

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SPRL LES GARAGES CESAR , propriétaire.
Objet de la demande	Changer l'affectation de box de garage en salons de coiffure.
Adresse	Rue Bara, n°210
PRAS	Zone d'habitation + ES.
PPAS	/
Réf. Communale	51718
Réf. URBAN	01/XFD/1762190

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition/réclamations.

**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 29 avril 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé 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 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois par défaut, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue Bara n°210, immeuble mitoyen R+05+TP, implantée sur une parcelle de 415m² cadastrée Division 5, Section C, Parcelle n°327G10, est répertorié en tant que 8 entités d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 22946/17537-PU : 28/09/1930 (PU octroyé) – Construire un garage ;
- n° 50087M/45041-PU : 02/05/2006 (PU octroyé) – Changement d'utilisation avec modification du volume ;
- n° 50122G/48361-PU : 05/03/2014 (PU octroyé) – Etendre un immeuble à appartements ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

(Uniquement objet de la demande)

- 00 10 emplacements garages + 2 Rangements + Bureaux + WC + local vélos/poussettes cour ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les travaux relatifs à la transformation du rez-de-chaussée ont déjà été exécutés et que l'exécution du permis d'urbanisme n°48361 n'est pas conforme (terrasses) ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements comprenant 10 garages, 1 bureau et des locaux communs ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation de box de garage en salons de coiffure** ;

Vu que la demande a été introduite le 6/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 26/01/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 générale 0.12 du PRAS – modification partielle ou totale d'un logement ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 207 §1-4° du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- application de l'article 126§11-2° du CoBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2005.0559/6/APM/dd daté du 5/03/2021 ;

Vu que la rue x est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- la transformation de 2 box de garage en 1 salon de coiffure (2 derniers box de droite) ;
- la transformation de 3 box garage en 1 salon de coiffure (3 box côté gauche de l'entrée) ;
- la réorganisation du parking couvert par l'ajout de 2 places de stationnement ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

(Uniquement objet de la demande)

- 00 Entrée logements, entrée carrossable, parking de 7 places, 1 local vélos, 2 salons de coiffure ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ; que le bien reste un immeuble de logements ;

Considérant que **la prescription générale 0.12 du PRAS, la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement**, est d'application en ce que le bien se trouve en zone

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

d'habitation ; que le projet prévoit la modification totale de locaux accessoires aux logements existants (garages) ; que, néanmoins, la création d'une superficie commerciale au rez-de-chaussée, hors liseré de noyau commercial, est autorisée (point 0.12-9°) ;

Considérant que la volumétrie reste inchangée ; que la vue aérienne de 1953 indique que la cour était déjà couverte à l'époque ;

Considérant que la demande est conforme au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol** ;

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

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; que le projet prévoit la suppression de 3 places de stationnement en domaine privé ; que le bien compte 8 logements ; que la suppression des 5 garages à rue permet de libérer de l'espace de stationnement en voirie (+/-3) ; que les documents graphiques précisent bien que le parking intérieur est mis à disposition des logements et non des commerces ou des bureaux ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du titre 8 du RRU – stationnement** en ce que le projet prévoit la suppression d'une place de parking en domaine privé ;

Considérant que la Direction Gestion et Entretien des voiries – Bruxelles Mobilité n'a émis aucune remarque sur le projet ;

Considérant que la parcelle est construite sur son entièreté ; que l'emprise du bâti est maintenue ; que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que la création de 2 salons de coiffure entraîne un accroissement de la consommation d'eau ayant un impact sur la surcharge du réseau d'égouttage ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu ; que par mesure de compensation, il convient de prévoir la végétalisation des parties de toiture plate non accessibles (cfr. PU n°48361 de 2014) ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation** ; que le projet prévoit la création de 2 commerces de service ; que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ; que la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

Considérant l'application de **l'article 207 §1-4° du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois** ; qu'il convient de respecter la typologie de la façade et de préserver le caractère architectural du bien ;

Considérant l'application de **l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme** ;

Considérant que le projet prévoit la transformation de la façade du rez-de-chaussée par la création de vitrines de commerce avec entrée indépendante de celle des logements ; que les menuiseries existantes aux étages sont en PVC de teinte gris anthracite, les portes d'entrée aux commerces et aux logements sont prévues en PVC (teinte non renseignée), les vitrines sont prévues en PVC noir et la porte de garage est prévue en métal (teinte non renseignée) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Considérant que la légende renseigne un enduit blanc en guise de parachèvement de la façade du rez-de-chaussée alors que les photos montrent une teinte ocre ;

Considérant que la demande ne renseigne pas la présence de volets occultant ;

Considérant que le demandeur à confirmer en séance qu'aucune enseigne ne sera opposée sur la façade ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 11§2-1°, T.I, Chap.IV, Sec.1 du RCU** en ce que la fermeture des commerces doit se faire au moyen de volets ajourés laissant passer la vue pendant les heures de fermeture des commerces (les volets pleins et opaques sont interdits) ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 29 avril 2021

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

- Uniformiser les menuiseries (préciser les teintes) et matériaux ;
- Prévoir des volets ajourés ;
- Prévoir une teinte identique à celle des bandeaux aux étages (ocre clair) pour la façade du rez-de-chaussée ;
- Prévoir les emplacements les enseignes (max 2) ;

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 régional d'urbanisme, Titre 8 – article 6 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	