

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par CATHY FOOD S.A.
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation de 2 commerces en café-restaurant
Adresse	Rue Bara, n°226 - 230
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

/

**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 16 février 2023

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 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 (1914) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (35043) ;

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 que le bien se situe Rue Bara au n° 226 - 230, immeuble d'angle R+03+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 327L9 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation de 2 commerces en café-restaurant, la fermeture de la cour arrière et l'aspect de la façade à rue ;**

Vu que la demande a été introduite le 08/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 28/10/2022 ;

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

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire ;
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

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 la prescription particulière 2.3.2° du PRAS – superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m² ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 14350 (PU 9502) – Construire un immeuble – permis octroyé le 20/11/1914
- n° 50171K (PU 51320) – Changer l'utilisation de 2 commerces en café-restaurant – permis classé sans suite le 01/03/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la suppression d'escaliers, pour le changement d'affectation de 2 entités commerciales, pour la fermeture de la petite cour arrière, pour la modification des vitrines commerciales, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2018/7335), l'immeuble comprend un rez-de-chaussée commercial et 3 logements ; l'aménagement du commerce n'est administrativement pas conforme ; les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne le changement d'affectation des 2 petits commerces, la modification des escaliers desservant le sous-sol, le percement des murs porteurs entre les deux petits commerces et le commerce du coin (café), et le changement d'aspect architectural de la façade à rue (matériaux et divisions des menuiseries) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière qui comporte 3 logements, situé sur une parcelle de 235m² présentant une surface bâtie au sol de 236m² ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose au rez-de-chaussée d'un établissement HoReCa (café), de 2 commerces et d'une petite cour à ciel ouvert ;

Considérant qu'en situation existante de fait, au rez-de-chaussée l'établissement Horeca a été agrandi en y intégrant les 2 petits commerces, la petite cour arrière a été entièrement couverte (travaux qu'on ne peut dater), l'aspect des menuiseries en façade à rue a été modifié ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité un établissement Horeca de +/- 171m² et de +/- 40 places assises ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 11 caves dont 2 pour du restaurant, local compteur gaz, emplacement électricité ;
- +00 entrée principale de l'établissement sur le coin (intersection entre la Rue des deux Gares et la Rue Bara), salle de consommation (112.56m²), réserve/cuisine (37.45m²), sanitaires, entrée distincte des logements du côté de la Rue Bara ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle est une parcelle d'angle enclavée par les constructions voisines ; qu'elle n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la cour initiale (+/- 7.41m²) est un espace résiduel peu fonctionnel et ombragé ; que la couverture de celle-ci n'a pas nécessité de rehausse des murs mitoyens et ne préjudicie pas les constructions voisines ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance qu'il n'y avait pas de préparation sur place ni de hotte spécifique nécessaire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Considérant que la parcelle est complètement imperméabilisée ; qu'il serait intéressant d'envisager une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle et une réutilisation de ces eaux à des fins domestiques ;

Considérant que la *prescription particulière 2.3., superficies commerciales hors liseré de noyau commercial*, est d'application en ce que les superficies de l'établissement HoReCa (café-restaurant) sont prolongées en zone de cour et dans les 2 petits commerces à l'arrière du café d'origine ;

Considérant que la superficie de plancher est limitée à un premier seuil de 150m² par immeuble ; qu'il peut être augmenté à condition que l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, et aussi que les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant que l'augmentation des superficies du commerce à 171m² ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone ; que l'établissement bénéficie d'une bonne visibilité et est complémentaire aux autres activités de la zone (Pepibru, The Egg...) ; que le quartier se prête bien à cet type d'activité ;

Considérant que la superficie des magasins est très restreinte pour répondre aux demandes actuelles ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que cette dérogation est inhérente aux terrains d'angle ; que la cour initiale, qui comportait un sanitaire extérieur, représentait un espace résiduel peu fonctionnel ; que l'intégration de ce dernier aux espaces intérieurs a permis d'agrandir les sanitaires pour la clientèle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'espace extérieur est supprimé ;

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

- Manquement des parties privatives pour le personnel (sanitaires et vestiaires) ;
- Local technique (chaudière) et extraction des sanitaires non renseignés ;
- Manquement des équipements techniques de la cuisine, du nombre de couverts, du type de restauration, ... ;

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

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 toutes les menuiseries en façade à rue ont été remplacées sans respect du matériau d'origine, des divisions (imposte) et de la couleur ; qu'au rez-de-chaussée certaines menuiseries sont en habillage bois sur châssis PVC et d'autres en PVC de ton blanc ; qu'aux étages, tous les châssis sont en PVC de ton blanc ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Considérant que l'aspect des menuiseries extérieures du RDC n'est pas unifié ; que les portes d'entrée des 2 magasins sont maintenues ; que des bancs sont placés devant la vitrine ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; qu'au rez-de-chaussée le projet modifie l'imposte supérieure ; qu'au niveau des étages les divisions initiales sont respectées mais pas le matériau ; qu'il convient de joindre les châssis des étages à la présente afin de mettre toute la façade à rue en conformité ;

Considérant que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que le matériau projeté pour les châssis n'est pas qualitatif ; qu'il convient de remettre le matériau d'origine (du bois) ;

Considérant que la légende des matériaux n'est pas bien représentée sur les élévations ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande d'ouverture HoReCa auprès du Guichet unique HoReCa – service développement économique de la Commune ;

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 – T1992.0953/12 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 01/12 /2022 ;

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 16 février 2023

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

- Joindre à la demande les châssis des étages afin de mettre toute la façade avant en conformité ;
- Proposer des châssis en bois à tous les niveaux des façades à rue qui respectent les caractéristiques d'origine
- Proposer pour le rez-de-chaussée des châssis en bois dont les divisions s'inspirent de celles d'origine – hauteur du panneau inférieur opaque et hauteur de l'imposte supérieure virée ;
- Représenter les ouvrants sur l'élévation et compléter la légende ;
- Renseigner sur plan les équipements techniques (extraction des sanitaires...) ;

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 et 12 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	