

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme LEONG-YU , propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité et transformer 2 maisons de commerce.
Adresse	Chaussée de Mons 1059-1061
PRAS	Zone mixte + LNC + ES
PPAS	/
Réf. Communale	51988
Réf. URBAN	01/XFD/1786288

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

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 réclamation.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE 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 le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé 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 le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que les biens sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la fin de la construction des biens date d'avant le 1/01/1932 (cfr. Renseignements cadastraux – 5^{ème} terme : fin de la construction entre 1875 et 1899) ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue chaussée de Mons n°1059, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 124m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°672V4, est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière comportant 1 logement ;

Vu que le bien sis rue chaussée de Mons n°1061, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 106m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°672B7, est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière comportant 1 logement ;

Vu les archives communales pour le bien sis au n°1059 ;

- n° 44831 (PU 37575-PU) – revêtement de la façade (plaquettes) + transformer la façade – permis octroyé le 22/06/1976 ;
- n° 31819 (PU F24986-PU) – transformation – permis octroyé le 10/04/1945 PROFONDEUR DE DROIT n°1059 (20,10m) ;
- n° 28764 (F21941-PU) – transformer la façade – permis octroyé le 05/01/1937 ;
- n° 28396 (F21580-PU) – transformation – permis octroyé le 23/07/1936 ;
- n° 10202 (F10714-PU) – construire 2 cabinets d'aisances – permis octroyé le 21/02/1905 ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 cave à provision, cave à charbon ;
- 00 magasin, salle à manger, cuisine, laverie, cour et jardin ;
- 01 chambres ;
- TV grenier ;

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour pour le bien sis au n°1061 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- les espaces commerciaux des 2 maisons ont été réunis et 2 percements dans le mur mitoyen ont été effectués ;
- les commerces ont été transformés en un établissement HoReCa ;
- un logement 3 chambres a été aménagée aux étages des deux maisons avec liaison au 1^{er} étage ;
- la façade du n°1059 a été transformée ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10879), l'immeuble sis au n°1059 comprend 1 commerce avec logement accessoire (maison de commerce) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2845), dressé en 2019, il a été constaté que des percements ont été réalisés dans le mur de séparation des deux maisons et des annexes ont été construites au rez-de-chaussée entre 1996 et 2004 ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, les biens sont considérées comme maisons de commerce avec logements accessoires ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité et transformer 2 maisons de commerce ;

Vu que la demande a été introduite le 18/05/2021, que le dossier a été déclaré complet le 22/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 9/12/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée du n°1061 ;
- rétablir la séparation entre les 2 maisons (situation de fait) ;
- rétablir 2 commerces distincts avec logement accessoire (accès direct) ;
- mettre en conformité les transformations apportées à la façade avant (menuiseries en PVC et habillage autour de la devanture du n°1059) ;

Considérant que les 2 maisons seront aménagées de manière identique ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit

- -01 Terre – plein et caves ;
- 00 Commerce, WC, buanderie, séjour/salle à manger avec accès jardin ;
- 01 1 chambre et salle de bain ;
- TV 2 chambres et 1 local technique ;

Considérant que les biens restent des maisons de commerce avec logement unifamilial accessoire ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la maison au n°1061 dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle de 77cm ; que cette annexe s'aligne sur l'annexe de la maison voisine (jumelle) de droite au n°1059 ; que la situation de l'annexe du n°1059 est conforme ; que la mise en conformité du volume construit au 1061 permet d'unifier le front de bâtisse arrière des deux maisons ;

Considérant que les aménagements prévus permettent d'adapter ces deux maisons aux standards de confort actuels de maisons unifamiliales tout en maintenant une activité économique ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Considérant que les deux maisons font partie d'un ensemble de 3 maisons ; que les deux maisons concernées présentent un aspect extérieur identique ; que la séparation entre les deux maisons n'est pas perceptible ; que le parement de briques gris clair polie, l'habillage de corniche et le soubassement sont continus ;

Considérant qu'en l'application de la prescription 0.6 du PRAS – Atteintes aux intérieur d'îlot, de dépassement de la limite constructible de la parcelle porte de facto atteinte aux caractéristiques végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que, néanmoins, le dépassement se limite à 77cm et que le projet prévoit la végétalisation des toitures plates des deux annexes (80m²) ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation des parcelles est augmenté de 24% ; que le projet prévoit une densification de l'occupation des biens (unifamiliales 3 chambres) ; que 2 nouvelles terrasses dallées sont prévues dans les jardins ; qu'il convient de compléter les mesures de gestion intégrées des eaux pluviales sur les parcelles afin de limiter la surcharge du réseau d'égouttage public ;

Considérant l'application de l'article 207 du CoBAT – bien à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ; que la construction des biens date d'avant 1932 ; que la mise en conformité des menuiseries en PVC blanc ainsi que les à profils plat ne respecte pas les qualités architecturales des façades ; qu'il convient de rétablir des menuiseries en bois mouluré et travaillé ;

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 16 décembre 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

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

- Prévoir des menuiseries en bois mouluré avec double ouverture et cintré dans un délai de 5 ans en situation projetée (façade avant) ;
- Fournir une note relative à la gestion d'eau de pluie ;

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 I – article 4 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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