

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par WINGSTREET s.p.r.l. – Monsieur ACHIR , en sa qualité de locataire
Objet de la demande	Mettre en conformité la suppression d'une cour extérieure, changer l'affectation d'un débit de boisson en HoReCa
Adresse	Place de la Vaillance, 9
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 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'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 2 décembre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant 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 implanté dans la zone de protection d'un bien classé ou à moins de 20m de la zone de protection – Monument « À nos Héros 1914-1918 » (AG1 du 20/09/2012) & « Ensemble de maisons traditionnelles » dont l'auberge De Swaene (AG1 du 14/12/2000) ;

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 (en 1895) ;

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, implanté sur une parcelle cadastrée Section A – n° 789 p 0, comprend 2 bâtiments – l'un situé Place de la Vaillance au n° 9 – maison mitoyenne R+02+TV, l'autre situé Rue du Chapitre au n° 2A – maison mitoyenne R+02+TV ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la suppression d'une cour extérieure, ainsi qu'à changer la catégorie du commerce HoReCa de débit de boisson à petite restauration ;

Vu que la demande a été introduite le 19/05/2021, que le dossier a été déclaré complet le 20/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2021 au 25/11/2021, et qu'aucune réclamation 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 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 les archives communales à cette adresse :

- n° 06425 (PU 06914) – construire une maison – permis octroyé le 14/09/1895
- n° 23672 (PU 17977) – exhausser la maison – permis octroyé en 1931

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11325), le bien abrite une maison de commerce avec logements aux étages ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial ; qu'en situation existante de fait, la cour extérieure de 7,11m² a été intégrée au volume du rez-de-chaussée ; que l'utilisation en tant que commerce HoReCa n'a pu être précisément datée (avant les années 2000) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'annexer la cour au commerce de manière à pouvoir y aménager un couloir et un escalier permettant d'accéder aux sanitaires situés au sous-sol ; que les murs de la cour sont démolis de manière à unifier et décroisonner le rez-de-chaussée des 2 bâtiments – la cuisine et la salle étant dorénavant reliés visuellement ; que le conduit de hotte Ø 320, qui longe en apparent la façade arrière (du bâtiment de la Place de la Vaillance), est raccordé à un nouvel extracteur situé à l'air libre au bas du versant de toiture ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle, contigüe à la parcelle d'angle, est enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que les façades postérieures n'ont aucune échappée visuelle vu la hauteur du bâti mitoyen ; que la cour initiale de forme triangulaire est un espace résiduel peu fonctionnel ; que la couverture de celle-ci ne préjudicie pas les constructions voisines ;

Considérant qu'à contrario, le changement de catégorie HoReCa (3 friteuses de 40 L) et le placement d'une hotte aspirante peuvent en intérieur d'îlot occasionner des nuisances (sonores et olfactives dues à du refoulement) et préjudicier le voisinage ;

Considérant que le choix d'une solution ou l'autre est affaire d'installateur qualifié (calibrage dimensionnement, cheminement des gaines, choix des équipements) ; que l'extracteur devra être placé au début de l'extraction (près de la hotte), équipé de silencieux (en amont et en aval) et de clapet coupe-feu, accompagné de différents filtres, d'accélérateur d'air, ..., pour éviter tout désagrément ;

Considérant que seules les souches de cheminée et de ventilation peuvent déboucher en toiture ; qu'un extracteur extérieur est à exclure ; que le conduit de ventilation extérieur doit être au minimum 2,00m au-dessus de la corniche et demeurer à une distance suffisante des fenêtres avoisinantes ;

Considérant que la représentation des techniques est lacunaire ; que la sortie en toiture du conduit de hotte n'est pas localisée dans la représentation en plan ; que le matériau du conduit n'est pas défini ; que l'extraction des sanitaires en sous-sol ne figure pas sur plan ; qu'il convient d'y remédier afin de répondre à la réglementation en vigueur et de garantir la limitation des nuisances ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

l'intégration de ce dernier aux espaces intérieurs permet d'augmenter la superficie commerciale et de connecter les espaces du rez-de-chaussée entre eux, ainsi que de prévoir un accès au sous-sol ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la couverture de la cour par un toit plat ne dépasse pas les profils des immeubles voisins et n'a nécessité aucune rehausse des murs mitoyens ;

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 ;

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 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 les menuiseries extérieures en chêne de toute la façade de la Place de la Vaillance ont été remplacées – suppression des vitraux et retrait des sertissages en plomb, mise en peinture (brun au rez-de-chaussée, blanc aux étages) ; que les menuiseries de la Rue du Chapitre ne sont également pas conformes à la situation de droit – non-respect du matériau, du cintrage et des divisions, placement d'une grille ;

Considérant que seuls les châssis liés à l'activité commerciale font partie de l'objet de la demande ;

Considérant que le châssis en bois de la vitrine a été peint en noir ; qu'il convient de proposer une couleur moins sombre de type lasure teintée non couvrante (chêne foncé)

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 9, chapitre II du Titre II – revêtement de sol* – concernant la terrasse sur l'espace public ; que les prescriptions urbanistiques n'autorisent pas de revêtement fixe tel un plancher ; qu'outre l'*article 9*, les autres *articles 8, 10 & 11* doivent aussi être respectés ;

Considérant que la terrasse fixe doit être supprimée des plans ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; qu'il y a lieu, de manière à ne pas impacter les logements aux étages, de limiter la présence des enseignes liées à l'activité au niveau du rez-de-chaussée de la Place de la Vaillance ; que les anciennes enseignes situées sur la façade de la Rue du Chapitre doivent être démontées ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations relatives aux logements des étages (en façade et au sous-sol) ; qu'il y a lieu également de fournir le formulaire statistique II en place du I ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Considérant qu'il y a lieu de renseigner le changement de catégorie HoReCa et l'aménagement d'une terrasse sur le domaine public (sans fixation au sol) 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 le projet modifié sera soumis à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale dès réception de la nouvelle mouture ;

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 2 décembre 2021

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

- Supprimer l'extracteur en toiture et envisager le placement du moteur au début de l'extraction (dans le conduit intérieur)
- Prolonger le conduit extérieur de la hotte au minimum 2,00m au-dessus de la corniche, et préciser le matériau
- Faire figurer l'extraction des sanitaires du sous-sol
- Supprimer le socle de la zone aménagée en terrasse
- Proposer une lasure teintée non couvrante pour la vitrine commerciale
- Supprimer les enseignes placées sur la façade de la Rue du Chapitre
- Supprimer des plans les informations relatives aux étages et qui ne font pas partie de l'objet de la demande
- Remplacer le formulaire statistique modèle I par le modèle II

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée 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} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021