

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** Mme VERSTRAETEN  
**Urbanisme** Mme DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>FATTORUSSO</b> , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la fermeture des cours arrière, les travaux de transformation intérieur du commerce et l'aménagement de 2 logements à l'étage du bâtiment arrière
Adresse	Rue de l'Autonomie, 22
PRAS	Zone mixte, 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 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 ;

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, sis Rue de l'Autonomie au n° 22, se compose de 2 bâtiments dont un immeuble à front de rue R+05+TV & un arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle cadastrée Section B – n° 204 n 35 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la fermeture des cours arrière, les travaux de transformation intérieur du commerce et l'aménagement de 2 logements à l'étage du bâtiment arrière ;

Vu que la demande a été introduite le 17/02/2021, 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 la prescription particulière 3.3 du PRAS – superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1.000m<sup>2</sup>
- 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 17622 (PU 18454) – construire une maison – permis octroyé le 11/08/1924
- n° 26678 (PU 20127) – reconstruire un arrière-bâtiment – permis octroyé le 25/09/1934
- n° 26954 (PU 20298) – exhaussement du bâtiment de fond – permis octroyé le 5/03/1935
- n° 35668 (PU 29119) – transformation – permis octroyé le 30/09/1952

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

- n° 39174 (PU 32873) – transformation– permis octroyé le 17/01/1959
- n° 44942 (PU 37694) – remplacer la vitrine – permis octroyé le 1/02/1977
- n° 50116X (PU 47754) – aménager une terrasse sur un toit (*bâtiment à front de rue*) – permis octroyé le 4/04/2014

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture de la courette centrale, pour la fermeture de la cour en fond de parcelle (travaux exécutés, entre 2012 et 2015), pour la privatisation de l'escalier accédant aux caves de l'arrière-bâtiment, pour le changement d'affectation du 1<sup>er</sup> étage de l'arrière-bâtiment ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/4078), l'immeuble à front de rue comprend un rez-de-chaussée commercial et 5 unités de logement aux étages ;

Vu le refus de permis de la demande PU50412 (17/12/2019), visant à 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– modification de la destination de commerce en logement (9), changement de destination du jardin en parking à l'air libre) ; le projet prévoyait notamment la construction d'un entrepôt (non isolé) en fond de parcelle ainsi que l'aménagement de 9 emplacements de parkings à l'air libre en intérieur d'îlot ; de manière générale, il a été estimé que le projet proposait une trop grande densité de logements et de circulation sur la parcelle, et que le changement d'affectation et la modification du jardin en parking à ciel ouvert portait atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis et à réaménager le +01 de l'arrière-bâtiment ; qu'elle ne concerne qu'une partie des sous-sol, le rez-de-chaussée commercial et le +01 de l'arrière-bâtiment ; qu'elle porte par ailleurs sur le passage cocher et une parcelle arrière, sis au n° 24 de la rue de l'Autonomie, cadastrée Section A – n° 398 w 3 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement suivant :

- -01 bâtiment à front de rue
  - création d'une cave pour le logement 2
  - suppression de l'escalier accédant directement dans la courette centrale
- +00 bâtiment à front de rue
  - fermeture de la courette centrale de 10,50m<sup>2</sup> par un toit plat

arrière-bâtiment

- modification du cloisonnement de l'escalier qui permet de privatiser le sous-sol pour un usage commercial unique
- fermeture de la cour arrière de 52,70m<sup>2</sup> par un toit plat
- création de 2 emplacements de stationnement couverts sur une parcelle arrière située en intérieur d'îlot, nécessitant servitude de passage (A 398 v3 & B 204 h 33)

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

- placement de 2 échelles de secours menant à un chemin d'évacuation sur une servitude de passage (B 204 h 33)
- +01 arrière-bâtiment
  - création d'une cave pour le logement 1 sur le palier d'étage
  - aménagement du logement 1, de +/- 56,50m<sup>2</sup>, mono-orienté en façade antérieure nord
  - aménagement du logement 2, de +/- 56,50m<sup>2</sup>, mono-orienté en façade postérieure sud

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 au rez-de-chaussée ; que la qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – la surface en pleine terre étant nulle, la qualité paysagère n'est pas valorisée ; qu'il y a changement de destination et reconversion de l'étage de l'arrière-bâtiment ce qui modifie les nuisances en intérieurs d'îlot ;

Considérant que si la couverture de la courette centrale est envisageable, celle de la cour arrière de 52,70m<sup>2</sup> est préjudiciable en ce que cet espace à l'air libre de 6,20m de profondeur, espace qualitatif bien orienté, est entièrement supprimé ;

Considérant qu'aucune des toitures plates n'est végétalisée malgré leur superficie importante (+/- 120m<sup>2</sup> pour le toit plat de l'arrière-bâtiment) ;

Considérant que la *prescription générale 3.3., superficie de plancher de commerces comprise entre 200 et 1.000m<sup>2</sup>*, est d'application en ce que la superficie commerciale est impactée ;

Considérant que la superficie totale de surface commerciale dans l'arrière-bâtiment est diminuée de 90m<sup>2</sup> ; qu'elle est augmentée au niveau du rez-de-chaussée par la couverture de la cour ; qu'elle est supprimée au +01 en raison du changement de destination ; que la nouvelle configuration est moins qualitative et ne se motive pas ;

Considérant que le commerce occupe l'entièreté de la parcelle – soit une profondeur de 46,50m ; que l'avantage de disposer de baies qui s'ouvrent sur la cour arrière est annulé ; que les sources d'éclairage naturel sous forme d'apport zénithal (4 lanterneaux répartis sur 2 toits plats) ont également dû être supprimées pour répondre aux exigences de compartimentage coupe-feu ; que le commerce n'a plus qu'une seule source d'air neuf et de lumière naturelle directe – la vitrine à front de rue ; que le nombre d'ouvertures est insuffisant ;

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 52,70m<sup>2</sup> en fond de parcelle a été couverte d'un toit plat ; que la profondeur du bâti, déjà bien au-delà de la profondeur des  $\frac{3}{4}$ , a été augmentée de 6,20m ; que cet aménagement supprime le seul espace qualitatif en plein air de toute la parcelle ;

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

Considérant que la couverture de la courette est quant à elle moins impactant et conforme ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3,00m les 2 profondeurs des constructions voisines immédiates (de 4,40m le n°20 et de 6,40m le n° 24) ;

Considérant que les dérogations attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie et à la configuration des lieux ; qu'il convient de maintenir la cour à ciel ouvert et les baies en façade;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce qu'un des logements du bâtiment arrière ne dispose pas d'un espace de rangement à proximité du logement même ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que les dimensions de la toilette des chambres ne sont pas conformes et insuffisantes ;

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

- création d'entités de logement inférieures à 60m<sup>2</sup>
- appartements mono-orientés ne disposant pas d'espace extérieur privatif
- vue droite des logements et dégagement visuel restreints à des plateformes de toit
- dimensions étriquées (local vélo) ou manquement de locaux communs
- cloisonnement de la cage d'escaliers de l'arrière-bâtiment qui restreint l'accès au sous-sol
- exigences du SIAMU pour les logements portant préjudice au commerce (suppression des coupoles)

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement présents sur la parcelle de 5 à 7 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 2 unités de logement supplémentaires ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense qui privilégie l'espace commercial ;

Considérant que l'**article 126 §11 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 sur une parcelle à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées du bâti ;

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

Considérant que 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 :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié
- supprimer les parkings à ciel ouvert

Considérant que de manière générale, pour réaffecter ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à une activité et n'étant pas conçu initialement pour un logement – de lourdes modifications sont indispensables ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a toutefois lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant 1 local vélos au rez-de-chaussée qui soit également accessible aux logements à front de rue ;

Considérant que deux emplacements de parcage sont prévus sur une parcelle voisine, au n° 24 de la Rue de l'Autonomie ; que ceux-ci sont accessibles via une servitude de passage ; que cette disposition n'est pas octroyée par permis d'urbanisme et ne peut être évoquée dans la présente demande ; qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant que même si le propriétaire est possesseur d'une servitude sur cette parcelle, l'aménagement de la zone de cour et jardin en parking n'est ni conforme ni envisageable ; que la récente demande de permis d'urbanisme, visant à maintenir un parking irrégulier en intérieur d'îlot, a été sans détour refusée ;

Considérant qu'il n'y a pas application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en ce que seul l'arrière-bâtiment est concerné ;

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

Considérant qu'afin de garder la typologie architecturale de la façade antérieure de l'arrière-bâtiment, il convient d'unifier la baie agrandie avec les dimensions des 2 autres déjà existantes ;

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 10 juin 2021**

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

**AVIS DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	