

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Urbanisme M. BREYNE
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. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur RAJOUAI , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Régulariser la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en logement (PV 2018/2626)
Adresse	Chaussée de Mons, 275
PRAS	Zone de forte mixité, en liseré de zone commercial, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

/

**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 1^{er} avril 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation de forte mixité, 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 (en 1872) ;

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 que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 275, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle de 179m² cadastrée Section B – n° 360 d 0 ;

Vu que la demande vise à régulariser la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ;

Vu que la demande a été introduite le 30/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 4/03/2021 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'il y a application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 05089 (PU 5580) – construire une maison – permis octroyé le 04/06/1892
- n° 28748 (PU 21925) – modifier la façade – permis octroyé le 22/12/1936

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée, pour la modification de répartition des logements, pour des changements d'aménagement des logements aux étages, pour la fermeture des balcons arrières ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2626), dressé en date du 17/10/2018 ; l'infraction relevée concerne le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement non conforme au Titre II (superficie), l'aménagement de sanitaire dans les communs, la précarité des aménagements aux étages (manque de ventilation) ;

Vu les *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 ; et notamment les conditions suivantes :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que l'objet de la demande vise à régulariser le changement de destination du rez-de-chaussée commercial sans faire mention des 2 logements aux étages ; que ces logements sont en situation existante de droit mais ont été complètement redistribués ; que leur configuration est inadaptée et présente de grands manquements à l'habitabilité et aux attentes de confort actuelles ;

Considérant qu'en situation existante de droit, des 46m² du rez-de-chaussée, seuls 18m² sont utilisés pour l'activité commerciale ;

Considérant que la situation de droit initiale de la maison est une maison d'habitation sans commerce tout comme l'est encore la maison voisine néo-classique au n° 277 (façade initiale identique) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 3 unités de logement sont aménagées ;

Considérant que la demande envisage, en situation projetée, un appartement de 1 chambre au rdc – chambre à rue, sdd, wc, sàm en pièce centrale, salon et cuisine en façade arrière ; que la construction d'une extension arrière de 4,45m de profondeur est prévue ; qu'elle s'aligne sur la profondeur de l'extension existante ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est respectée en ce que la densité du bâti est contenue et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est améliorée – les surfaces de pleine terre étant réappropriée et réinvestie, le jardin étant à nouveau fonctionnel ; que l'accroissement latéral de l'extension du rez-de-chaussée n'impacte pas les parcelles voisines ;

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 (sàm) ;

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

- pas de cave privative attribuée, ni de locaux communs
- unité de logement supplémentaire dans un immeuble déjà densément occupé
- configuration inadéquate d'une petite unité de logement (60m² de surface habitable) au rez-de-chaussée plutôt qu'une grande – situation inversée (grand logement aux étages supérieurs et sous combles plutôt qu'au rdc)
- pas d'éclairage naturel direct pour toutes les pièces de vie
- aménagement sommaire et non adéquat des logements existants qui demandent amélioration – cuisine et chambre sur palier intermédiaire, douche dans la cuisine, fermeture de balcon avec suppression d'un éclairage naturel direct et d'une ventilation naturelle, wc sans accès autonome (via passage obligé dans un séjour ou une chambre)
- local poubelles non distinct (avec les compteurs gaz)
- informations manquantes concernant la remise en fond de jardin

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les manquements attestent d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir une unité de logement supplémentaire ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – soit maximum 2 logements (en duplex) ;

Considérant que le demandeur, propriétaire unique du bien, envisageait la mise en conformité des étages via une autre demande de permis ; vu que le procès-verbal d'infraction concerne également les logements existants, il lui a été conseillé d'étendre l'objet de la demande à l'entièreté de son bien ;

Considérant que le demandeur a déjà été averti qu'une unité de logement supplémentaire était inenvisageable vu les manquements des logements existants ; que réflexion faite, il n'est pas opposé à la solution de créer un duplex +00/+01 ce qui présente l'avantage de ne pas modifier le nombre d'unités de logement et de proposer un logement qualitatif avec un grand espace extérieur ; que, toutefois, pour éviter des frais supplémentaires et afin de s'assurer de l'accord de principe de la Commission sur cette version, les plans de la situation projetée n'ont pas été adaptés avec l'accord du service communal ;

Considérant que la suppression de l'activité commerciale est motivée en ce que le logement ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone et que les conditions locales ne permettent pas d'attribuer ce rez-de-chaussée à du commerce ; que l'espace ne se loue pas durablement : désistement systématique des candidats après visite, surface commerciale trop restreinte, petits commerces de proximité découragés par la concurrence du marché des Abattoirs et d'un grand commerce alimentaire, commerce de service éphémère, commerce HoReCa pas souhaité par le Collège, ... ; qui plus est, entre la station de métro Clémenceau et le Square Albert 1^{er}, sur près de 500m, les rez-de-chaussée commerciaux à l'abandon ou réaménagés en logement sont pléthore ;

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 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les 3 maisons des n° 275 à 279 sont contemporaines et présentent les mêmes caractéristiques néo-classiques architecturales et esthétiques ;

Considérant que la façade retrouve ses caractéristiques d'origine – la vitrine commerciale est remplacée par 2 baies avec allège maçonnée ; qu'il convient toutefois de reproduire la typologie d'origine encore existante au n° 277 – soit de respecter les dimensions de baie, la hauteur et le matériau du seuil de fenêtre (pierre bleue naturelle), la hauteur et le matériau du soubassement (pierre bleue naturelle), la présence de 2 soupiraux, la largeur et le parement des piédroits (bossage continu en table), les divisions de châssis (2 vantaux avec imposte vitrée supérieure), ...

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que le projet amendé devra être à nouveau soumis à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

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 1^{er} avril 2021

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

- Étendre l'objet de la demande à l'entièreté du bien et limiter le nombre d'unités de logement à un maximum de 2
- Proposer des logements conformes à toutes les prescriptions du Titre II du RRU
- Définir l'utilisation des caves et aménager des locaux communs
- Proposer au rez-de-chaussée une façade qui respecte les caractéristiques néo-classiques et s'inspire de la typologie de la façade au n° 277, telle que décrite dans le présent avis
- Modifier les documents administratifs en conséquence
- Soumettre le projet modifié à l'avis du SIAMU

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	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	