

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

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. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Agrandir le commerce au rez-de-chaussée, séparer l'entrée du logement et du commerce & ajouter une terrasse au 1er étage côté jardin
Adresse	Chaussée de Mons, n°1099
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet une réaction auprès de l'administration.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant a été entendu :

Les extensions des terrasses (du 1er et du rez-de-chaussée) sont-elles autorisées et légales vu la proximité directe de la maison arrière qui est habitée depuis des années risques d'intrusion dans la vie privé et intime des locataires de cette habitation.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

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 Chaussée de Mons au n° 1099, maison R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 674 T 3 et est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **agrandir le commerce au rez-de-chaussée, séparer l'entrée du logement et du commerce & ajouter une terrasse au 1er étage côté jardin** ;

Vu que la demande a été introduite le 06/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 22/12/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024, qu'une opposition a été introduite ayant pour motif principal :

- Le vis-à-vis crée par les terrasses du rez-de-chaussée et du +1 avec le bâti situé sur les parcelles mitoyennes ;

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 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

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

Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'agrandissement de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier ; 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 31203 (F24356-PU) – construire une annexe – permis octroyé le 25/03/1941
- n° 38238 (F31847-PU) – transformation – permis octroyé le 11/04/1957
- n° 45842 (38938-PU) – transformer le 2ème étage – permis octroyé le 21/08/1984 (concerne l'extension R+1 et R+2)
- n° 46426 (39661-PU) – transformations – permis octroyé le 25/08/1987 (concerne la façade à rue)
- n° xxxx (50957-SS) – mettre en conformité la réaménagement intérieur du commerce **classé sans suite** en date du 06/07/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'annexe au rez-de-chaussée côté gauche et la création d'une terrasse au +1 sur la toiture plate (entre 2017 et 2018), pour la création d'un escalier accolé au mur mitoyen droit (entre 2018 et 2019), le changement de la vitrine commerciale (entre 2017 et 2019) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un commerce (restaurant) au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Indéfini
- 00 Commerce + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Balcon + Terrasse
- +02 Logement 01 – Duplex 3 Chambres
- Combles Indéfini

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 (Cadastre + archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée, la terrasse et l'escalier au +1 et la modification de la vitrine commerciale
- Placer une gaine de ventilation en façade arrière
- Création d'une terrasse en fond de parcelle

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Indéfini
- 00 Commerce + 2 Terrasses + Jardin
- +01 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Balcon + Terrasse
- +02 Logement 01 – Duplex 3 Chambres
- Combles Indéfini

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu de penser à végétaliser les toitures plates et ou installer une citerne d'eau de pluie avec le réemploi des eaux à des fins domestiques;

Considérant que les nouvelles constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'il y a lieu de proposer un revêtement composé d'un albédo élevée sur toutes les toitures plates ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit en terrasse peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le conduit de hotte doit être placé en priorité à l'intérieur du volume construit ; qu'actuellement il est prévu en façade arrière que cela peut occasionner des nuisances (olfactives et sonores) en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; qu'il convient de l'inclure dans le volume construit ;

Considérant qu'au moins 2 arbres ont été abattu sans avoir fait la demande au préalable ; que le demandeur en séance explique que les arbres étaient malade et qu'elle a procédé au remplacement de ces arbres par des pommiers ; qu'il convient de les dessiner en plan ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d'une surface perméable** ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; que la zone de cours et jardin fait 90,7m², que la pleine terre proposée est de 49,3m², qu'il y a lieu d'en proposer 60,46m² ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe arrière de gauche dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 5m et de 3,30m le profil arrière le moins haut ;

Considérant que l'extension latérale arrière de gauche est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que le mur en contact avec le jardin est complètement opaque ; que celle-ci est inenvisageable au vu de la configuration de lieu ; qu'il convient de l'envisager du côté droit ;

Considérant que la terrasse située au +1 n'est pas décalée de 3m par rapport au mitoyen de gauche ; que la terrasse dépasse donc le profil le moins profond de 5m et de 4,4m le moins haut ; que celle-ci est inenvisageable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant qu'un escalier est prévu le long du mitoyen de droite ; que celui-ci dépasse le profil mitoyen le plus élevé de 1,40m en hauteur ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cet escalier devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ;

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 l'escalier du +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 29 – Conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits des hottes du secteur HoReCa sont réalisés en priorité à l'intérieur de la construction ; que la dérogation ne peut être accordée considérant qu'il est possible d'aménager le conduit à l'intérieur ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 30 – Débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation* ; que l'aspect des débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation, respecte les caractéristiques architecturales de la construction et ne peut être ni brillant, ni réfléchissant ; qu'il y a lieu d'inclure la gaine dans le volume construit ;

Considérant qu'un commerce est compatible avec la destination principale de la zone mixte ; que, toutefois, la demande telle que projetée ne répond pas au *bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- informations techniques incomplètes – type de four et de combustion, débit d'extraction, dispositifs filtrants, dimensions cotées, ... ;
- densification d'occupation
- avant d'envisager un conduit extérieur, analyser la possibilité pour l'évacuation de la hotte d'utiliser une trémie intérieure ;

Considérant que l'aménagement doit être précisé de manière que les sources de nuisances soient contrôlées afin de ne pas poser de problèmes de cohabitation ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la changement de la vitrine commerciale ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; 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 d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; que la légende des matériaux est manquante ; que le dessin du balcon est erroné ainsi que les ouvertures de la vitrine commerçante (différente en plan et en élévation) et qu'il convient de retrouver la corniche d'origine ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone générale, l'enseigne doit être limitée à la largeur de la vitrine commerciale – soit, s'inscrire dans le prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2009.0672/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/01/2024 ;

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 18 avril 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

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	