



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} KARRAS
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV01	
Objet de la demande	Mettre en conformité la façade avant au rez-de-chaussée et la fermeture de la cour arrière.
Adresse	Place Bizet, 59
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace.
PPAS	/
PL	/
Réf. Communale	51411
Réf. URBAN	01/AFD/1736087



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucun courrier, réclamation ou demandes 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 28 janvier 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone mixte, le long d'un espace structurant et 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé 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 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 place Bizet n°59, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 103m² cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°340Y3 est répertorié en tant que maison à vocation commerciale sans entrée particulière comportant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°25330/F19274/PU : Construire une maison (octroyé le 20/02/1933 cachet plans) ;
- N°38668/F32315/PU : Modifier la façade (octroyé le 25/02/1958) ;
- N°46580/40206/PU : Transformations (octroyé le 19/09/1989) ;
- N°50787/SS : Modification de la façade avant (rez), mise en conformité du remplacement des châssis aux étages, de la fermeture de la cour arrière et de la division d'un logement unifamiliale en 3 logements (classement sans suite 6/10/2020) ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit (PU réf. 1933+1989) :

- 01 Atelier de préparation charcuterie + stock (werkhuis, rookplaats en kolenkelders) ;
- 00 Commerce HoReCa (PU 1989);
- 01 1 appartement 2 chambres avec terrasse ouverte ;
- 02 1 appartement 2 chambres avec terrasse ouverte ;
- TV Grenier/combles ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la façade du rez-de-chaussée et la devanture du commerce ont été modifiés, les châssis aux étages ont été remplacés par du PVC blanc, les terrasses arrières ont été fermées et la cour a été couverte ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/2004), l'immeuble comprend « un rez commercial sans entrée particulière avec un logement accessoire réparti sur les étages du 1^{er} et 2^{ème} » ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comprenant un restaurant au rez-de-chaussée et deux logements aux étages ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la façade avant au rez-de-chaussée et la fermeture de la cour arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/12/2019, que le dossier a été déclaré complet le 6/10/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 9/01/2021 au 23/01/2021, 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- 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 P.1989.2038 daté du 23/10/2020 ;

Vu que la place Bizet 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 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- la mise en conformité de la couverture de la cour et son intégration dans le commerce ;
- la mise en conformité de la fermeture des terrasses ouvertes ;
- la mise en conformité de la réorganisation des appartements ;
- la transformation de la façade au rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité du changement d'utilisation du sous-sol (atelier accessoire à la charcuterie) en commerce de type HoReCa ;
- la mise en conformité de l'installation d'une cheminée d'extraction à usage professionnel ;
- la mise en conformité de la création d'une baie de fenêtre dans chacun des bureaux en façade arrière ;
- le remplacement des châssis en PVC blanc en situation existante de fait par du bois ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

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

- -01 Cave stock et vestiaire du commerce + sanitaires du commerce + Local compteurs ;
- 00 Commerce HoReCa + accès séparé aux logements ;
- 01 1 appartement 1 chambre ;
- 02 1 appartement 1 chambre ;
- TV 2 greniers attribués aux appartements ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°40206 de 1989 prévoyait le changement de type de commerce de vente de charcuterie (avec fabrication au sous-sol) à restaurant ; que néanmoins, la situation de droit des sous-sol n'a pas été modifiée depuis 1933 et que ceux-ci sont toujours affectés à la préparation et au stockage des produits anciennement vendus au rez-de-chaussée ; que le projet prévoit la mise en conformité du changement d'utilisation du sous-sol en espace accessoire au restaurant du rez-de-chaussée ;

Considérant que **la prescription générale 0.12 du PRAS - la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement**, n'est pas d'application en ce qu'en situation de droit, les sous-sol étaient déjà accessoires au commerce du rez-de-chaussée (atelier de préparation pour la charcuterie au rez-de-chaussée) et n'ont jamais été affectés aux logements;

Considérant que le projet prévoit de mettre en conformité la couverture de la cour sur toute sa profondeur, le placement d'une cheminée d'extraction à usage professionnel et la fermeture des terrasses ouvertes des appartements ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS - 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 ; que la densité du bâti est accentuée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que la couverture de la cour, la cheminée et la fermeture des terrasses dépassent la limite constructible des trois-quarts de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que les constructions prévues dépassent la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ;

Considérant que les terrasses étaient occupées par un bloc WC le long du mur de fond ; qu'en ce qui concerne la terrasse du 1^{er} étage, celle-ci était déjà couverte par la terrasse du 2^{ème} étage et donc ouverte uniquement latéralement sur le vide sur cour ; qu'au 2^{ème} étage, la terrasse était à ciel ouvert ; que néanmoins, sa faible largeur d'1m et la présence du bloc WC le long du mur de fond en faisait un espace extérieur peu qualitatif ;

Considérant que l'aménagement proposé des 2 appartements est identique ; que la 2^{ème} chambre de 7,85m² est supprimée et qu'un couloir de distribution est créé supprimant les communications directes entre les pièces ; que les appartements 2 chambres sont donc transformés en appartements 1 chambre avec bureau ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que la chambre présente un déficit de superficie de 1,31m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que la chambre présente un déficit d'éclairage naturel de 1,13m² et le séjour présente un déficit de 0,91m² ;

Considérant que toute modification apportée à un immeuble de logement existant doit permettre prioritairement l'amélioration des conditions d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ; qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vademecum Vélos ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18, local d'entretien**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que le local compteur se trouve au sous-sol dont l'usage est laissé au commerce du rez-de-chaussée ; que les habitants doivent donc passer par le commerce pour accéder à ce local ; que l'usage de l'escalier d'accès au sous-sol est partagé entre les usagers du restaurant et les habitants ; qu'il convient de veiller à ce que les habitants puissent avoir accès aux compteurs à tout moment ;

Considérant qu'il existe n'existe qu'un seul accès au sous-sol partagé par les habitants et les usagers du restaurant ; qu'il convient de séparer complètement la circulation des habitants et des usagers du restaurant ;

Considérant qu'il convient de situer la ou les chaudières des appartements ;

Considérant que la cheminée et le moteur de la hotte d'extraction sont installés à proximité des fenêtres des logements ; que cet aménagement est susceptible d'occasionner des nuisances sonores en intérieur d'îlot à proximité des logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Considérant que le projet prévoit la transformation de la vitrine ; que le soubassement et le cintrage sont supprimés et qu'une double porte d'accès direct au restaurant est prévue ; que la nouvelle vitrine n'est plus centrée sur la travée des fenêtres des étages et que la baie est réduite par rapport à la situation de droit de 1989 ; que les menuiseries du rez-de-chaussée sont prévues en bois ;

Considérant qu'aux étages, la demande prévoit le remplacement des menuiseries en PVC blanc par du bois ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, chapitre IV, section I, article 8 – Intégration de la façade dans son voisinage §1** prévoyant que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage, sauf lorsque ces derniers nuisent à la beauté du site. Les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manières à garantir leur qualité esthétique ;

Considérant que **la prescription particulière 3.5. 1° et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations**, n'est pas d'application en ce que les modifications s'accordent avec le cadre urbain environnant ; que la nature des activités est compatible avec l'habitation (moyennant restrictions d'usage) ; que la continuité du logement est assurée ;

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 28 janvier 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

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

- Centrer la vitrine du commerce sur les fenêtres des étages (suivre la travée centrale) ;
- Prévoir des menuiseries en bois mouluré de teinte claire sur l'ensemble de la façade ;
- Prévoir des profils de même épaisseur pour les 3 parties de la vitrine ;
- Prévoir un petit soubassement en façade avant (voir maisons voisines) ;
- Intégrer le moteur de la hotte d'extraction à l'intérieur du bâti ;
- Prévoir des locaux communs conformes au titre II du RRU ;
- Prévoir un accès au sous-sol séparé pour les usagers du restaurant (escalier à partir du commerce) ;

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4, Titre II – articles 3 et 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés 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). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50^{ème} doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I.)

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} KARRAS	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021