

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr YUKSEL , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité la façade.
Adresse	Rue de Fiennes, n°40
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE + LNC
PPAS	/
Réf. Communale	51603
Réf. URBAN	01/XFD/1751517

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 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 a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 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 et le long d'un espace structurant 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 A ;

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

Vu que le bien, dont la construction date d'avant 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (cfr. Renseignements cadastraux : construction achevée entre 1919 et 1930) ;

Vu que le bien est situé en zone de protection et qu'il est situé dans un rayon de moins de 20 m du bien classé « Hôtel communal » ; que les modifications apportées portent atteinte au patrimoine protégé ;

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 Fiennes n°40, maison mitoyenne R+04+TV implantée sur une parcelle de 66m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°241C10, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 3 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 33990 BIS/27323-PU : Transformer la façade PU octroyé le 03/03/1944 ;
- n° 35304/27369-PU : Transformer l'immeuble PU octroyé 25/03/1952 ;

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

- 00 Magasin avec cuisine accessoire (situation de droit 1952) ;

Vu les renseignements urbanistiques RU2020/10159, l'immeuble comprend un commerce et 3 logements ;

Vu la mise en demeure (I 2020/3128) dressée le 11/03/2020, il a été constaté la modification de la vitrine du rez-de-chaussée commercial (changement de division et ouverture) ;

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

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la façade** ;

Vu que la demande a été introduite le 16/06/2020, 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 153§2-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;

Vu la demande d'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 23/06/2021 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la modification de la devanture ;
- mettre en conformité le changement d'utilisation du commerce de magasin en établissement HoReCa (café) (cfr. ARGBC 12/12/2002 – changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme – non demandé) ;

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

- 00 Commerce HoReCa (café) ;

Considérant que permis d'urbanisme n°27369 octroyé en 1952 ne semble pas avoir été exécuté de manière conforme ; qu'en situation de fait, la façade se compose d'une brique de parement de ton jaune ; que les châssis de fenêtre ont été remplacés par du PVC blanc à profils plats ; que le demandeur est propriétaire de l'ensemble du bâtiment ; que la présente demande ne dispense pas de mettre en conformité les transformations soumises à permis d'urbanisme ; qu'également les systèmes d'évacuation de gaz brûlés ou de ventilation sont interdits en façade à rue (cfr. Google street view - 1^{er} étage) ;

Considérant qu'en situation de fait, la façade du rez-de-chaussée présente un parement enduit et plinthe en pierre bleue de teinte noire et une vitrine comprenant un porte d'accès au commerce et 3 panneaux vitrés toute hauteur séparés de la porte d'entrée vers les logements par un meneau/trumeau ; que ces menuiseries sont en PVC blanc à profils plats ; que le niveau du sol du commerce est surélevé de 35cm par rapport au niveau du trottoir (2 marches) ; que la première marche réalisée en carrelage imitation bois déborde sur le trottoir au-delà de la limite d'alignement (réf. article 3 du Titre I du RRU) ; qu'une marquise escamotable avec bandeau-enseigne est installée sur toute la largeur de la façade y compris au-dessus de la porte d'entrée des logements ; qu'une enseigne parallèle appliquée au-dessus de la marquise ainsi qu'une enseigne perpendiculaire sont fixés à la façade ; qu'un seul dispositif d'enseigne respectant le Titre VI du RRU n'est autorisé ; que, néanmoins, ces dispositifs ne sont que partiellement représentés sur les documents graphiques ; que la présente demande ne dispense pas de mettre en conformité les dispositifs d'enseigne ;

Considérant que le demandeur confirme qu'avant transformation, la façade du rez-de-chaussée était conforme à la situation de droit de 1952 ; que, par conséquent, l'entrée dans le commerce se faisait via un sas après la porte d'entrée commune à rue (cfr. note explicative) ;

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 au bien ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du cadre bâti environnant ; qu'elles doivent permettre l'embellissement du bien et de la zone particulière dans laquelle il se trouve au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti environnant et assurer leur pérennité à long terme ; que les aménagements effectués sont de nature à porter atteinte à l'esthétique du cadre bâti environnant et

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

ne s'intègre pas à la typologie architecturale de la façade ; que particulièrement, l'usage de PVC à profil plat de teinte blanche présente peu de qualité esthétique et n'est pas un matériau durable ;

Considérant l'application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé et l'application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ;

Considérant que la prescription particulière 2.5. 1^{er} et 2^o du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations en zone d'habitation, est d'application en ce que le commerce a été transformé en café ; que ce type de commerce déjà répandu dans le quartier est de nature à générer des nuisances et est incompatible avec l'affectation principale de la zone au PRAS qui est le logement ; que les heures d'ouvertures d'un café sont décalées par rapport aux heures de bureau parfois tardivement en soirée ; que cet espace commercial était à l'origine un magasin dont le fonctionnement diurne ne portait pas atteinte à la qualité des habitations voisines ;

Considérant que l'objet de la demande ne tient pas compte l'occupation illégale du commerce par un établissement HoReCa de type café ; qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est occupé par un commerce de type magasin ;

Considérant que l'établissement est actuellement occupé par un locataire ; que le propriétaire a confirmé en séance souhaiter mettre son bien en conformité ;

Considérant que les documents graphiques sont lacunaires en ce qui concerne les possibilités réelles d'ouverture de la vitrine ; que cette dernière semble être composée d'éléments ouvrants sur toute la hauteur ; que l'ouverture intégrale de la vitrine sur l'espace public ; que cette configuration est susceptible d'augmenter la propagation du bruit et ce en soirée également et ainsi augmenter les nuisances générées dans le quartier ;

Considérant que, de plus, vu les horaires d'utilisation prolongée en soirée ; la mise en conformité du café nécessite la mise en œuvre de mesures acoustiques afin de réduire les nuisances sonores à l'égard des logements aux étages ;

Considérant que ce type de commerce est répandu dans ce quartier ; que la multiplicité de ce type de commerce porte atteinte au bon aménagement du quartier et limite la diversité de type de commerce à destination des habitants ;

Considérant qu'à ce jour, aucun permis d'environnement pour l'exploitation d'un café n'a été délivré ;

Considérant que la demande déroge au **RCU Titre I Chapitre IV Section 1 Article 8 §1 - Façades**, en ce que la composition de la façade ne s'harmonise pas avec le cadre bâti environnant ;

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 18 novembre 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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