

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par CLANIM SPRL
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension d'un commerce dans un immeuble de rapport
Adresse	Chaussée de Ninove, n° 519
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 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 :

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, 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 Ninove au n° 519, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 2ème Division, Section A – n° 17 F12 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension d'un commerce dans un immeuble de rapport et créer un logement supplémentaire (souplex entre le -01 et le +00)** ;

Vu que la demande a été introduite le 07/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 25/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/10/2024 au 17/10/2024, 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 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I – toitures plates
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
 - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local vélos/poussettes
- 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
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 20851 (PU 16246) – Construire une maison – permis octroyé le 01/06/1928
- n° 26242 (PU 19891) – Agrandissement – permis octroyé le 03/04/1934

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

- n° 31867 (PU 25032) – Construire une annexe – permis octroyé le 26/06/1945
- n° 33030 (PU 26237) – Transformation – permis octroyé le 03/08/1948
- n° 41082(PU 34969) – Transformation – permis octroyé le 16/10/1962
- n° (PU 48464) – Aménager un rez-de-jardin en studio – permis octroyé le 23/02/2017

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les annexes arrière au -01 et au +00, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2023/16616) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements qui comporte 3 logements ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3944), dressé en date du 20/10/2021, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne les annexes arrière au -01 et au +00, et le changement des menuiseries en façade à rue ;

Vu que le permis de 2017 (PU 48464) est caduc en ce qu'il n'a pas été exécuté dans le délai légal de validité ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis postérieurement au 01/01/2000 ; que sur les photographies aériennes de BruGIS on peut observer en 2021 un début de mise en œuvre du permis de 2017 (déjà caduque) ; qu'en 2022, l'abri de jardin (déjà présent en 1977) est reconstruit sur toute la largeur de la parcelle et plus de 50% de la zone de jardin est imperméabilisée ;

Considérant que la demande en situation de droit (permis de 1928 et de 1934) se compose au -01 de caves et au +00 d'un commerce avec pour accessoire des pièces arrière habitables ;

Considérant qu'en situation existante de fait (selon le reportage photographique), les parties avant des -01 et +00 sont destinées respectivement aux caves et au commerce (salon de coiffure), tandis que les parties arrière sont destinées à du logement (souplex d'une chambre avec 2 terrasses) ;

Considérant que la demande en situation projetée prévoit les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité les annexes arrière au -01 et au +00 et la terrasse couverte présente aux deux niveaux ;
- augmenter le nombre de logement (aménagement d'un souplex entre le -01 et le +00) ;
- mettre en conformité les menuiseries en façade avant ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 3 caves, local technique, bureau (23 m²), chambre, sdd avec wc, terrasse couverte avec buanderie, escalier extérieur couvert, jardin et abri de jardin en fond de parcelle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

- +00 entrée du commerce, entrée logements, salon de coiffure, zone de repos/séjour, cuisine, wc, couloir accédant à une terrasse couverte et l'escalier extérieur couvert

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées ;

Considérant que la végétalisation de la parcelle a été fortement impactée (abattage) ; que le projet ne propose aucune replantation ; qu'il convient de proposer un aménagement paysager qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale, en prévoyant au minimum un arbre à haute tige ;

Considérant que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de temporisation et/ou de réutilisation des eaux pluviales n'est prévue ; que les toits plats ne sont pas végétalisés ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que les nouvelles toitures plates de plus de 20 m² sont aménagées en toiture verte ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction en fond de parcelle est au-delà des trois quarts de la parcelle et que l'extension sur deux niveaux dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'abri de jardin est construit à la mitoyenneté au-delà des trois quarts de la parcelle ;

Considérant que l'extension arrière au +00 dépasse de 7,15m la maison voisine de droite (au n°517) la moins profonde et de 5,20m celle de gauche (au n°521) la plus profonde ; qu'au rez-de-jardin (-01), la construction la moins profonde (au n°517) est dépassée de 7,15m tandis que la plus profonde (au n°521) est dépassée de 2,65m ;

Considérant que ces augmentations volumétriques sont inenvisageables en ce qu'elles n'améliorent pas l'habitabilité du logement ; que le bâti est trop profond et les pièces de vie ne bénéficient pas d'un apport direct en éclairage naturel (second jour dû à la terrasse couverte) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les profils voisins immédiat sont dépassés de plus de 3,00m ;

Considérant que pour les annexes, au-delà de la profondeur de construction autorisable, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ; que l'annexe au +00 dépasse de 5,95m la construction voisine la plus basse (de droite au n°517) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée a été réduite, aucun aménagement paysager n'est proposé ;

Considérant que la végétation du jardin a été fortement impactée ; qu'il convient de prévoir au minimum un arbre à haute tige et une mixité de type de végétaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

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 (séjour à 18m²) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (chambre à 2,47m) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc aménagé au +00 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur la cuisine ;

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 sous-sol, séjour/zone de repos au +00) ;

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

- peu d'optimisation spatiale – aménagement d'un duplex avec escalier externe, buanderie étagérée située à l'extérieur ;
- à quel logement est attribué le « bureau » de sous-sol – aucune lumière naturelle, accès possible par le communs et par le souplex ;
- quid du matériau de l'abri de jardin (du dépassement du mur mitoyen au niveau de la toiture) ?
- terrasse couverte (de 2,45m de profondeur) sur deux niveaux, empêchant l'éclairage naturel direct des pièces de vie ;
- espace extérieur (terrasse, jardin) dépendant d'une servitude de passage – accès au jardin depuis le hall d'entrée commun, également depuis la terrasse du +00 et celle du -01 ;
- manquement des données essentielles à la bonne compréhension du projet – cotes, sens d'ouverture des portes, matériaux, sne, ... ;

Considérant que l'**article 126 §11 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation 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 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 ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- 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 24 octobre 2024

- prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude de passage ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement à 4 ; que les représentations ne permettent pas de le confirmer mais que la demanderesse, propriétaire de tout l'immeuble, l'a précisé en séance ; que le logement autonome du commerce doit être clairement distinct de ce dernier ;

Considérant que l'aménagement projeté n'améliore pas l'habitabilité du logement ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en envisageant, par exemple, un duplex d'une chambre avec escalier intérieur, en déplaçant la sdd et la buanderie dans la pièce centrale, en supprimant le volume des terrasses couvertes, en limitant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transport en communs ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est à aménager ;

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 toutes les menuiseries ont été modifiées sans respect du matériau, des divisions et de la couleur d'origine ; que les châssis ne sont pas cintrés, la vitrine commerciale et l'aspect des portes d'entrée ont été modifiés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone générale, l'enseigne doit être située à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie ; qu'il y a lieu de s'y conformer ; qu'en outre, l'unité extérieure de climatisation ne peut être placée apparente en façade à rue ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas 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 24 octobre 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	