

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par ELDO-INVEST n.v.
Objet de la demande	Mise en conformité d'un immeuble de rapport et des extensions arrière, avec remplacement de la vitrine du rez-de-chaussée commercial, suppression du recul en façade et ajout d'une porte d'accès aux logements
Adresse	Chaussée de Mons, 106
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

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 mars 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, 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 (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 générale ;

Vu l'autorisation HoReCa délivrée par le service communal Permis d'Environnement (27/02/2009) pour l'exploitation d'un débit de boissons (café) ;

Vu que le bien se situe chaussée de Mons au n° 106, immeuble mitoyen de rapport R+02+TV, implanté sur une parcelle de 155m² cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 218 x 8 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de rapport et des extensions arrière, avec remplacement de la vitrine du rez-de-chaussée commercial, suppression du recul en façade et ajout d'une porte d'accès aux logements** ;

Vu la demande initiale visant à remplacer la vitrine du rez-de-chaussée commercial, supprimer le recul en façade et ajouter une porte d'accès aux logements ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 27 avril 2023 ; cet avis ayant été motivé comme suit : les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante, l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités distinctes – soit un commerce de type HoReCa et trois unités de logement ;

Vu que le projet modificatif a été introduit le 23/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 13/12/2023 ; que les actes d'instruction ont été recommencés ;

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 22/02/2024 au 07/03/2024, et qu'aucune réaction n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

- 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 les archives communales à cette adresse :

- n° 01086 (PU 01687) – construire 2 ateliers – permis octroyé le 11/10/1875
- n° 03783 (PU 04286) – construire une annexe – permis octroyé le 13/08/1987
- n° 07773 (PU 08263) – changements intérieurs – permis octroyé le 16/06/1899
- n° 08538 (PU 09035) – modifier la façade – permis octroyé le 14/06/1901
- n° 43932 (PU 36376) – transformer le rez (magasin) – permis octroyé le 30/10/1970
- n° 45212 BIS (PU 37546) – transformer l'immeuble à l'étage supérieur – demande de permis classée sans suite le 7/05/1976

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour le changement d'utilisation du logement accessoire à l'activité commerciale, pour la prolongation de l'extension latérale, pour le changement d'aspect de la façade à rue ; les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation et de l'aménagement des lieux ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, 3 chefs de ménage y avaient leur résidence ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, le nombre de compteurs gaz en service en 1993, y compris celui du commerce, est de 3 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière qui comporte 2 logements ;

Vu les photographies aériennes de BruGIS ; elles montrent déjà l'existence de l'extension au 2^{ème} étage de la façade arrière en 1971, celle au 1^{er} étage de l'extension latérale en 1977 ;

Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit se compose d'un magasin avec logement accessoire à l'activité (cuisine, et pièce à l'étage dans l'extension latérale, séjour dans l'arrière-bâtiment, cour à ciel ouvert de 19,30m²) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le commerce a été étendu et a investi les pièces du logement accessoire, la cour a été couverte, le volume de l'arrière-bâtiment a été divisé en 2 niveaux distincts par un plancher, une porte donne accès sur le toit plat couvrant la cour ;

Considérant que le projet modifié ne propose plus de mettre en conformité la répartition spatiale des entités de la situation existante de fait (un commerce de type HoReCa et 3 unités de logement) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Considérant que la nouvelle version du projet vise à réduire les zones du rez-de-chaussée qui seront accessibles à la clientèle du commerce (en le réagençant) et à réaménager deux unités de logement aux étages – soit un appartement de 1 chambre et un duplex de 2 chambres ; que l'utilisation projetée des lieux est la suivante :

- -01 Jouissance du sous-sol attribuée aux logements :
caves privatives (2), local compteurs, local poubelles (ventilé), local vélos/poussettes, local entretien ;
- +00 Hall d'entrée logements (accès au sous-sol et aux étages) ;
Café avec entrée commerciale distincte de celle des logements : salle de consommation (79m²), parties privatives (cuisine de 12m², réserve de 23,70m² en arrière-bâtiment), escalier vers étage (au niveau de l'extension latérale) ;
- entresol Appart. 01 – sdd avec wc
Commerce – sanitaire et bureau en arrière-bâtiment
- +01 Appart. 01 – logement de 1 chambre
sàm/séjour, cuisine, dressing et chambre ½ niveau plus haut
- +02/combles Appart. 02 – logement de 2 chambres en duplex
niv. inf. : sàm/séjour, cuisine, wc sur le palier, bureau
niv. sup. : chambres (2), sdd avec wc, trappe d'accès au grenier

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur – +/- 25,50m) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que le projet modificatif en réaménageant le commerce limite les nuisances en intérieur d'îlot ; que l'accès à la plate-forme de toit est supprimé ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle a été entièrement imperméabilisée ; que le projet prévoit la végétalisation du toit plat situé au +01 (+/- 31m² végétalisés) ;

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 ¾ de la parcelle ;

Considérant que la cour initiale de 19,30m² était à ciel ouvert ; que sa partie arrière, comme la rehausse de la partie arrière de l'extension latérale (travaux entre 1971 et 1977), sont au-delà de la profondeur autorisée ; qu'elles ont été étendues afin d'être connectées avec l'arrière-bâtiment ;

Considérant que l'extension au +02 (existante en 1971) – attenante au bâti principal – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen est acceptable ; que, par ailleurs, l'**article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, est d'application en ce que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; que la rehausse minimale de l'arrière-bâtiment (+/- 0,90m) est un héritage du passé qui ne peut être daté ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la prolongation de l'extension latérale est légèrement plus haute que la plateforme de toit de la construction mitoyenne du n° 104 sans que cela ait pour autant impacté la hauteur du mur mitoyen ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte au niveau de la chambre de l'appartement 01 (2,40m en place de 2,50m) ; que cette dérogation est minime et ponctuelle les autres pièces du logement étant conformes ;

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 (séjour des +01 et +02, chambre 1 de l'appartement 02) ;

Considérant que les dimensions des baies des pièces habitables sont celles de la situation de droit ; qu'en façade avant, l'uniformité des baies est à maintenir ; qu'en façade arrière, la surface vitrée des pièces de vie pourrait être optimisée en réduisant le nombre de divisions ; que le vélux de la chambre à rue devra être redimensionné pour répondre à la réglementation ;

Considérant que le projet réagence les logements existants en maintenant le nombre d'unités de 2 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir 3 entités distinctes dont une de commerce ; que les flux de circulation des deux fonctions sont complètement autonomes ;

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

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

Considérant que les boiseries des étages ont été remplacées par des châssis en PVC blanc (en 2004), sans impacter les baies et les divisions ; que la corniche bois ornementée est remplacée par un habillage PVC ; que les tables et les trous de boulin ont été supprimés ; que l'auvent, surplombant vitrine et portes d'entrée, en l'état est peu qualitatif ; que la main-courante en bois du balcon en ferronnerie est manquante ;

Considérant que le projet envisage de placer la porte d'entrée des logements à l'alignement, de remplacer la vitrine commerciale et d'y prévoir une porte d'entrée pour le commerce ; que le matériau choisi (PVC de couleur blanche) n'est pas qualitatif ; qu'il convient de proposer soit du bois, soit de l'aluminium ;

Considérant que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté bien que la composition d'ensemble de la façade a été simplifiée et standardisée ; que, toutefois, il convient de rétablir une main-courante en bois au niveau du balcon, de limiter l'auvent à la largeur de la vitrine commerciale ou de le supprimer, de prévoir (vidéo)parlophonie et boîtes aux lettres au droit de la porte d'entrée (si possible intégrées), de supprimer l'habillage PVC de la corniche et de rétablir la boiserie ;

Considérant que, par ailleurs, il conviendra de revenir aux caractéristiques d'origine pour les menuiseries extérieures des étages – matériau bois et respect des divisions (deux vantaux surmontés d'une imposte vitrée, panneau plein dans le bas des portes de balcon) ; que la représentation projetée de la façade doit être modifiée en conséquence ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Considérant qu'en façade à rue, lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures aux étages, celles-ci devront respecter toutes les caractéristiques qui figurent au plan dans la présente demande – proportions, divisions, matériau et couleur ;

Considérant qu'en façade arrière, la fenêtre supérieure de la cage d'escaliers n'est pas renseignée en plan ; qu'il y a lieu de clarifier s'il n'y a pas de conflit entre la porte placée au palier intermédiaire et la fenêtre existante dans la cage d'escaliers ;

Considérant que l'unique fenêtre en façade arrière, au niveau du séjour des deux appartements, gagnerait à être redimensionnée afin de la rendre plus harmonieuse et d'optimiser l'apport en lumière naturelle – un seul vantail sans allège, surmonté d'une imposte et sécurisé par un garde-corps (en verre) ;

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

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.2006.0655/7 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/01/2024 ;

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 14 mars 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

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

- Concernant l'aménagement du commerce, déplacer la porte de la réserve arrière au niveau du petit hall de manière à proposer un accès quasi direct depuis la cuisine
- Redimensionner la fenêtre de toit de la chambre à rue pour supprimer la dérogation ;
- Clarifier si, dans la cage d'escaliers, il n'y a pas de conflit entre la porte palière privatisant l'escalier et la fenêtre existante ;
- En façade à rue, proposer portes et vitrine en bois ou en aluminium au rez-de-chaussée, des châssis bois aux étages, un panneau plein dans le bas des deux vantaux au niveau de la porte de balcon ; rétablir une main-courante en bois au niveau du garde-corps de balcon ; limiter le placement d'un auvent à la largeur de la vitrine commerciale ou le supprimer ; prévoir (vidéo)parlophonie et boîtes aux lettres au droit de la porte d'entrée ; supprimer l'habillage PVC de la corniche et rétablir la boiserie ;
- En façade arrière, améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie en façade arrière en augmentant la partie vitrée du châssis ;

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, Titre II – articles 4 et 10 (avec amélioration) 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

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	