

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
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

PV13	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer un immeuble en commerce, logements et appart-hôtel
Adresse	Rue de l'Autonomie, 24
PRAS	Zone mixte, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 4 courriers de réclamation et de 1 demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, 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 (entre 1919 et 1930) ;

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

Vu que le bien, sis Rue de l'Autonomie au n° 24, se compose, d'une part, d'un immeuble mitoyen R+03+TV à front de rue, d'un immeuble central R+04+TP et d'un immeuble arrière R+02+TP, implantés sur une parcelle de 380m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 h 33 ; d'autre part, de 2 parcelles non bâties de 172m² & 180m², l'une cadastrée à Anderlecht 5^{ème} Division – Section B – n° 204 b 35 & l'autre à Saint-Gilles 2^{ème} Division – Section A – n° 398 / 03 v ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble en commerce, logements et appart-hôtel** ;

Vu que la demande a été introduite le 30/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 30/05/2023 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/10/2023 au 16/10/2023 ; que les oppositions introduites relèvent les aspects suivants :

- impacts réels, avec des répercussions sur la vie de quartier, dus à la concentration existante d'établissements hôteliers dans la zone ;
- nuisances sonores, perte de confort, mise à mal de la disponibilité de logements abordables (hausse des loyers), impact sur l'accessibilité, ..., associés aux séjours temporaires ;
- au minimum garantir une isolation phonique adéquate des murs mitoyens communs avec le n° 22 ;
- maintenir un caractère résidentiel dans les rues du quartier et concentrer les établissements hôteliers dans les zones déjà investies ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

- mise en danger de la qualité de vie du quartier qui est déjà fortement atteinte par d'autres nuisances environnementales et sociales (nombreux chantiers, circulation routière intense, propreté) ;
- perte d'intimité et vis-à-vis gênants au niveau des terrasses de toit ; d'autant plus préjudiciable, qu'une relation de voisinage agréable ne peut être établie avec une clientèle de passage non résidente ; exigence d'une cloison pare-vues en vitrage translucide sur la mitoyenneté au droit de la terrasse de toit ;
- positionnement des exutoires de fumée et des échappées visuelles possibles sur la parcelle au n° 22 ; imposer un retrait de 1,90m à végétaliser ;

Vu que la demande est 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne et lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 22356 (PU 17183) – construire un bâtiment – permis octroyé le 13/12/1929
- n° 22357 (PU 17184) – construire un mur de Senne – permis octroyé le 13/12/1929
- n° 22825 (PU 17472) – exhaussement du bâtiment – permis octroyé le 6/06/1930
- n° 48579 BIS (RPU 44113) – aménagement d'un parking à l'air libre – demande de permis refusée le 24/09/2002
- n° RPU 50412 – régulariser le changement d'affectation de commerce/atelier à logements/bureau, régulariser la zone de cours et jardins, construction d'extensions, d'un escalier et d'un entrepôt en fond de parcelle (PV 2016/1441) – demande de permis refusée le 17/12/2019
- n° 50169 L (PU 50922) – changer l'affectation d'un immeuble commercial en établissements hôteliers de type « apparts-hôtels », modifier les abords et volumes des gabarits existants et remplacer les menuiseries en façade avant – demande de permis introduite le 14/01/2019 classée sans suite (25/11/2021) – *avis SIAMU défavorable*
- n° 50173 D (PU 52244) – changer l'affectation d'un immeuble commercial en établissement hôtelier de type « apparts-hôtels », modifier les abords et volumes des gabarits existants et remplacer les menuiseries en façade avant – demande de permis introduite le 23/11/2021 classée sans suite (19/10/2022) – *avis CC défavorable*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement (jusqu'à 9 en situation existante de fait), pour l'utilisation des terrains non bâtis en emplacements de stationnement non couverts ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Vu que la dernière situation de droit renseigne 2 unités de logement et 1 logement accessoire à l'activité commerciale (conciergerie) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien à front de rue est répertorié en tant que maison de commerce, les 2 parcelles en intérieur d'îlot en tant que jardin (Anderlecht) et terrain non bâti (Saint-Gilles) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1441), dressé en 2016, il a été constaté que le bien était occupé par des logements illégaux (9) et le jardin initial aménagé en parking à l'air libre ;

Vu que les 4 dernières demandes de permis (de 2002 à 2022) – refusées ou classées sans suite – sont le fait des mêmes propriétaires ; que les 2 dernières ont même objet ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 7/07/2022 concernant la dernière demande de permis – PU 52244 – changer l'affectation d'un immeuble commercial en établissement hôtelier de type « apparts-hôtels », modifier les abords et volumes des gabarits existants et remplacer les menuiseries en façade avant ; que de manière générale, y est prescrit :

« il convient de maintenir une superficie de logement équivalente à la situation de droit sur la parcelle ou dans la zone (voir plans d'archive valables) tout en veillant au maintien d'une mixité de type de logement acceptable ; qu'il convient de revoir l'intégration des extensions volumétriques dans le cadre bâti environnant et de les réduire au maximum ; qu'également, les toitures terrasses sont à proscrire à moins qu'elle puissent être intégrées dans la volumétrie des constructions existantes ; qu'en façade avant, les modifications apportées doivent respecter la typologie architecturale du bien (codes architecture Art-Déco) ; »

Considérant que la présente demande prévoit 4 fonctions différentes – commerce, logement, appart-hôtel, coworking ; que le projet envisage de scinder l'immeuble à front de rue – côté rue, une entité commerciale et 4 unités de logements, côté façade arrière, 4 unités d'appart-hôtel – de créer dans l'arrière-bâtiment, 1 espace coworking et 1 unité d'appart-hôtel ; que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment à front de rue :

- -01 local chaufferie, stock commerce, locaux compteurs, local poubelles, caves privatives logement (4), ascenseur, stock hôtellerie, local linge sale, local entretien communs extérieurs, escalier extérieur vers +00 ;
- +00 Commerce (46,90m²) avec entrée distincte ;
Dans le passage couvert, entrées de toutes les autres fonctions dont deux donnant accès à deux escaliers distincts et une à la réception de l'appart-hôtel et à une cage d'ascenseur desservant tous les niveaux ;
- +01 Appartement 01 de 69,90m² – 1 chambre avec bureau ;
Unité 01 Appart-hôtel de 53,60m² (1 chambre) avec terrasse ;
- +02 Appartement 02 de 74,50m² – 2 chambres ;
Unité 02 Appart-hôtel de 50,00m² (1 chambre) avec terrasse ;
- +03 Appartement 03 de 74,50m² – 2 chambres ;
Unité 03 Appart-hôtel de 50,00m² (1 chambre) avec terrasse ;
- +04/+05 Appartement 04 duplex de 133,00m² – 4 chambres, lucarne donnant accès à une terrasse de toit de 12m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Galerie/patio en cour centrale et arrière-bâtiment :

- +00 Galerie à la suite de l'espace réception de l'appart-hôtel ;
Espace coworking (40,20m²), terrasse (27,80m²) ;
Accès unité 05 Appart-hôtel via patio central ;
Jardin commun (325,30m²) avec emplacements vélos (16) à l'air libre ;
- +01/+02 Unité 05 Appart-hôtel de +/- 135m² (4 chambres) aménagée en duplex ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Mettre en conformité la volumétrie existante (rehausse du bâtiment central, construction d'un arrière-bâtiment et volumes intermédiaires entre bâtiments) ;
- Démultiplication du nombre de circulations verticales – trémie d'ascenseur en zone de cour et nouveaux escaliers (dédoublés dans l'immeuble à front de rue, escalier hélicoïdal dans l'arrière-bâtiment) ;
- Agrandissement de l'arrière-bâtiment au rez-de-chaussée ;
- Aménagement d'une lucarne arrière et d'une terrasse de toit au niveau de l'immeuble à front de rue ;
- Transformation des baies de la façade arrière de l'immeuble à front de rue et aménagement de balcons ;
- Ravalement et rafraîchissement de la façade à rue, placement d'un parement en faïences émaillées et de nouveaux garde-corps, remplacement des menuiseries extérieures (aluminium thermolaqué noir) ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est impactée, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée, le changement d'affectation occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que l'utilisation de la plate-forme de toit, située au +05, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que l'aménagement du « parc » commun de 325,30m² n'est pas détaillé ; que son potentiel n'est pas exploité ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que le projet prévoit une citerne d'orage de 15m³ et une citerne de récupération des eaux de pluie de 9m³ ; qu'il convient de proposer une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ; que ces citernes devraient être positionnées sous le bâti en évitant les zones perméables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les gabarits mitoyens sont dépassés ;

Considérant que la cour interne au bâtiment à front de rue est en partie comblée par la construction d'une trémie d'ascenseur qui nécessite rehausse du mur mitoyen de droite sur 3 niveaux (+/- 10,00m) ; que la superficie restante est insignifiante et compromet la fonction

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

des baies en façade ; que cette construction réduit la cour à ciel ouvert à des dimensions exiguës et inadaptées (2,20m de profondeur) en préjudiciant la luminosité de pièces habitables des logements ;

Considérant qu'en façade arrière de l'immeuble à front de rue, du côté de la mitoyenneté de gauche, des balcons sont proposés à tous les niveaux ; que ceux-ci n'observent pas un retrait de 3,00m par rapport à la mitoyenneté ; qu'en outre, le retrait de 1,90m de la limite mitoyenne, imposé par le Code civil, n'est également pas atteint (que 1,45m) ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas envisageable ;

Considérant que l'arrière-bâtiment est augmenté par une annexe de +/- 19,5m² et par l'installation d'un escalier extérieur en colimaçon ; qu'aucune augmentation volumétrique en intérieur d'îlot n'est tolérée ; que la représentation sur plan omet de représenter l'escalier extérieur aux niveaux concernés – ce manquement a été relevé par le SIAMU qui confirme que cette deuxième voie d'évacuation est à prévoir en cas d'aménagement d'une unité d'Appart-hôtel (unité 05) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils mitoyens ; que celle-ci est prolongée par une terrasse de toit de 4,20m de profondeur ; qu'il convient de s'inscrire dans le profil de la rehausse de toiture qui été octroyée au n° 22 (PU 47754 délivré en mars 2014) ; qu'en l'état, la terrasse de toit projetée n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement ne garantit pas la valorisation et le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la demande est lacunaire et le projet non abouti ; que l'aménagement de 16 emplacements vélos sur un sol pavé ne se justifie pas ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie du +04 (2,45m) ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- flux entre fonctions pas toujours distincts, ni spatialement différenciés (sous-sol, accès, paliers d'étages, espace extérieur, locaux communs, jardin) ;
- densification d'occupation des plateaux du bâtiment principal au détriment d'une optimisation spatiale transversale qualitative – logements en façade N côté rue, mono-orientés (en raison de la construction de la trémie d'ascenseurs), moins bien lotis que les unités d'appart-hôtel, en façade S, avec balcon et vue sur le jardin ;
- utilisation par les logements du jardin (défini comme un « parc commun ») non garantie ;
- profondeur de la cour interne insuffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle ;
- manquement de l'implantation des techniques des logements (production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, hotte, parlophonie, ...) ;
- 2 chaudières et 1 boiler de 750L raccordés à quelle(s) entité(s) ?

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

- aménagement succinct du commerce (sans équipement sanitaire de base), superficie accessible au public très réduite, stock au sous-sol difficilement accessible ;
- emplacements vélos extérieurs sans protection et non sécurisés ;

Considérant que le projet propose 11 entités distinctes sur la parcelle ; que les dérogations sont importantes ; qu'elles attestent d'une exploitation excessive et d'une occupation trop importante du site ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage le bâti ; qu'en outre, les extensions ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, un agencement qui privilégie une(des) activité(s) compatible(s) avec le logement, qui maintient une activité commerciale fonctionnelle, qui limite le nombre d'entités ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à la condition expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que, par ailleurs, la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont traversants ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (non dépendant de servitude) est prévue ;
- le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu, toutefois, de proposer une alternative de mobilité douce adéquate – soit, un local vélos abrité, d'accès direct et aisé ainsi qu'intégré dans la profondeur du bâti existant ;

Considérant qu'en l'état, le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les balcons en façade arrière du bâtiment principal ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

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

Considérant qu'il convient de maintenir l'escalier d'honneur d'origine reliant le rez-de-chaussée au +01 ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent 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 ;

Considérant qu'en façade avant, le projet envisage toutes les menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué noir ; au rez-de-chaussée un parement en faïences émaillées noires, aux étages un parement de maçonnerie peint en gris (clair ou foncé ?), en partie supérieure le cordon continu et la corniche peints en noir ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant que le châssis du passage carrossable ne s'intègre pas ; qu'il y a lieu d'y intégrer boîtes-aux-lettres et (vidéo)parlophonie ; qu'en outre, il convient d'harmoniser la palette chromatique des différents éléments en évitant les trop grands contrastes, d'unifier les divisions (des baies du rez-de-chaussée) et de proposer un parement au rez-de-chaussée qui respectent les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ;

Considérant que le bien est en infraction depuis de nombreuses années et que celle-ci est sciemment maintenue ; qu'en 2002, l'autorisation de stationnements à l'air libre sur les parcelles de l'intérieur d'îlot a été refusée ; qu'à ce jour, des voitures y sont toujours parquées (vues aériennes de BruGIS) ; que le refus de permis de 2020 (PU 50412) comportait un phasage de 12 mois afin de remettre les lieux en leur pristin état ;

Considérant que l'*article 192 du COBAT* est toujours d'application ; que vu la situation infractionnelle et le peu de réactivité à y mettre fin, il convient de supprimer tout parcage en intérieur d'îlot dans les 6 mois à partir de la notification ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. BREYNE	
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	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	