

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Urbanisme M^{me} DEWACHTER
M^{me} PARIJS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Régulariser le changement d'affectation d'un restaurant en logement (I-2018/2715-PU/AFF-JDT)
Adresse	Rue Rossini, 2
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une observation sans demande à être entendu.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 17/05/2024 – « ..., *les actes et travaux consignés dans la demande ont un impact visuel très limité sur la Maison communale classée.* » ;

Vu que le bien se situe Rue Rossini au n° 2, immeuble mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle de 75m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 241 w 9 ;

Vu que la demande vise à **régulariser le changement d'affectation d'un restaurant en logement** (I-2018/2715-PU/AFF-JDT) ;

Vu que la demande a été introduite le 24/01/2024, que le dossier a été déclaré complet le 16/10/2024 ;

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

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° 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 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2025 au 19/01/2025 ; qu'une observation a été introduite – changement d'affectation favorable et souhaitée pour le quartier de Cureghem en ce qu'il réduit le nombre d'établissements HoReCa et les nuisances qui y sont liées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 04862 (PU 05354) – construire une annexe – permis octroyé le 29/08/1891
- n° 29405 (PU 22574) – démolir et reconstruire une maison – permis octroyé le 17/09/1937
- n° 45773 (PU 38315) – transformer la façade au rez + construire une petite toiture auvent – permis octroyé le 29/07/1980

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial, pour la construction d'extension en zone de cour (aux +00 et +01), pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 3 unités de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 74m² ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2715), dressé en date du 09/01/2019 ; l'infraction relevée concernait le changement de destination du rez-de-chaussée et la création d'un nouveau logement en lieu et place d'un restaurant (encore exploité à tout le moins en 2003) ; par ailleurs, la liste des habitants indiquait 5 chefs de ménage au 15/01/2019, le logement créé ne rencontrait pas les prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la procédure d'amende administrative ; dans ses moyens de défense et lors de l'audition (du 15/02/2022), le propriétaire a reconnu être l'auteur du changement de destination et que le restaurant avait été transformé en logement le 27/12/2005 ;

Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit (1980) est destiné à une activité commerciale de type restaurant – accès depuis le hall d'entrée commun de l'immeuble, salle de consommation, cuisine, arrière-cuisine en structure légère (de +/- 4,20m²), courette à l'air libre (de +/- 2,35m²) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le rez-de-chaussée est destiné à du logement depuis décembre 2005 et qu'une extension a été construite sur toute la zone de cour ;

Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée de l'immeuble et vise à mettre en conformité la situation existante de fait ; que le rez-de-chaussée a été aménagé en un studio de +/- 55m² – hall d'entrée avec wc, coin séjour côté rue, coin chambre en pièce centrale avec dressing en pièce arrière, cuisine, sdb (extension en zone de cour) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, 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) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la couverture partielle de la cour initiale, en structure légère, a été octroyée en 1980 ; que depuis la cour a été entièrement couverte et bâtie aux +00 et +01 ;

Considérant que la parcelle entièrement imperméabilisée se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

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 ;

Considérant que les travaux de construction réalisés après 1962 requéraient l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que dans le rapport de procédure d'amende administrative (01/INFS/1702347 du 01/03/2022), il a été estimé que la preuve de la datation de la couverture de la cour ne pouvait être apportée ; que les orthophotoplans de BruGIS évoqués ne permettent pas de confirmer la présence des extensions en zone de cour avant 1996 (indétectables sur les vues aériennes des dates antérieures) ; que par ailleurs, contrairement à BruGIS, le permis PU 38315 de 1980 est sans équivoque et démontre la présence en zone de cour d'une annexe en structure légère (+/- 4,20m² sur un seul niveau) et d'une petite zone de cour laissée à l'air libre (+/- 2,35m²) ;

Considérant qu'au vu des informations à notre disposition, la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'emprise du bâti s'étend sur toute la parcelle au +00 la cour ayant été couverte (au +01, partiellement couverte) ;

Considérant que la conformité du bien à l'**article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, n'a pas pu être vérifiée, seul le rez-de-chaussée figurant au plan ; que la hauteur des murs mitoyens semble avoir été impactée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis ; que le logement ne dispose pas d'un espace de rangement (cave) ; que les pièces habitables étant différenciées (cloisonnées), l'aménagement du logement s'apparente davantage à celui d'un appartement 1 chambre qu'à celui d'un studio ;

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 (coin chambre) ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux** ; que l'aménagement est sommaire et lacunaire – manquement au niveau des représentations des équipements sanitaires et d'extraction, absence de l'aménagement du sous-sol et de ces locaux accessibles ; l'aménagement n'est pas qualitatif – logement mono-orienté présentant un déficit de lumière naturelle, cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio ;

Considérant que la demande déroge 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, par ailleurs, 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

- tous les logements sont traversants ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité ; que la demande ne vise qu'à mettre en conformité la situation existante de fait du rez-de-chaussée en n'améliorant pas l'habitabilité précaire du logement ;

Considérant que l'aménagement d'un logement en place d'un établissement HoReCa est pertinent compte tenu de la prolifération de ce type de commerces dans le quartier de Cureghem, qui génèrent de nombreuses nuisances ; que toutefois, l'aménagement des lieux doit être adapté pour pouvoir accueillir un logement à l'habitabilité satisfaisante ; qu'il y a lieu de supprimer le volume au +01 non conforme afin de rétablir un apport de lumière naturelle en façade arrière pour le +00, ainsi qu'une ventilation (naturelle) indispensable pour assurer un environnement sain et réguler l'humidité au sein du logement ;

Considérant que la présente demande nécessitait l'intervention d'un architecte en ce que les rehausses volumétriques sur 2 niveaux (le +00 et le +01) ont impliqué des travaux de stabilité (mur porteur, toiture plate) ; qu'il convient d'étendre l'objet de la demande aux autres unités de logement en réintroduisant un projet et des plans dressés par un architecte ;

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 ;

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 ;

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 que les châssis du rez-de-chaussée (ancienne devanture) ont été remplacés par des châssis en PVC brun imitation bois ; que la porte en bois d'origine est toujours existante ; que les châssis aux étages sont en PVC blanc ;

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue, il y aura lieu de rétablir des châssis en bois et d'harmoniser entre eux les châssis du rez-de-chaussée et des étages ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2024.0786/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/10/2024 ;

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 23 janvier 2025

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

- étendre l'objet de la demande aux autres unités de logement en réintroduisant un projet et des plans dressés par un architecte ;
- supprimer au +01 le volume non conforme afin de rétablir un apport de lumière naturelle en façade arrière pour le +00.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (avec amélioration) est acceptée 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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	Mme PARIJS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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