

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

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

PV17	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SA AXEL , propriétaire.
Objet de la demande	Régulariser le rez-de-chaussée commercial d'un immeuble de rapport (PV 2019/2767).
Adresse	Rue de l'Autonomie, n°26
PRAS	Zone mixte + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	52014
Réf. URBAN	01/XFD/1787935

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 réclamation.

**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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 restreinte ;

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

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

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 rue de l'Autonomie n°26, immeuble R+03+TP implanté sur une parcelle de 280m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelles n°204^F35, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 2 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n°30198 (PU 23356) – Construire une maison – permis octroyé le 18/11/1938 ;
- n°32636 (PU F25818) – Transformations – permis octroyé le 4/09/1947 ;
- n°32834 (PU F26027) – Transformations – permis octroyé le 23/03/1948 ;
- n° 43734 BIS (PU 36397) – Transformer et agrandir l'immeuble – permis octroyé le 06/01/1971 (non conforme) ;
- n° 47834 (RPU 47834) – Etendre un bâtiment existant pour y créer 4 logements supplémentaires et changer l'affectation d'un bureau en logement (refusé le 3/03/2015) ;
- n°50136K (RPU 49060) – Mettre en conformité un rez-de-chaussée commercial (refusé le 27/06/2017) ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 grandes caves attenantes au commerce avec escalier privatif, 6 caves attenante aux logements (accès escalier de droite) ;
- 00 Hall d'entrée accès logement, surface commerciale, escalier privatif vers caves et entresol (salle de réception), accès cour avec WC, séjour et chambre accessoire ;
- +0.5 salle de réception accessoire au commerce (escalier privatif), couloir, accès escaliers desservant les logements ;
- 01 1 logement ;
- 02 1 logement ;
- 03 1 logement ;

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

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- le permis d'urbanisme de 1971 n'a pas été exécuté ;
- l'espace commercial a été transformé en 2 entités commerciales distinctes ;
- la façade au rez-de-chaussée a été transformée (transformation d'un garage en sas avec vitrines et aménagement de devantures de magasin avec habillage de façade) ;
- la zone de cours et jardins a été transformée ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction I-2019/2767-PU-TR/DT dressé en date du 7/05/2020, il a été constaté le maintien de l'infraction en façade avant due à la division du rez-de-chaussée commercial en deux unités de commerce ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comportant 3 logements et 1 commerce ;

Vu que la demande vise à **régulariser le rez-de-chaussée commercial d'un immeuble de rapport (PV 2019/2767)** ;

Vu que la demande a été introduite le 1/06/2021, que le dossier a été déclaré complet le 7/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2021 au 7/11/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

Vu l'avis reporté de la Commission de Concertation du 18/11/2021 en vue d'obtenir les compléments d'information suivants :

- Présenter des plans de l'ensemble du bâtiment sous-sol et étages intégrant les servitudes et cheminements, ainsi que des extérieurs ;
- Préciser l'utilisation des commerces ;
- Attributions des extérieurs ;
- Faire une proposition de devanture de magasin en libérant la pierre bleue et limiter à la zone commerciale ;
- Faire une proposition d'enseigne conforme au RRU ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- diviser le rez-de-chaussée commercial en deux entités (changer la répartition de la surface commerciale) ;
- modifier le rez-de-chaussée de la façade à rue ;
- supprimer les locaux sanitaires en partie arrière (différence par rapport à la situation de droit) ;
- agrandir la baie de la façade arrière (supprimer l'allège) et la diviser en 2 ;
- mettre en conformité l'aménagement de la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- Entresol Bureaux ;
- 00 2 commerces ;

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

Considérant qu'à l'origine de la construction, en 1938, le bâtiment était accessible par une 'entrée magasin' (entrée cochère) à gauche, un garage au centre et une porte d'entrée à droite (logements) ; que les transformations de 1947-1948 prévoyait la transformation du magasin avec notamment la permutation de l'entrée magasin et du garage, un quai de chargement intérieur, une chambre froide, un espace d'emménagement et un logement pour le concierge ; que le permis d'urbanisme délivré en 1971 prévoyait notamment le décroissement massif du rez-de-chaussée afin de créer un espace ouvert et donner accès à 6 garages en fond de parcelle via une cour dallée ;

Considérant qu'à l'époque le rez-de-chaussée était occupé par une activité commerciale (demandeurs : Marché au beurre - SPRL Nouvelle minque au beurre) ;

Considérant que le permis d'urbanisme de 1971 n'a pas été exécuté (cfr. rapport de suivi) ;

Considérant qu'en situation de fait, le rez-de-chaussée a été transformé en 2 entités commerciales distinctes avec la transformation du garage et de l'entrée magasin en deux vitrines à rue avec sas vitré en recul ; que le parement d'origine a été couvert d'un panneautage en bois de teinte noire jusqu'à l'entresol ; que des dispositifs d'enseigne non conformes au Titre VI ont été installés ;

Considérant que la zone de cours et jardins a été aménagée et en partie imperméabilisée ; que la vue aérienne de 1977 permet d'identifier un jardin organisé et planté avec quelques zones dallées et un bassin central ; que cet aménagement a subi des transformations à partir de 2009 avec la création de zones « terrasses » supplémentaires ; que le bassin semble avoir été couvert par un auvent circulaire ;

Considérant que la demande est lacunaire ou imprécise en ce qui concerne les aménagements, matériaux, niveaux, végétation plantée, etc. ;

Considérant l'application de **la prescription générale 0.6 du PRAS – Atteinte aux intérieurs d'îlots** en ce que des terrasses (zones imperméabilisées) ont été créées en intérieur d'îlot ; que, cependant, l'aménagement comprend des zones plantées avec notamment des arbres à haute tige matures ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible ; que l'augmentation de l'imperméabilisation du sol nécessite une réflexion sur gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant qu'il convient de veiller à maintenir un minimum de 50% de pleine terre en zone de cours et jardins (Titre I du RRU) ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ; que les modifications apportées à la façade avant (vitrines, parement, enseignes, etc.) et les aménagements réalisés dans le bâti (sas vitré en recul) ne participent pas à la mise en valeur du bien et du cadre bâti environnant ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre en respectant le caractère architectural du bâti et assurant leur pérennité à long terme ; qu'à l'instar du bâtiment voisin de droite, il convient de prévoir des aménagements respectant la typologie de la façade (par exemple, en découvrant la façade afin de rétablir le parement en pierre bleue) ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les caissons de volet des vitrines (cfr. photos) ;

Considérant qu'en l'application du RCU, chapitre IV, section 2 - Rez-de-chaussée commerciaux, en ce que l'aménagement d'un commerce doit s'intégrer aux caractéristiques structurelles des constructions existantes, le rythme de la façade doit être respecté et la devanture doit être clôturée par un dispositif ajouré avec caisson intégré et non-visible (volet de magasin) ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité**, en ce que les modifications réalisées ne sont pas de nature à respecter l'environnement bâti dans lequel le bâtiment est inscrit ; que la rue de l'Autonomie ainsi que la place Bara comprennent un grand nombre d'immeubles répertoriés à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

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

Considérant que les documents complémentaires demandés par la Commission de Concertation du 18/11/2021 n'ont pas été fournis ;

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 16 décembre 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	Mme DEVRIENDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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	