

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Urbanisme M^{me} DEWACHTER
M^{me} PARIJS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Aménager un 3^{ème} logement dans les combles, mettre en conformité les aménagements intérieurs des logements et du rez-de-chaussée commercial, modifier l'aspect de la façade
Adresse	Avenue Clemenceau, 35
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 1 courrier sans demande à être entendu.

**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 23 janvier 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, 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 la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ;

Vu que le bien se situe Avenue Clemenceau au n° 35, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 190m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 209 c 20 ;

Vu que la demande vise à **aménager un 3^{ème} logement dans les combles, mettre en conformité les aménagements intérieurs des logements et du rez-de-chaussée commercial, modifier l'aspect de la façade** ;

Vu que la demande a été introduite le 24/10/2023, que le dossier a été déclaré complet le 14/10/2024 ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- 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 du RCU – conduits de fumée ;
 - dérogation à l'article 29, chapitre VI du Titre I du RCU – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation
 - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2025 au 19/01/2025 et qu'une opposition écrite a été introduite ; que le courrier déplore la présence surnuméraire d'établissements de type HoReCa qui enlaidissent le quartier, le placement inesthétique d'enseignes et de tente solaire ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 06438 (PU 06927) – construire une annexe – permis octroyé le 28/09/1895
- n° RPU 52967 – changer l'affectation d'un snack en restaurant – demande saisie par le Fonctionnaire délégué et refusée le 18/01/2024

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des combles en une unité de logement (2018), pour l'imperméabilisation partielle de la zone de cour et jardin (entre 1996 et 2004), pour la placement d'un auvent (entre 2004 et 2009) et d'équipements d'extraction en façade arrière, pour des changements d'aspect de la façade à rue (entre 2009 et 2013) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien au niveau de la répartition spatiale et de l'aménagement des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13535), la maison de commerce comprend un commerce de type HoReCa et 2 unités de logement ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 logements, qui présente une surface bâtie au sol de 87m² pour une superficie de parcelle de 190m² ;

Considérant qu'au vu des motivations du refus de permis 01SFD1927787 (RPU 52967 – changer l'affectation d'un snack en restaurant), l'objet de la présente demande englobe tout l'immeuble et demande également la mise en conformité des logements – l'imperméabilisation d'une partie du jardin et le placement d'un auvent au droit de l'escalier extérieur, le placement d'évacuations de cuisine sur le toit plat et en façade arrière, l'existence d'un logement supplémentaire dans les combles, la reconfiguration des caves/locaux communs des logements, des modifications d'aspect de la façade à rue ;

Considérant qu'en situation projetée, les lieux sont réagencés en 4 entités distinctes ; qu'un escalier intérieur accédant directement au sous-sol est créé dans le commerce ; les sanitaires du commerce sont déplacés au +00 ; l'auvent est limité à l'emprise de l'escalier extérieur ; l'accès à la terrasse serait limité au personnel du commerce ; la chaufferie de l'entresol est supprimée ; l'aménagement de 3 unités de logement est maintenu ; que l'aménagement est le suivant :

- -01 commerce : cuisine, rangement, caves
logement : locaux compteurs, vélos et poubelles
- +00 communs : hall d'entrée commerce/logements, hall donnant accès au -01
commerce : HoReCa de type snack – comptoir, salle de consommation, sanitaires, escalier extérieur desservant le -01, terrasse, jardin
logement : hall et cage d'escaliers
- Entresol logement : local nettoyage, caves privatives (1,30m²)
- +01 studio 1 (sup. habitable : +/- 41,50m²)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

- +02 studio 2 (sup. habitable : +/- 41,50m²)
- +03 studio 3 sous combles (sup. habitable : +/- 37,40m²) avec grenier

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – les surfaces de pleine terre sont diminuées ; que le placement de technique en toiture occasionne des nuisances en intérieur d'îlot (olfactives et/ou sonores) et préjudicie le voisinage ;

Considérant que la demande ne dimensionne pas les installations techniques, ne justifie pas les débits d'extraction et ne localise pas les extracteurs ; que ceux-ci ne peuvent être placés en toiture et doivent être intégrés au niveau du conduit intérieur ; que par ailleurs, l'extraction des sanitaires du commerce et du local poubelles, l'évacuation des chaudières individuelles et des hottes de cuisine, ..., ne sont pas reprises sur les plans ; que la suppression d'une des deux gaines extérieures existantes n'est pas justifiée ; que le niveau de sortie des fumées de la gaine placée le long du mitoyen gauche n'est pas précisée ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 27, chapitre VI du Titre I – conduits de fumée* ; que les prescriptions urbanistiques limitent leur placement 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 l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits des hottes professionnelles nécessitant le rejet de gaz de combustion ou d'odeur ne portent pas atteinte au voisinage ; ils sont à réaliser en priorité à l'intérieur de la construction ; les vapeurs, fumées et émanations résultant des opérations de préparation alimentaire, sont évacuées par un dispositif efficace sans incommoder ni les habitants, ni le voisinage ;

Considérant que les conduits d'évacuation de gaz brûlés doivent être élevés à une hauteur suffisante pour éviter la création de tourbillons et la dispersion de suie et/ou d'odeur afin de gérer les nuisances ; que les vapeurs, fumées et émanations résultant des opérations de préparation alimentaire du secteur professionnel (HORECA) doivent être évacuées par un dispositif efficace sans incommoder ni les occupants ni le voisinage ; que ces cheminées doivent être établies conformément aux prescriptions des normes en vigueur (cheminées d'évacuation débouchant à une hauteur qui dépasse de minimum 1,00m la hauteur du toit le plus haut) ;

Considérant que vu la configuration des lieux et le réaménagement de la cuisine, les évacuations et extractions de celle-ci pourraient sortir en direct et être positionnées au droit de la façade arrière déjà au sous-sol et au +00 ; qu'il convient de supprimer la déviation (conduits et groupe) via l'escalier extérieur et la plateforme de toit ; que seul un conduit vertical, qui serait placé en façade arrière à partir du +01, peut être envisagé ;

Considérant que la demande étant lacunaire, l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ; qu'en l'état, le respect des qualités résidentielles et des réglementations en vigueur n'est pas garanti ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'une grande partie du jardin a été imperméabilisée ; que la semi-perméabilité du revêtement de terrasse n'est pas avérée (non renseigné au plan) ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ;

Considérant qu'une gestion multiple des eaux de pluie sur la parcelle serait pertinente d'autant plus que les demandeurs subissent des remontées d'égout récurrentes ; qu'il est conseillé d'envisager une citerne d'eau de pluie ; que l'arbre abattu qui existait encore sur la parcelle en 2004 pourrait être remplacé par un nouveau sujet à moyenne ou haute tige ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; que la superficie de la zone de terrasse (54,50m² pour une superficie totale de 112,60m²) y contrevient ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'imperméabilisation partielle du jardin ne participe pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est fortement réduite ;

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 ; que la création d'une unité de logement n'est envisageable que si l'habitabilité des logements existants est améliorée ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir une unité de logement supplémentaire ;

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 :

- une offre diversifiée de type de logements est proposée – le projet ne propose que des studios ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable – tous les logements projetés sont des petits logements ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

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

- dimensions restreintes des espaces de rangement prévus pour les logements ;
- emplacement inadéquat des techniques en extérieur ;
- aménagement sommaire et non amélioré des logements existants ;
- espaces communs peu qualitatifs ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

- absence de local technique et de sorties en toiture (chaudière) ;
- manquement de l'extraction mécanique du local poubelles ;
- escalier desservant le grenier injustifié pour un local de rangement – une trappe étant plus adéquate ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que cette modification mène à une densification des parties habitées de l'immeuble qui ne dispose au total que de +/- 120m² de superficie habitable ; que le nouvel aménagement démontre une exploitation excessive de la parcelle et n'améliore pas l'habitabilité ; qu'il convient de revoir le projet en se limitant à un maximum de 2 unités de logement (comme en situation de droit) ;

Considérant que la demande déroge 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 aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; que cette prescription est applicable en raison de la création de l'unité supplémentaire ; que la configuration des lieux et l'accès au sous-sol ne permettent pas d'offrir les facilités d'usage et d'utilisation qui sont attendues pour un local vélos ; que la proposition en mobilité douce est inadéquate et peu fonctionnelle ;

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 la façade a été entièrement réendueite (entre 2009 et 2013) ; que les encadrements moulurés des baies, frappés d'une agrafe décorative, n'ont pas été maintenus ; que l'aspect naturel de la pierre bleue a été préservé ; que la couleur de l'enduit s'accorde au cadre bâti ;

Considérant qu'à l'exception de la porte d'entrée, toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc ; qu'aux étages, les divisions et le principe d'une imposte vitrée sont maintenus ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble de la façade est unifiée ;

Considérant que par rapport à la situation existante de fait, la zone d'enseigne a été réduite à la vitrine commerciale ; qu'à contrario, la tente solaire rétractable s'étend sur quasi toute la largeur de la façade ; que les dispositifs liés à l'activité commerciale ne peuvent empiéter sur des zones autres que commerciale ; qu'afin de ne pas dénaturer l'expression architecturale de la façade, il y a lieu de limiter son emprise à la devanture et de dégager la porte d'entrée commune ;

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 23 janvier 2025

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	Mme PARIJS	

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	