

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} MESSU

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

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial en un salon de thé au rez-de-chaussée et une unité de logement à l'étage
Adresse	Rue Chaussée de Mons, n° 1083
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 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 observation et/ou demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 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 se situe Chaussée de Mons au n°1083, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8ème Division, Section H – n°673 2E2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial en un salon de thé au rez-de-chaussée et une unité de logement à l'étage ;**

Vu que la demande a été introduite le 06/06/2024, que le dossier a été déclaré complet le 19/12/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/04/2025 au 08/05/2025, 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 27, chapitre VI du Titre I – les conduits de fumée
 - dérogation à l'article 28, chapitre VI du Titre I – les conduits de fumée des constructions annexes

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 32807 (PU F25997) – Transformation – permis octroyé le 02/03/1948
- n° 35269 (PU F28710) – Transformation – permis octroyé le 11/03/1952
- n° 40100 (PU F33884) – Transformation – permis octroyé le 09/08/1960
- n° 45234 (PU 38196) – vernieuwen van de voorgevel (bovenste gedeelte) – permis octroyé le 25/09/1979
- n° 48891 (PU 43842) – augmentation du volume au rez et au 1er étage – permis octroyé le 16/10/2001

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit :

- pour le changement d'affectation de l'immeuble
- pour le changement d'aspect de la façade à rue

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2024

- -01 cave
- 00 commerce
- +01 local accessoire au commerce
- 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 0 (archives : permis de 2001) ;

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 1 logements (péréquation de 2003) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'installer un conduit de fumée en façade arrière et de mettre en conformité :

- le changement d'affectation de l'immeuble – rez-de-chaussée commerciale en salon de thé et bureau à l'étage en logement – appartement d'une chambre
- les modifications en façade avant – châssis et création d'une 2^{ème} entrée pour le logement
- des aménagements intérieurs – escalier entre le +01 et les combles

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

- -01 indéfini
- 00 commerce – salon de thé
- +01 logement – living / cuisine, salle de douche
- Combles logement – 1 Chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement d'utilisation et le placement de technique en toiture peuvent en intérieur d'îlot occasionner des nuisances (sonores et olfactives dues à du refoulement) et préjudicier le voisinage, d'autant plus que la cuisines est située en fond de parcelle ;

Considérant que le conduit de hotte est installé en intérieur d'îlot, au-delà des trois quarts de la profondeur de la parcelle ; qu'il est posé de manière apparente le long de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et se prolonge jusqu'à la façade arrière du volume principal, au niveau du premier étage ; que, au-delà de 4,73 m de hauteur (niveau +1), le conduit n'est pas correctement fixé à un support adapté ; qu'une telle installation est inenvisageable ;

Considérant que la demande ne justifie pas le choix du diamètre du conduit de hotte (Ø 300 mm) ; que la représentation des équipements techniques est insuffisante, notamment en raison de l'absence de localisation de la chaufferie sur les plans ; que les équipements de cuisine ne sont pas précisés, empêchant d'évaluer le débit d'extraction requis ; que par ailleurs, l'extraction des locaux sanitaires n'est pas indiquée sur les documents graphiques ;

Considérant qu'étant donné que tout l'immeuble est à refaire en ce que la demande porte sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de type Horeca (salon

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2024

de thé) et des étages en logements, il est nécessaire de rationaliser les techniques et d'intégrer toutes les évacuations liées à l'Horeca ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a dérogation au *RCU article 27, chapitre VI du Titre I – les conduits de fumée* ; que les conduits de fumée situés à moins de 4 mètres du bâtiment principal rejoignent la façade du bâtiment principal ; qu'ils sont placés de manière à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et aux qualités esthétiques de la toiture, dans le respect des normes en vigueur ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 7 & 8, salle de douche & wc*, en ce que le wc n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le living ; que la salle de douche n'est pas équipée d'eau froide et d'eau chaude ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le logement ne dispose pas d'un espace de rangement (cave) ; que le plan du sous-sol n'est pas renseigné ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9, cuisine*, en ce que la cuisine n'est pas équipée de point d'eau, d'appareil de cuisson et d'électroménagers ;

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 (chambre et séjour du logement) ;

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

- aménagement sommaire du logement
- entrée exigüe du logement et conflit entre les portes des sanitaires
- exigences du SIAMU à respecter concernant la fenêtre de toit de la chambre du logement dans les combles « devrait disposer d'une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant. La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1 m² »

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement à 1 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que le nouvel aménagement est sommaire et n'améliore pas l'habitabilité du logement qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif ;

Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial est envisageable pour autant qu'un dimensionnement adéquat du conduit d'évacuation soit proposé et intégré ;

Considérant que les documents graphiques sont incomplets, en ce que sur le plan de l'étage sous toiture (combles), la fenêtre de toit située sur le versant arrière n'est pas représentée, et que la représentation de celle située sur le versant avant est erronée ; que l'escalier permettant l'accès au 1er étage n'est pas indiqué sur le plan du 1er étage dans la situation projetée ; que

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2024

sur le plan de situation projetée du rez-de-chaussée, une trappe d'accès à la cave est mentionnée, tandis que sur la coupe longitudinale, c'est un escalier en colimaçon qui est représenté ;

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 toute les menuiseries extérieures ont été remplacées sans respect du matériau et de la couleur d'origine ; que la vitrine du magasin sera modifiée par la création de l'entrée du logement ; que les châssis aux étages seront en aluminium de ton bleu ; que le matériau des menuiseries du rez-de-chaussée n'est pas renseigné ; que la légende des matériaux n'est pas bien indiquée sur l'élévation de façade à rue notamment celle de la corniche ; que la représentation de la fenêtre de toit sur le plan est erronée ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; 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 ; que le matériau projeté pour les châssis est qualitatif et durable ;

Considérant que le Guichet unique HoReCa – service développement économique de la Commune a émis un avis favorable sur le commerce, qu'il est libellé comme suit :

« Considérant qu'il s'agit d'un projet Tea-room et non pas café ;

Considérant qu'il n'y aura pas de placement de jeux de hasard ;

Considérant qu'il y aura majoritairement des viennoiseries ou pâtisseries en mode froid ;

Considérant qu'il n'y aura pas de vente style fast-food chaud (ni frites , ni grillades,) ;

Considérant que les horaires d'ouverture seront limités à 22 heures le soir au plus tard ;

Avis favorable »

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.2001.0629/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/01/2025 ;

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 15 mai 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

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. MOENECLAHEY	