

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} DEWACHTER

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

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par ALCAN INVEST s.a.
Objet de la demande	Mettre en conformité la mise en place d'une tente solaire d'un espace HoReCa
Adresse	Place de la Résistance, 6A
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

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 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 et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 1905) ;

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 générale ;

Vu que le bien se situe Place de la Résistance au n° 6 A, maison d'angle mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 570 w 6 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la mise en place d'une tente solaire d'un espace HoReCa** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 12/10/2023 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/12/2023 au 30/12/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue
 - dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU – enseigne placée parallèlement à une façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 10390 (PU 03865) – construire une maison – permis octroyé le 4/06/1905
- n° 50114 L (PU 49450) – régulariser le changement d'affectation d'un café en boulangerie avec atelier, le changement d'affectation de l'espace commercial en café, la modification des façades, la couverture de la cour et la création d'une enseigne (PV 2014-868) – permis octroyé le 21/03/2017

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les dispositifs d'enseigne des deux commerces ;

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

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 6 ;

Considérant que les logements aux étages, tout comme l'espace commercial situé sur l'angle (boulangerie), ne sont pas concernés par l'objet de la présente demande ; qu'il convient de supprimer toutes informations relatives à ces entités ; que le plan 1/3 n'a pas lieu d'être dans la présente demande ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité des dispositifs en saillie sur la façade – caisson avec enseigne et tente solaire rétractable – du commerce HoReCa (café) ; que le caisson s'étend sur toute la largeur de la façade commerciale, présente une saillie par rapport à l'alignement de 0,78m sur une hauteur de 0,86m, est situé à 3,70m du niveau du trottoir ; que la tente solaire rétractable prolonge le caisson sur une profondeur de +/- 4,00m, présente une pente dont le point haut (côté caisson) se situe à 3,70m du niveau du trottoir et le point bas à 2,30m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que la marquise, en position ouverte, ne respecte pas la hauteur minimale de 2,50m ; depuis le niveau du trottoir, la marquise présente une hauteur libre minimale non conforme (de 2,30m) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade en zone générale*, en ce que le caisson, sur lequel l'enseigne est apposée, n'est pas situé sous le niveau de la dalle du balcon du 1^{er} étage ; que, par ailleurs, la hauteur de l'enseigne est à limiter à maximum 0,50m ;

Considérant que, par ailleurs, il y a *dérogation au RCU, article 16, chapitre IV du Titre I – éléments en saillie sur la façade à rue* ; que les auvents et marquises ne peuvent dépasser le seuil des baies des niveaux supérieurs ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – rez-de-chaussée commerciaux* ; que l'expression de l'activité commerciale n'empiète pas sur les niveaux non concernés par l'activité commerciale ; que le bandeau en saillie, la dalle du balcon et les consoles, sont masqués par le caisson fixe ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que le cordon continu, situé au niveau du balcon du 1^{er} étage, est interrompu ; que ce cordon, tout comme la dalle du balcon et les deux consoles d'appui, sont rendus invisibles ; que la lecture d'ensemble de la façade en est affectée ; qu'il y a lieu de privilégier la visibilité des éléments ornementaux qui composent et rythment cette façade néo-classique ;

Considérant qu'il convient d'y remédier en minimisant l'impact du caisson fixe, en l'implantant sous le niveau du cordon continu, en limitant autant que faire se peut sa hauteur et sa profondeur, en réduisant la hauteur du lettrage ; que la saillie du caisson ne peut être au-delà de celle du balcon ;

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

Considérant que seul le masquage des consoles peut être envisagé afin de permettre le placement d'un dispositif de protection solaire ;

Considérant qu'au niveau des châssis du commerce, les panneaux de l'imposte inférieure sont fortement dégradés ; qu'il y a lieu de les rénover ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations relatives aux étages ; qu'à contrario, il y a lieu de faire figurer en coupe les éléments existants en saillie – cordons, balcons et consoles de la façade à rue – afin de pouvoir estimer l'intégration du dispositif qui sera projeté ;

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 11 janvier 2024

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

- Reconfigurer le caisson fixe de manière à le situer sous le niveau du cordon continu, à réduire sa saillie en-deçà de la profondeur du balcon qui le surplombe ; réduire la hauteur du lettrage de l'enseigne (maximum de 0,50m) ;
- Pour la marquise, observer en position ouverte une hauteur libre de minimum 2,50m par rapport au niveau du trottoir ;
- Rénover les panneaux de l'imposte inférieure des châssis ;
- Compléter la représentation en coupe de manière à représenter les éléments existants en saillie ;
- Supprimer des représentations les informations relatives aux logements des étages ;

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 communal d'urbanisme, Titre I – article 11 du chapitre IV (limitée aux consoles), est acceptée.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	

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

Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	
-------------------------	---------------	--