

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité une salle polyvalente culturelle
Adresse	Chaussée de Ninove, 394
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

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 :

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

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) ;

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 bien se situe Chaussée de Ninove au n° 394, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 266m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 16 1 12 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une salle polyvalente culturelle** ;

Vu que la demande a été introduite le 30/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 29/02/2024 ;

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 4/04/2024 au 18/04/2024, 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 40288 (PU 34075) – transformation – permis octroyé le 22/11/1960
- n° 49797 (PU 46839) – division d'une surface commerciale en 2 commerces – permis octroyé le 30/03/2010
- n° 50170 T (PU 51628) – changer l'affectation d'un commerce en HoReCa – demande de permis introduite le 09/07/2020 et classée sans suite le 01/03/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le placement d'une pergola, pour le changement d'aspect de la façade à rue ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15332), l'immeuble comprend un commerce au rez-de-chaussée et un logement accessoire à l'activité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte un logement, qui présente une surface bâtie au sol de 81m² ;

Considérant que le projet maintient le logement qu'aux +01 et combles ; que le logement n'a plus d'accès au sous-sol (cf. cadre VII de la demande) ; que le sous-sol qui est concerné par le changement d'affectation est extrait de l'objet de la demande (remplacement de l'escalier) ;

Considérant qu'en séance, les demandeurs ont confirmé qu'ils habiteraient les lieux ; que la deuxième porte à rue projetée n'est prévue que pour faciliter l'accès aux activités ; que la configuration des lieux ne permet pas de créer un accès au jardin depuis l'étage ;

Considérant que dès lors cette parcelle ne peut accueillir qu'une seule entité – soit un équipement culturel avec logement accessoire (les gestionnaires habitent aussi les lieux) – de manière à assurer au logement l'accès permanent aux caves et au jardin ;

Considérant que le projet envisage le changement d'affectation de commerce en équipement d'intérêt collectif (culturel) ; que dans la demande, la mission d'intérêt général de l'activité n'est pas avérée ;

Considérant qu'en séance, les demandeurs ont présentés leurs activités qui ont reçu le soutien de la Vlaamse Gemeenschapscommissie et/ou qui sont financées par projet ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de créer un accès distinct vers le logement, d'adapter l'escalier desservant le sous-sol ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves non renseignées
- +00 salle polyvalente culturelle de +/- 75m² (tango et activités culturelles brésiliennes) séparée en deux espaces, wc en façade arrière, terrasse couverte par une pergola, jardin de pleine terre
- +01 logement non renseigné

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la couverture de la terrasse sur 4,70m de profondeur dépasse le gabarit voisin le moins profond et le moins élevé ;

Considérant que la structure de la pergola, placée entre 2019 et 2020, est en situation existante de fait couverte par un matériau translucide ; que le voisin de droite (au n° 396) est dépassé de plus de 3,00m ; que la hauteur du dispositif mis en place ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la couverture de la terrasse ne s'intègre pas à la configuration des lieux ; qu'il convient de la supprimer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que le logement ne dispose plus d'un espace de rangement au sous-sol ;

Considérant que les explications données en séance suppriment cette dérogation pour autant que le bien ne soit plus divisé ; que le cadre VII de la demande doit être adapté en conséquence ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Considérant que le projet tel que représenté contrevient au *bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Suppression pour le logement de l'accès permanent aux compteurs ;
- Potentiel du vaste jardin inexploité ; il n'est plus accessible pour le logement qui de plus ne dispose d'aucun autre espace extérieur privatif ;
- Manquement d'une approche acoustique ;
Quid de l'amplification sonore ?
- Commodités sommaires (1 wc) et insuffisantes pour accueillir du public ;
- Aucune information sur les types d'activités envisagées (taux d'occupation, créneaux horaires et jours de la semaine concernés, ...) ;

Considérant qu'en séance, il a été précisé que l'intention n'était pas de scinder l'entité existante en deux fonctions différentes ; que l'installation d'un équipement d'intérêt collectif est permise pour autant qu'elle ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone ; que dès lors la demande doit être adaptée (au cadre VII) et précisée pour garantir l'habitabilité du logement et un bon aménagement des lieux ; que les analyses et solutions acoustiques présentées en séance doivent figurer dans la demande et être représentées sur les plans ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucun dispositif de mobilité douce n'est proposé ; que le nombre de visiteurs attendus n'est pas précisé ; qu'il y a lieu de détailler ;

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 la demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 les menuiseries extérieures en façade à rue ont été remplacées par du PVC noir au rez-de-chaussée et du PVC blanc à l'étage ; que le cintrage des baies à l'étage n'est pas respecté ; que le revêtement de façade est endommagé et nécessite d'être rénové ;

Considérant que le projet n'envisage le remplacement que des menuiseries du rez-de-chaussée, en maintenant le PVC noir comme matériau ;

Considérant qu'il convient de proposer en situation projetée des menuiseries extérieures aux étages adéquates (respect du cintrage) et harmonisées avec celles du rez-de-chaussée ; que le placement des châssis de l'étage pourra être différé dans le temps ; que lors de leur prochain remplacement, ceux-ci devront respecter les caractéristiques d'aspect (divisions, matériau, couleur) définies dans la présente demande ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Considérant que dans le cadre d'une rénovation, il y aura lieu d'également intervenir sur le revêtement de façade qui présente un début de dégradation ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2021./ – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du /2023 ;

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 25 avril 2024

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

- **Maintenir une seule entité sur la parcelle ; rectifier le cadre VII de la demande ;**
- **Fournir les documents montrés en séance afin de prouver la notion d'intérêt général ;**
- **Préciser les types d'activités de l'asbl, ainsi que le taux d'occupation, les jours de semaine concernés et les créneaux horaires ;**
- **Aménager l'équipement culturel de manière adéquate en fonction des activités projetées (isolation acoustique, sanitaires, ...) ;**
- **Par rapport au voisinage, prévoir une isolation acoustique à représenter au plan ;**
- **Supprimer la couverture de la terrasse de jardin ;**
- **En façade à rue, harmoniser la composition d'ensemble et les caractéristiques des menuiseries extérieures ;**

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} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024