

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire Mme VERSTRAETEN
Urbanisme Mme 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

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur FATTORUSSO , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la fermeture de la cour centrale et les travaux de transformation du commerce, modifier l'affectation du premier étage de l'arrière-bâtiment et y aménager un logement
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 16 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 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 16 décembre 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 de la cour centrale et les travaux de transformation du commerce, modifier l'affectation du premier étage de l'arrière-bâtiment et y aménager un logement ;

Vu que le projet modificatif a été introduit le 3/09/2021, que le dossier a été déclaré complet le 7/10/2021 ;

Vu que la demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 9/12/2021, 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 1.000m²
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

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
- 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

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^{er} 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 que la première mouture du projet visait à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis et à réaménager le +01 de l'arrière-bâtiment ; qu'elle ne concernait qu'une partie des sous-sol, le rez-de-chaussée commercial et le +01 de l'arrière-bâtiment ; qu'elle portait 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 ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 10/06/2021 ; que cet avis a été motivé comme suit :

- augmentait la densité du bâti et supprimait le seul espace qualitatif en plein air de la parcelle (cour arrière de 52,70m²)
- ne végétalisait aucune toiture plate
- supprimait les sources d'éclairage naturel et d'air neuf du commerce
- n'était pas conforme au titre II du RRU (défauts manifestes d'habitabilité) et aux recommandations du Collège relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires
- densifiait les parties habitées de l'immeuble (+ 2 unités de logement)
- proposait deux emplacements de parcage sur une parcelle arrière mitoyenne dont l'utilisation des lieux n'est pas légale

Considérant que la mouture modificative du projet envisage l'aménagement suivant :

- -01 bâtiment à front de rue
 - o local compteur, caves privatives (5)
 - o suppression de l'escalier accédant directement dans la courette centrale
 arrière-bâtiment
 - o réserve privatisée du commerce
- +00 bâtiment à front de rue
 - o fermeture de la courette centrale de 10,50m² par un toit plat
 - o création d'un local vélo
 arrière-bâtiment
 - o modification du cloisonnement de l'escalier qui permet de privatiser le sous-sol pour un usage commercial unique
 - o cour arrière de 52,70m² rendue à l'air libre
 - o placement d'une échelle de secours menant à un chemin d'évacuation sur une servitude de passage (B 204 h 33)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

- +01 arrière-bâtiment
 - o aménagement d'un logement de 2 chambres
escalier privatisé dès le +00, cave sur le palier d'étage
cuisine ouverte sur salon/sàm, terrasse intérieure, wc, couloir avec wc et
buanderie, hall de nuit, sdb, chambres
 - o suppression du lanterneau et de la rehausse du toit plat au droit de la façade
antérieure

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; 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 la couverture de la courette centrale est envisageable en ce que de très faible profondeur, elle représente un espace résiduel, inexploitable en tant qu'espace extérieur qualitatif ; que sa couverture n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ;

Considérant que la cour arrière de 52,70m², d'une profondeur de 6,20m, est rendue à nouveau à l'air libre ; que cet espace est qualitatif et bien orienté mais ne peut être pour autant de pleine terre en raison de la profondeur de la dalle supérieure du sous-sol ;

Considérant que la toiture plate située entre les 2 bâtiments est végétalisée, tout comme celle de l'arrière-bâtiment ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat doivent encore être renseignés ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la **prescription générale 3.3., superficie de plancher de commerces comprise entre 200 et 1.000m²**, 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 ; que la couverture de la cour en situation existante de fait est supprimée ; que les surfaces de l'étage sont réaffectées en logement ;

Considérant que le commerce existant occupe l'entièreté de la parcelle – soit une profondeur de 46,50m ; qu'elle est réduite à 40,30m ; que les baies en façade arrière s'ouvrent à nouveau sur la cour arrière ; que les sources d'éclairage naturel sous forme d'apport zénithal (2 lanterneaux) sont supprimées pour répondre aux exigences de compartimentage coupe-feu ; que l'aménagement rétablit une source d'air neuf et de lumière naturelle directe en façade arrière ;

Considérant que la demande modificative ne déroge plus au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la couverture de la courette, comprise dans la profondeur des $\frac{3}{4}$, n'est pas impactante et est conforme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement présentes sur la parcelle de 5 à 6 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir une unité de logement dans l'arrière-bâtiment ; qu'il convient toutefois de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif du logement créé, en permutant la pièces de vie avec les espaces de nuit de manière à profiter de la bonne orientation, de remplacer la terrasse intérieure enclavée par un espace extérieur en façade arrière orientée Sud – soit une terrasse comprise dans la profondeur du bâti existant, soit un balcon aligné sur la profondeur du bâti de gauche ;

Considérant que l'escalier du sous-sol qui accédait à la courette centrale ne peut être maintenu ; qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;

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 ; que le projet prévoit un local vélos au rez-de-chaussée ; qu'il convient de confirmer le nombre d'emplacements prévus – 4 représentés sur plan, 5 mentionnés dans le cadre VIII de l'Annexe I ;

Considérant qu'aucun emplacement de parcage de véhicules motorisés n'est plus prévu ; que les deux stationnements couverts initialement projetés sur une parcelle voisine, au n° 24 de la Rue de l'Autonomie, sont supprimés ; que cette disposition n'étant pas octroyée par permis d'urbanisme, n'offre pas la garantie d'un droit réel ; 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 que la typologie architecturale des façades de l'arrière-bâtiment est respectée ; que les baies sont soit rétablies soit agrandies ; que la composition d'ensemble en est améliorée et unifiée ;

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.2021.0381/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 6/10/2021 ; le rapport précédent du 30/04/2021 – T.2021.0381/1/CAP/dd – reste d'entière application ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer des documents administratifs toutes les informations relatives aux étages du bâtiment à front de rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 16 décembre 2021

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

- **Redistribuer les différentes pièces de manière à positionner la pièce de vie en façade Sud et en lien direct avec un espace extérieur privatif**
- **Proposer, en façade arrière, une terrasse (comprise dans la profondeur du bâti existant) ou un balcon (aligné sur la profondeur du bâti de gauche)**
- **Confirmer le nombre d'emplacements vélo attribué au logement**
- **Supprimer l'escalier du sous-sol qui accédait à l'ancienne cour intérieure**
- **Renseigner le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat**
- **Préciser les mesures de gestion des eaux pluviales sur la parcelle**
- **Modifier les documents administratifs en ne renseignant pas les informations relatives aux étages du bâtiment à front de rue**

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	