

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

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 la SPRL K&A COMPAGNY , locataire.
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un rez-de-chaussée en HoReCa.
Adresse	Boulevard Poincaré n°21
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE + LNC + ES
PPAS	/
Réf. Communale	52068
Réf. URBAN	01/XFD/1793411

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 :

/

**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

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone interdite ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux (cfr. Renseignements cadastraux, 5^{ème} terme, 0004 – fin de la construction entre 1900 et 1918) ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis boulevard Poincaré n°21, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 124m² cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°170y3, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 10329 (PU F10842-PU) – Changer deux fenêtres en portes – permis octroyé le 23/05/1905 (archive façade rez-de-chaussée - incomplète) ;
- n° 27859 (PU F21048-PU) – transformation – permis octroyé entre 1930 et 1940 (pas d'archive) ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que (uniquement pour rez-de-chaussée) :

- la façade du rez-de-chaussée a été transformée (création d'une vitrine en lieu et place de 2 fenêtres – démolition du trumeau – menuiserie en PVC, parement mixte enduit gris et dalles imitation marbre noir poli et porte d'entrée de teinte grise et volet métallique non-ajouré) ;

- changement d'utilisation d'un commerce de détail en établissement HoReCa ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11663), le rez-de-chaussée de l'immeuble abrite un commerce ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison de commerce comprenant 1 logement ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un rez-de-chaussée en HoReCa** ;

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

Vu que la demande a été introduite le 15/07/2021, que le dossier a été déclaré complet le 11/10/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

Considérant que la demande envisage les actes et travaux suivants :

- la mise en conformité du changement d'utilisation d'un commerce de détail en établissement HoReCa (café-restaurant) ;

Considérant que la volumétrie du bâti ne semble pas avoir changé depuis au-moins 1953 (cfr. orthophotoplans) ;

Considérant que la demande ne renseigne pas la façade avant au rez-de-chaussée en élévation ;

Considérant que le demandeur précise proposer une petite restauration de type 'bar à jus frais et de sandwiches froids' ; que la cuisine est positionnée en fond d'établissement ;

Considérant que les heures d'ouverture de l'établissement n'ont pas été précisées dans la demande ; que néanmoins, le demandeur a confirmé en séance que les horaires d'ouverture correspondent aux heures de bureaux ; que l'établissement n'est pas ouvert en soirée ;

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**, de l'article 207 du CoBAT – Bien datant d'avant 1932 à l'inventaire du patrimoine architectural à titre transitoire et de l'article 237 du CoBAT – Zone de protection – Octroi de la porte d'Anderlecht ; que les modifications apportées à la façade avant ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bien et du bâti environnant ; qu'elles doivent promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que des menuiseries en PVC blanc ne sont pas de nature à embellir un bien ni à perdurer dans le temps ; que le bien se trouve juste en face des octrois de la porte d'Anderlecht ; que par conséquent, les modifications apportées au bien ont un impact immédiat sur ceux-ci et ne permettent pas de les mettre en valeur ;

Considérant qu'en façade avant, il convient de veiller au rétablissement de menuiseries en bois mouluré de teinte blanche sur toute la façade avec une porte travaillée de style néoclassique, de rétablir le soubassement en pierre bleue conformément à la situation d'origine et d'uniformiser la façade en utilisant un revêtement approprié de teinte claire ;

Considérant que la vitrine du commerce et ses enseignes doit également faire l'objet d'une transformation respectant et mettant en valeur le style architectural de la façade ;

Considérant que les plans ne fournis ne correspondant pas à la situation de fait ;

Considérant qu'une cheminée d'évacuation de type HoReCa semble être présente à l'arrière du bâtiment (cfr. google maps 3D) ; que le demandeur qui est locataire a précisé qu'il n'avait aucun usage de celle-ci ; qu'il convient dès lors de supprimer cet équipement ;

Considérant que le projet ne renseigne aucune proposition de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ; que celle-ci est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3, 8, et 14 du Titre I, Chapitre IV, Section I du RCU – Façades, en ce que les transformations apportées ne participent pas à la composition d'ensemble de la façade, ne respectent pas la typologie architecturale du bien et ne s'intègrent pas dans le cadre bâti environnant ; que l'enduit utilisé ne respecte pas les caractéristiques de finition du parement d'origine ; que les caractéristiques de la façade sont dénaturées ; que les volets de commerce doivent être ajourés et le caisson doit être rendu invisible (derrière l'enseigne ou la maçonnerie ou l'habillage de devanture) ;

Considérant que le bien se trouve en zone d'habitation ; que le croisement entre le boulevard Poincaré et la chaussée de Mons à hauteur des octrois de la porte d'Anderlecht génère un niveau de

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

bruit déjà important situé entre 70 et 75dB ; qu'aux étages, le bien est occupé par du logement ; qu'un établissement HoReCa de 66 places assises est de nature à générer des nuisances sonores supplémentaires ; qu'il convient de détailler les mesures acoustiques afin de protéger la fonction principale de la zone qu'est l'habitation ;

Considérant que la situation urbanistique de la façade est infractionnelle ; qu'il convient de mettre l'ensemble de la façade et le bien en conformité ; qu'une demande de permis d'urbanisme doit être introduite pour ce faire dans le respect de la situation historique du bâti ;

Considérant que le projet est lacunaire et ne permet pas de statuer sur l'ensemble des actes et travaux concernés par la demande ;



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

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

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

en ce qui concerne les modifications de la façade

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

pour le changement d'affectation

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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