

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 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

/

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover le rez-de-chaussée commercial et changer son utilisation en café, mettre en conformité la fermeture de la cour arrière
Adresse	Chaussée de Mons, 1081
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

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 23 novembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial 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 (entre 1900 et 1918 selon renseignements cadastraux) ;

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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0+4 ;

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ; l'autorisation HoReCa délivrée par la commune nécessite que la catégorie de l'établissement soit fixée – ce dernier ne peut être à la fois un café et un snack ou un restaurant (nuisances impactant différemment la qualité résidentielle du voisinage) ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1081, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 100m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 673 / 02 w ;

Vu que la demande vise à **rénover le rez-de-chaussée commercial et changer son utilisation en café avec petite restauration, ainsi qu'à mettre en conformité la fermeture de la cour arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 7/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 7/07/2023 ;

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 2/11/2023 au 16/11/2023, 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 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 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

Vu l'archive communale à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

- n° 32743 (PU 25932) – transformation – permis octroyé le 31/12/1947

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture de la cour, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12803), l'immeuble est une maison de commerce qui comprend 1 unité de logement ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour le remplacement des menuiseries extérieures (entre octobre 2010 et juin 2013) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 1 logement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'affecter le sous-sol et le rez-de-chaussée à un commerce de type HoReCa, d'utiliser les étages pour le logement de l'exploitant du commerce ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 attribué au commerce
réserve, sanitaires clientèle, vestiaire/sdd du personnel
- +00 hall d'entrée habitation
café en pièce à rue (16 places assises), cuisine/bar, salle de consommation arrière (petite restauration – 36 places assises)
- +01/+02 logement de 2 chambres
+01 : salon, sàm, sdb avec wc, cuisine
+02 : 2 chambres dont 1 avec dressing, grenier

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est impactée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que la courette de +/- 10m² a été couverte ;

Considérant que la parcelle proche d'un angle est enclavée par le bâti mitoyen ; que la cour initiale n'offrait à cette parcelle aucun espace extérieur qualitatif, ni de zone plantée en pleine terre ; que les murs mitoyens ont été rehaussés et qu'une baie a été créée dans le mur en fond de parcelle ;

Considérant que la demande ne fait plus état de la présence de la citerne d'eau de pluie de 2.000L ; qu'il convient d'envisager sa remise en service et d'utiliser les eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits de hottes du secteur HoReCa sont à réaliser en priorité à l'intérieur de la construction ; que les équipements de ventilation ne peuvent porter atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ; qu'ils doivent être situés à une distance suffisante des fenêtres ; que la configuration des lieux doit pouvoir permettre d'élever le conduit d'évacuation à une hauteur suffisante pour éviter la création de nuisances incommodantes ;

Considérant que la demande ne renseigne pas l'extraction sanitaire du sous-sol ; que l'évacuation de la hotte n'est pas dimensionnée en fonction des équipements de cuisson ; que sa représentation est incorrecte (le Ø350 de la gaine ne peut prendre place dans un corps de cheminée de 0,20m de profondeur) ; que les installations telles que représentées n'apportent

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

aucune garantie ; que les informations transmises sont lacunaires ; qu'il convient de les compléter et de les motiver ;

Considérant qu'afin d'assurer une bonne évacuation des fumées, les souches et gaines de ventilation doivent se conformer à la hauteur fixée pour une cheminée eu égard au cadre bâti ; qu'afin de respecter la règle de hauteur d'1 mètre supérieur au bâtiment le plus haut dans un rayon de 30,00m, les gaines doivent déboucher à l'air libre au-dessus de la ligne de faîte ;

Considérant que le changement d'utilisation impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que la fenêtre de la salle arrière, comme les lanterneaux (s'ils sont ouvrants), ne préservent pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle – la parcelle est entièrement bâtie au rez-de-chaussée ; que les murs mitoyens gauche et arrière ont été rehaussés de 1,20m ;

Considérant que le mur mitoyen commun avec la parcelle voisine du n° 1083 et le mur mitoyen du fond de parcelle commun avec le n° 2 de la Rue Frans Hals ont été relevés à 3,92m ;

Considérant que par ailleurs, une ouverture a été créée dans le mur du fond de parcelle ; que 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 la base de l'ouverture n'est pas conforme pour être assimilée à un jour (placé à minimum 2,60m du sol) ; que la preuve de la possession d'une servitude, ni la date de réalisation, n'ont été fournies ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur la salle à manger et la cuisine ;

Considérant que le logement a été réaménagé ; que la demande de mise en conformité ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- sous-sol inaccessible pour le logement – perte de local de rangement et de l'accès permanent aux compteurs ;
- manquement de la localisation des compteurs ;
- une sdd ne se motive pas à l'étage des pièces de vie ;
- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaire ;
- niveau des chambres sans sanitaire à proximité immédiate ;

Considérant que la salle de consommation arrière a un taux d'occupation trop élevé – 36 places assises dans une salle de consommation de 35,60m² (soit moins 1,5m² par personne) ;

Considérant que de manière générale, l'aménagement et les informations techniques doivent être précisés de manière à pouvoir gérer les sources de nuisances – type de four et de combustion, débit d'extraction, dispositifs filtrants, dimensions cotées, ... ; que le nombre de places assises doit être adéquat et réaliste ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

Considérant que la nature de l'activité doit être compatible avec la destination principale de la zone et ne pas poser de problèmes de cohabitation ; que l'agencement du commerce devra être réanalysé afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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 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 que le projet propose le remplacement des menuiseries extérieures – PVC gris au 1^{er} étage, matériau des châssis du rez-de-chaussée et de la lucarne non défini ;

Considérant que les boiseries du 1^{er} étage avec vitraux et sertissage plomb sont supprimées ; que l'allège maçonnée (pierre naturelle ou simili) est recouverte d'un panneautage ; que le revêtement du rez-de-chaussée est prévu en bois ; que la teinte des différents matériaux est manquante ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer des matériaux de revêtement de façade esthétiques et de bonne tenue (comme de la pierre naturelle), de proposer un autre revêtement qu'un panneautage bois ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; qu'il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ;

Considérant qu'une demande préalable d'ouverture de commerce HoReCa doit être introduite auprès du service communal « Développement économique », que la définition de la catégorie HoReCa sera primordiale pour obtenir l'autorisation ;

Considérant que le projet modificatif devra être soumis à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

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 23 novembre 2023

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

- Définir clairement la catégorie HoReCa ; adapter l'agencement du commerce en proposant un aménagement de qualité, en dédensifiant le taux d'occupation ;
- Préciser la localisation des compteurs ;
- Améliorer l'habitabilité du logement (en déplaçant la sdb au niveau des chambres) ;
- Au niveau du commerce, compléter la demande ; détailler les installations techniques de manière à les rendre fonctionnelles et à contrôler les désagréments ;
- Adapter le projet de manière à être conforme aux prescriptions du Code civil (en matière de servitudes de vue) en supprimant la fenêtre verticale du mur arrière ;
- En façade à rue, proposer au rez-de-chaussée un matériau de revêtement de bonne tenue (pas de panneautage) ;
- Fournir le formulaire de demande et la fiche descriptive du SIAMU ;

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 – articles 4 et 6, 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. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
--	--------------------------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine
Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF