

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par WAYEZ CONCEPT srl
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation d'un commerce en Horeca
Adresse	Rue Wayez, n°172
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction.

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

Le représentant de l'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 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 1931) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située 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 que le bien se situe Rue Wayez au n° 172, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 602H6 et est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation d'un commerce en Horeca** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/01/2023, que le dossier a été déclaré complet le 27/09/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/12/2023 au 30/12/2023, et que 1 opposition ont été introduite ayant pour motifs principaux :

- La densité d'HoReCa présent dans la zone de la demande
- Le changement d'utilisation déjà présent avant l'obtention du permis ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres
 - dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 29 – Conduits de fumée

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

- dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 30 – Débouchés des conduits de fumée

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ;

Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23433 (PU 17818) – Agrandissement – permis octroyé le 23/03/1931

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée en 2020, de deux annexes en façade arrière au +1 entre 2004 et 2009 ; des multiples modifications de la façade avant (changement de couleur, fenêtre, vitrine commerciale...) dès 2009 jusqu'à 2023 ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un commerce avec un logement accessoire ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves
- 00 Commerce + Jardin
- +01 Commerce (espace de stockage)
- +02 Indéfini
- Comble Indéfini

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'utilisation de commerce en HoReCa
- Mettre en conformité les annexes au rez-de-chaussée et au +1 côté gauche
- Construire une annexe au +1 côté droit
- Mettre en conformité la façade avant (création de deux entrées distinctes, couleur de façade, châssis, enseigne...)

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 3 Caves
- 00 Commerce + Jardin
- +01 Commerce (espace de stockage)
- +02 Indéfini
- Comble Indéfini

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

Considérant que sur les photos satellites la végétation du jardin est de moins en moins existante ; qu'il y a lieu de prévoir une amélioration significative en proposant un plan paysager ;

Considérant que le changement de destination et le placement de technique en façade arrière occasionnent des nuisances (olfactives et sonores) en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ;

Considérant que si le conduit de la hotte ne peut pas passer dans les conduits existants, il peut être envisagé en dernier recours de l'ajouter le long de la façade arrière, de manière la plus discrète possible ; que la cheminée devra déboucher au moins 2 mètres au-dessus de l'acrotère afin d'assurer une bonne évacuation des fumées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la trémie extérieure du conduit de hotte (+/- 0,45m x 0,45m) dépasse le bâti mitoyen le plus bas de 4.40m ;

Considérant que les souches de ventilation doivent pouvoir dépasser le gabarit de la toiture pour ne pas être incommodes ; qu'il y a lieu de confirmer l'aménagement projeté en fonction de l'immeuble et des gabarits du voisinage de manière à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles ; que la possibilité de diriger l'évacuation de la hotte via un conduit intérieur – existant ou nouveau – doit être analysée et privilégiée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce qui concerne les enseignes et boîtes aux lettres suspendues ;

Considérant que la distance de cet élément en saillie par rapport à l'alignement n'a pu être vérifiée ; que celles-ci ne peuvent excéder 0,12m ; que le dépassement de l'alignement de l'enseigne et des quatre boîtes aux lettres suspendues ne peut être accepté ; qu'il y a lieu de réduire le nombre de boîte aux lettres au nombre d'entité du bien, de proposer des boîtes aux lettres intégrées aux portes d'entrées et de réduire l'enseigne ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13, raccordements**, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, l'accès aisé à ces compteurs est permanent ; qu'il y a lieu de localiser le local pour les compteurs électriques et l'emplacement de la ou des chaudières ;

Considérant que la demande telle que projetée ne répond pas au **bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- informations techniques incomplètes – type de four et de combustion, débit d'extraction, dispositifs filtrants, dimensions cotées, ... ;
- avant d'envisager un conduit extérieur, analyser la possibilité pour l'évacuation de la hotte d'utiliser une trémie intérieure ;
- Suppression des espaces communs pour le logement dont les caves

Considérant que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, Chapitre VI Section 1 article 29, 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 la sortie de ventilation doit se situer à plus de 60cm des ouvertures ; que toutes les fenêtres ne sont pas dessinées sur les plans étant donné que sur les photos satellites un velux est situé à côté de la sortie de la ventilation ; qu'il convient d'y remédier afin de répondre à la réglementation en vigueur, et de garantir la limitation des nuisances acoustiques, olfactives, ou encore dues à du refoulement ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de la vitrine au rez-de-chaussée, l'apposition d'une enseigne sur toute la largeur de la façade, le changement de couleur de teinte blanc cassé en noir, l'ajout de boîte aux lettres suspendue, le changement des menuiseries de bois en PVC ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

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 limitée à la largeur de la vitrine commerciale – soit, s'inscrire dans le prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il y a lieu d'y remédier et de réduire en largeur mais aussi en profondeur l'enseigne ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ; qu'il convient traiter différemment la porte d'entrée logement afin de faire la distinction entre le commerce et l'entrée logement et que le ton de la façade doit rester de ton blanc cassé ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade*, Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il a été fait application à l'*article 207 §4 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

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 ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2000.1853/7/RS/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du /2020 ;

Considérant que la configuration du commerce HoReCa n'est pas pertinente ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ; que la nature de l'activité commerciale n'est pas compatible avec l'habitation ; qu'elle porte atteinte à la fonction principale de la zone ; que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

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	