

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur BOUDGUIYER , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Régulariser l'aménagement d'un atelier de boulangerie, les travaux de transformation sur des murs porteurs et la couverture de la cour (PV 2020/3111)
Adresse	Chaussée de Mons, 218
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 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 opposition.

**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 10 juin 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1910) ;

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 Chaussée de Mons au n° 218, immeuble d'angle R+03+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Section B – n° 256 x 6 ;

Vu que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un atelier de boulangerie, les travaux de transformation sur des murs porteurs et la couverture de la cour (PV 2020/3111) ;

Vu que la demande a été introduite le 9/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 23/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2021 au 6/06/2021, 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12444 (PU 12992) – construire 6 maisons – permis octroyé le 25/01/1910
- n° 36786 (PU 28900) – transformation – permis octroyé le 19/10/1954

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour la transformation de la devanture commerciale, pour le changement d'utilisation du garage, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10148), l'immeuble à appartements comprend au rez-de-chaussée un commerce, dénommé lot 1 lors de la division du bien ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2020/3111), dressé en date du 14/02/2020, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne le changement de destination d'une partie du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

commerce en atelier de boulangerie, des travaux structurels impliquant la résolution de problèmes de stabilité (baies dans les murs porteurs), des modifications d'aspect architectural visibles de l'espace public (modifications à la façade qui concernent aussi la copropriété) ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis, concernant uniquement le rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un magasin, d'un petit logement accessoire au commerce, d'une cour à ciel ouvert, d'un garage accessible depuis la Rue Raphaël ;

Considérant que la demande en situation projetée propose les modifications suivantes :

- extension du commerce à tout le rez-de-chaussée en supprimant les utilisations logement et garage afin d'aménager une boulangerie-pâtisserie et son atelier de fabrication
- couverture de la courette de +/- 7m² (aéra) par un toit plat muni d'un lanterneau
- percement des baies dans des murs porteurs intérieurs
- modification des baies et menuiseries extérieures en façades à rue
- placement de conduits extérieurs pour les fours, en façade arrière au niveau de l'aéra, et qui dépassent le niveau du faîte de l'immeuble

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 d'angle, est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la cour initiale est un espace résiduel, inexploitable et peu fonctionnel ;

Considérant que des conduits de fumée pour la ventilation des fours aboutissent en toiture ; qu'à ce jour, aucune plainte du voisinage n'est connue de l'administration ;

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 qu'au +00, la cour de +/- 7m² a été couverte par un toit plat ; que la couverture de celle-ci n'est pas préjudiciable aux constructions voisines et n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que les pièces privatives du commerce ont été réaménagées en atelier de fabrication accessoire à l'activité du magasin ;

Considérant que l'aménagement projeté et les travaux de rénovation intérieure permettent d'articuler et d'optimiser la liaison entre le magasin et son atelier ;

Considérant qu'à contrario la représentation des techniques de ventilation est lacunaire et confuse ; que 2 ou 3 conduits sont représentés selon les vues ; que les conduits de fumée – conduit rigide en inox – ne sont pas dimensionnés ; que la position des ventilateurs n'est pas indiquée ; qu'il convient d'y remédier afin de répondre à la réglementation en vigueur, et de garantir la limitation des nuisances acoustiques ou olfactives, ou encore dues à du refoulement ; que la représentation sur plan doit être précisée et complétée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que certaines baies ont été réduites dans le passé ; que la brique de parement est identique à celle des étages ; que le soubassement est continu ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas impactée ;

Considérant que la porte de garage est remplacée par un châssis divisé en 3 panneaux avec porte centrale (accès atelier) ; que le matériau bois des menuiseries a été remplacé par du PVC blanc ;

Considérant qu'il conviendra, lors de la mise en conformité des menuiseries extérieures de l'ensemble de la façade, d'harmoniser les caractéristiques des châssis entre elles et de notamment proposer un matériau esthétique et durable ;

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 – T.1992.1046/5/CD/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/04/2021 ;

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 10 juin 2021

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

- Rectifier et compléter la représentation des conduits de fumée, les dimensionner, et positionner les ventilateurs ;

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

Échevin	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. LELIEVRE	