

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Présidente M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régulariser le bâtiment, modifier le nombre de logements et transformer la façade à rue (PV 2021/3918)
Adresse	Rue Bara, 5
PRAS	Zone mixte, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 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 :

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant 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, 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 Rue Bara au n° 5, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 84m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 266 g 12 ;

Vu que la demande vise à **régulariser le bâtiment, modifier le nombre de logements et transformer la façade à rue** (PV 2021/3918) ;

Vu que la demande a été introduite le 27/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 30/07/2024 ;

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 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 à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade
 - dérogation à l'article 29, chapitre VI du Titre I du RCU – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

- 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 21/10/2024 au 04/11/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 03761 (PU 04263) – construire une maison (6,60m) – permis octroyé le 30/07/1887
- n° 08035 (PU 08528) – modifier la façade – permis octroyé le 30/03/1900
- n° 49827 (PU 45196) – changement d'utilisation du commerce (fleuriste en snack et petite restauration) – permis octroyé le 22/11/2005

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la division des étages et l'aménagement des combles, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour le changement d'utilisation du commerce (snack en commerce de vente/réparation téléphonie), pour l'aspect de la façade à rue et le placement d'évacuation de chaudière, pour le placement d'installations sur le toit plat et de conduits d'évacuation en façade arrière ; que 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 urbanistiques (RU 2018/7888 du 04/02/2019), l'immeuble comprend 1 rez-de-chaussée commercial (snack/petite restauration) et 1 logement aux étages ; le bien fait l'objet de suspicions d'infraction – logements illégaux (2 logements au lieu de 1) et 5 chefs de ménage inscrits (au lieu de 1) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2021/3918), dressé en date du 23/12/2022, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la division de l'immeuble en 4 entités (1 commerce et 3 logements), l'aménagement de combles habitables, le placement de sorties de conduit d'évacuation de chaudière en façade, des modifications de l'aspect de la façade à rue (changement de la couleur d'enduit et des menuiseries extérieures en PVC, placement d'enseignes non conformes, couverture de la vitrine) ; une première densification du nombre de chefs de ménage s'est opérée entre 1994 et 1996 (4), la deuxième a eu lieu entre 2006 et 2008 (6), depuis 2015 à 2022, 4 chefs de ménage ont été inscrits ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2022), le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte une unité de logement, qui présente une surface bâtie au sol de 73 m² ;

Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit est affecté à un commerce HoReCa depuis 2005 ; que d'après les informations à disposition, la société gérante de l'HoReCa a été déclarée en faillite le 20/08/2024, un commerce de vente/réparation de téléphonie y est installé depuis février 2024 ; que l'affectation demandée pour le rez-de-chaussée commercial n'est plus d'actualité – les documents graphiques de la demande auraient dû être adaptés ;

Considérant que vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de nouveaux commerces HoReCa est inopportun compte tenu des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; qu'en l'état, ce type d'établissements est incompatible avec une qualité résidentielle du quartier ;

Considérant que la demande telle qu'introduite envisage la division de l'immeuble en 3 entités distinctes – soit, un commerce HoReCa au rez-de-chaussée, un logement de 1 chambre au +01 et un duplex +02/combles de 3 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves commerciales (2), caves logement (2), local compteurs, local entretien (sous l'escalier), emplacement dépôt des poubelles ;
- +00 commerce HoReCa (snack) – salle de consommation non aménagée, wc, cuisine ;
hall d'entrée, pièce inaccessible (?)
- Entresol pièce accessoire au commerce (bureau) ;
- +01 appartement de 1 chambre
cuisine ouverte sur séjour, sas, sdd avec wc, chambre
- +02/combes duplex de 3 chambres
hall, sdd avec wc, living, cuisine
chambres dont 1 avec escalier donnant accès aux combles perdus, sdb avec wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement de destination et le placement de technique en toiture occasionnent des nuisances en intérieur d'îlot (olfactives et sonores) et préjudicient le voisinage ;

Considérant que l'extracteur d'une hotte doit être placé en intérieur, dans le bâti, soit intégré au niveau de la hotte ; que seules les souches de cheminée et de ventilation peuvent être apparentes en extérieur ; que celles-ci ne peuvent déboucher en toiture à proximité d'une fenêtre ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les sorties d'évacuation des gaz brûlés (évacuation de chaudière) ; que celles-ci ne peuvent se faire en façade à rue ; que, par ailleurs, les installations extérieures d'extraction de la hotte, telles que représentées, ne sont pas conformes ; qu'il y a lieu de détailler et de modifier la demande (Ø du conduit, moteur de hotte intégré au bâti, hauteur du conduit par rapport aux baies et versant de toiture, ...) ; que dans le cas d'une cessation d'activités, les techniques placées en extérieur doivent être démontées d'autant plus qu'elles sont irrégulières ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée (temporisation et réutilisation des eaux pluviales) ; que les toits plats ne sont pas végétalisés ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'il n'y a pas de modification de l'enveloppe bâtie ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ; que les sorties percées aux +01 et +02 doivent être supprimées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – conduites d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits d'évacuation des hottes professionnelles ne peuvent porter atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ; que ces installations sont à réaliser en priorité à l'intérieur de la construction ; que les conduits, s'ils sont établis le long de la façade arrière, sont élevés à une hauteur suffisante pour éviter la création de tourbillons et la dispersion de suie et/ou odeur en intérieur d'îlot, sont situés à une distance suffisante des fenêtres ; que le dispositif existant maintenu contrevient à la prescription ;

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 au +01, séjour au +02, chambre 1 dans les combles) ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères*, en ce que l'emplacement libre prévu pour le dépôt des poubelles n'est pas conforme en ce qu'il ne s'agit pas d'un local ventilé, séparé du reste de l'immeuble et présentant des porte et parois coupe-feu ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- manquement de l'aménagement du commerce ;
- densité d'occupation – 142,65m² de superficie habitable aménagés en 2 unités de logement ;
- aménagement sommaire et succinct des logements ;
- pourquoi une des pièces du rez-de-chaussée est inaccessible ? ne peut-elle être aménagée ?
- sanitaires inadéquats pour un logement de 3 chambres ; les combles perdus devraient être accessibles à tous les occupants du logement ;
- manquement de l'implantation des techniques (chaudière) ;

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 :

- une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m² ne peut être divisée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d’habitabilité ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- l’amélioration de l’habitabilité des logements existants est privilégiée avant d’envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que le projet augmente le nombre d’unités de logement de 1 à 2 ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la maison qui n'offre que +/- 143m² de superficie habitable ; que l’immeuble n’a pas la capacité d’accueillir 2 unités de logement ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité de la maison ; que la division des parties habitées de l’immeuble n’est envisageable que si l’organisation des espaces intérieurs est améliorée et que les surfaces habitables disponibles sont qualitatives et adéquates, sans dérogation au Titre II du RRU ;

Considérant qu’en l’état, en tenant compte des réglementations actuellement en vigueur, une activité commerciale de type HoReCa ne peut être compatible avec l’habitation en ce qu’elle porte atteinte à la qualité résidentielle du quartier ;

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 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l’espace public, doivent s’harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la forme des châssis doit s’inscrire dans l’encadrement cintré des baies ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l’isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ; que le placement d’un soubassement en matériau de bonne tenue (pierre bleue) s’impose ; que les éléments en pierre bleue (cordons horizontaux, consoles de balcon), qui ne sont pas identifiés au plan, ne peuvent être peints ;

Considérant que le projet propose une couleur unique (RAL 9001– blanc crème) pour le revêtement enduit et les encadrements de fenêtre, des menuiseries extérieures en bois de teinte brune, la boiserie de la corniche peinte en blanc ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade néo-classique, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de nettoyer tous les éléments en pierre bleue de manière à retrouver leur aspect naturel ; de prévoir un soubassement en pierre bleue ; de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc, et une couleur d'enduit claire ; d'intégrer les boîtes-aux-lettres aux panneaux de la porte à rue ; de réinstaller la main courante en bois du balcon ; de combler les percements en façade et de ragréer la surface ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la *zone restreinte*, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

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 7 novembre 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
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	M. MOENECLAEY	