

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SPRL HH-B représentée par Mr Haj Hussein Hussein, locataire
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un solarium en snack.
Adresse	Place Bizet, n°57
PRAS	Zone mixte + LNC + ES
PPAS	/
Réf. Communale	52010
Réf. URBAN	01/XFD/1787703

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 et l'architecte ont été entendus.

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

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone mixte, 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 générale ;

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

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 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 place Bizet n°57, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 120m² cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°340X3 est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 2 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 25456 (PU 19369) – Construire une maison – permis octroyé le 20/04/1933 ;
- n° 47527 BIS (PU 41197) – Transformation d'une maison existante en restaurant et 5 appartements – permis refusé le 28/09/1993 ;

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

- -01 Buanderie, provision et 3 caves à charbon ;
- 00 Magasin avec arrière magasin, cuisine avec arrière cuisine, WC et cour (28.64m²) (situation de droit de 1933) ;
- 01 2 chambres, cuisine, terrasse et WC ;
- 02 2 chambres, cuisine, terrasse et WC ;
- TV 3 chambres ;

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

- la cour a été entièrement couverte entre 1987 et 1996 ;
- la façade du rez-de-chaussée a été transformée entre 1984 et 2009 ;
- la terrasse a été refermée avant 2012 (hors objet de la demande) ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

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 immeuble mixte comportant 1 commerce au rez-de-chaussée ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un solarium en snack** ;

Vu que la demande a été introduite le 9/07/2021, que le dossier a été déclaré complet le 7/09/2021 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 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 et/ou opposition 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 générale 0.12 du PRAS – modification partielle ou totale d'un logement ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 36§1-3° du Titre IV du RRU – Enseigne ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1993.1453/3/RS/cp daté du 21/09/2021;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- changer l'utilisation du commerce (magasin) en établissement HoReCa (snack) ;
- modification de la devanture du commerce ;
- mettre en conformité la couverture de la cour ;

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

- 00 Commerce type établissement HoReCa et entrée particulière pour logements ;

Considérant l'application de **la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d'îlots**, en ce que la cour a été couverte sur l'entièreté de la zone de cours et jardins ; que la construction dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que la demande ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que dans un cadre urbanisé, l'intérieur d'îlot doit rester une bulle de verdure ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture de la cour sur un niveau ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée et qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est envisagée ; qu'à l'origine, la cour était recouverte de dalles béton sur lit de briquillons avec citerne d'eau de pluie ; qu'il convient mettre en place des mesures de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (citerne, toiture végétalisée, etc.) ;

Considérant que la suppression d'une citerne d'eau de pluie est une dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU – Citerne d'eau de pluie ;

Considérant que le projet prévoit une cheminée d'évacuation le long de ce volume bâti ; que la demande ne renseigne ni l'emplacement du groupe d'extraction ni la finition de la cheminée ;

Considérant qu'une cheminée d'extraction apparente en INOX est contraire au bon aménagement de la zone de cours et jardins ; que ce type d'installation technique ne s'intègre pas dans le paysage de l'intérieur d'îlot et ne participe pas à son embellissement ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur de bâti**, en ce que l'extension dépasse la profondeur des trois-quarts de la parcelle ;

Considérant l'application de **la prescription 0.12 du PRAS – Modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte** en ce que le projet prévoit d'annexer les caves au commerce en supprimant l'accès commun au sous-sol ; que cet aménagement prive les logements situés aux étages de locaux de stockage et éventuellement de locaux communs et affecte donc la qualité des logements existants ; que le commerce situé en liseré de noyau commercial ne peut être étendu qu'au rez-de-chaussée ou

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

au 1^{er} étage ; qu'il convient de rendre l'accès au sous-sol commun et de maintenir au moins 3 caves accessibles par les habitants ;

Considérant que les compteurs doivent être librement accessibles aux habitants de l'immeuble ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité**, en ce que le projet prévoit de couvrir le revêtement de façade actuel en crépi blanc/crème par du carrelage noir ; que le revêtement envisagé s'étend sur toute la largeur de la façade (entrée des logements compris) ; que les menuiseries actuelles sont de teinte bleu marine (en accord avec l'enseigne du centre de bronzage) ; que la demande renseigne un châssis gris avec entrée particulière pour le commerce ;

Considérant que le parement de la devanture ne s'accorde pas avec les éléments du bâti existant et qu'il est peu détaillé dans la demande ; que le demandeur n'est que locataire du commerce ; qu'il convient de prévoir un revêtement mieux intégré à la typologie de la façade ou moins destructif par rapport aux ouvrages existants ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 36§1-3° du Titre IV du RRU – Enseigne**, en ce que l'emplacement prévu pour l'enseigne est située à moins de 50cm des limites mitoyennes et s'inscrire dans le prolongement d'une baie ;

Considérant que les terrasses aux étages ont été intégrée au volume bâti sans permis d'urbanisme ; que la situation est infractionnelle mais ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que le bien ainsi que le quartier est majoritairement occupé par du logement ; que la transformation d'un commerce à horaire diurne en un établissement HoReCa susceptible de générer des nuisances en dehors des heures de bureau est contraire au bon aménagement des lieux et est incompatible avec la fonction faible qu'est l'habitation ; que le projet ne détaille pas les mesures prises pour limiter les nuisances générées (bruit) par cette occupation par rapport aux logements des étages ;

Considérant que le propriétaire du rez-de-chaussée possède l'ensemble du bien ; que la présente demande ne dispense pas de la mise en conformité de l'aménagement des logements et de la modification volumétrique du bâti aux étages ; qu'également, il aurait été de bon usage de prévoir un tubage de cheminée à l'intérieur du bâti avec sortie en toiture ;

Considérant que le demandeur est locataire de la surface commerciale ; que la demande de changement d'affectation du commerce en HoReCa nécessite la mise en conformité de la couverture illégale de la cour ; que le propriétaire du bien est responsable de cette infraction urbanistique et qu'il aurait, avant mise en location de locaux infractionnels veiller à la mise en conformité urbanistique du bien et en avertir le locataire ;

Considérant que l'objet de la demande est incomplet ; qu'il convient de l'adapter ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, 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 18 novembre 2021

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

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

- Maintenir un accès commun au sous-sol et au-moins 3 caves privatives à destination des logements ;
- Rétablir une citerne d'eau de pluie et une toiture végétalisée sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- Faire une proposition de façade plus intégrée et moins destructive par rapport au bâti existant ;
- Prévoir un tubage de cheminée en acier de teinte foncée et non réfléchissante (pas INOX) ou une maçonnerie et intégrer le groupe d'extraction de la hotte dans le volume bâti ;
- Mettre en œuvre des ouvrages pour limiter les nuisances générées par l'établissement par rapport aux logements des étages et au voisinage (fournir les fiches techniques et indiquer sur les documents graphiques) ;
- Prévoir une enseigne conforme au RRU ;
- Fournir les heures d'ouverture de l'établissement ;

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	



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