'établissements HoReCa (snacks, débits de boissons) et cette saturation ne donne pas de belles perspectives pour le développement d'un tel commerce* » ;

Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 59, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 90m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 141 v 13 ;

Vu que la demande vise à **transformer et rénover une maison unifamiliale en vue d'y créer un immeuble de rapport avec HoReCa au rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 29/06/2023 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2023 au 03/11/2023, et que 5 oppositions écrites ont été introduites ; que les courriers font état de la présence surnuméraire d'établissements de restauration et de la problématique qu'ils génèrent – pollution atmosphérique due à la densité, dégradation de la qualité de vie et besoin urgent de la restaurer, environnement ni sain ni vivable pour les résidents, insécurité, situation incontrôlable, quartier enlaidi, problèmes de stationnement, aucune préoccupation d'objectifs environnementaux et climatiques, aucune garantie sur la qualité et la provenance locale des aliments ; le dossier est incomplet quant aux renseignements techniques liés à l'HoReCa ; l'installation d'un commerce devrait être refusée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 novembre 2023

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 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 l'archive communale à cette adresse :

- n° 44012 (PU 36591) – modifier la façade au rez – permis octroyé le 20/10/1971

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour la division des étages et l'aménagement des combles, pour le placement de balcon en façade arrière, pour l'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 1 logement ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1469), le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; le bien faisait l'objet de suspicion d'infraction pour la modification du nombre de logements (de 1 à 6) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2022/4108), dressé en date du 28/03/2022 ; l'infraction relevée concerne la division de l'immeuble, opérée à partir de 1999, en multiples logements ; la situation irrégulière a été sciemment poursuivie ; les inscriptions actuelles sont postérieures à janvier 2018 à l'exception d'une seule (novembre 2016) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison ne comportant qu'un seul logement ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment a été aménagé en maison de rapport de 6 unités de logement, situation infractionnelle effective depuis au moins 2016 :

Considérant que la présente demande en situation projetée envisage de scinder l'immeuble en 3 entités – soit une activité commerciale de type HoReCa au rez-de-chaussée et 2 unités de logements répartis aux étages ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives logement (2), locaux compteurs et poubelles, local vélos (4 emplacements) et chaufferie, local entretien
- +00 commerce de type HoReCa non aménagé
- +00/+01 palier d'étage intermédiaire
- +01 locaux pour le personnel du commerce – vestiaire avec sanitaire, bureau studio (superficie habitable de +/- 43,40m²)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 novembre 2023

- +02/combles duplex de 2 chambres (superficie habitable de +/- 85m²)
niv. inf. : chambre, bureau, sdb, wc, chambre arrière avec sdd
niv. sup. : cuisine ouverte sur sàm/salon

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la cour initiale de +/- 12m² de superficie au sol (4,30m x 2,80m) a été construite ;

Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée ne peut être évalué en l'état ; que le commerce HoReCa n'est pas aménagé ; que le placement de techniques peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot (olfactives et sonores) et préjudicier le voisinage ; que les conduits d'extraction ne pourront déboucher en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position ne préserve pas l'intimité du voisinage ; que le toit plat situé au +02 devra être maintenu inaccessible ; que les garde-corps qui figurent sur plan n'ont pas de raison d'être et doivent être supprimés ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la *prescription générale 0.12., modification partielle de l'utilisation d'un logement*, est d'application en ce que la superficie de logement n'est pas maintenue ; les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ;

Considérant qu'au +00, la cour latérale gauche a été couverte ; que via le palier d'étage intermédiaire, entre le +00 et le +01, une extension latérale est accessible ; que ces deux volumes sont des héritages du passé qui ne peuvent être datés (existants en 1971 d'après les vues aériennes de BruGIS) ;

Considérant que la couverture de la cour n'impacte pas les parcelles voisines ; que la rehausse du +01 préjudicie modérément la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la lucarne du versant arrière (existante en 1971 d'après les vues aériennes de BruGIS) est conforme ;

Considérant que l'*article 153 §2 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 expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 novembre 2023

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 :

- une maison ayant une superficie habitable inférieure à 275m² ne peut être divisée en maximum 2 entités ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;

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

- manquement de l'aménagement du commerce qui doit être adapté à l'occupation projetée et être compatible avec du logement ;
- accès à rue commun aux 2 fonctions ;
- au +01, cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio ;
- superficies nettes éclairantes très limites pour la pièce de vie dans les combles ;
- manquement de l'implantation des techniques (chaudière, évacuation hottes, ...) ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de 1 à 3 ; que la nouvelle répartition densifie l'occupation de la parcelle et n'améliore pas les qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le changement d'affectation projetée au rez-de-chaussée n'est pas pertinent ; qu'il est contraire au bon aménagement des lieux ; que la nature de l'activité commerciale n'est pas compatible avec l'habitation ; qu'elle porte atteinte à la fonction principale de la zone ; qu'il est préférable d'affecter l'immeuble qu'à du logement en imitant le nombre d'unités à 2 ;

Considérant que les recommandations du Collège, en matière de mixité et de diversification du commerce dans le quartier de Cureghem, sont motivées par un souci de bon aménagement des lieux et de gestion responsable du territoire ; que la surreprésentation des commerces HoReCa impacte le quartier et ne permet pas de garantir durablement les besoins sociaux et économiques de la collectivité, ainsi qu'une gestion qualitative et harmonieuse du cadre de vie ;

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 transports en commun ; que l'alternative de mobilité douce qui est projetée n'est pas optimale en ce que l'accès au local vélo n'est pas direct ni aisé ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 novembre 2023

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

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

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 qu'hormis la porte d'entrée, toutes les menuiseries ont été remplacées en PVC sans respect des divisions initiales ; que le revêtement du rez-de-chaussée a été peint en gris foncé, celui de l'étage en une nuance plus claire ;

Considérant que le projet envisage d'adapter les 2 fenêtres du rez-de-chaussée en une vitrine commerciale unique – démolition du trumeau et abaissement du niveau d'allège ; qu'aucun des panneaux vitrés ne semble ouvrant ; que l'accès à rue au commerce n'est pas distinct de celui des logements ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant que la situation projetée est lacunaire ; que les soupiraux ne sont pas représentés ; que le soubassement n'est pas défini ; que les châssis ne sont pas repris en légende ; que le nombre de boîte aux lettres n'est pas adapté au projet ;

Considérant que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que par ailleurs, une demande de permis pour l'immeuble mitoyen au n° 51 (PU 52566) est en cours de finalisation ; que les travaux de rénovation qui seront entrepris sont qualitatifs – rénovation et réhabilitation des caractéristiques néo-classiques ; qu'il y a lieu de s'intégrer à la typologie du cadre bâti environnant ;

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade néo-classique, il y a lieu de respecter et de maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de proposer les châssis bois peint en blanc, avec divisions d'origine (2 vantaux, imposte supérieure vitrée), une teinte claire pour l'enduit de façade ;

Considérant que les éventuelles enseignes devront être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

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 9 novembre 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. CUMPS	
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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	