

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur BODSON
Objet de la demande	Changer l'affectation d'une agence bancaire en étude notariale, réaménager des espaces intérieurs, changer la porte d'entrée, modifier la façade arrière et modifier la toiture plate du rez-de-chaussée
Adresse	Place de la Vaillance, 39
PRAS	Zone d'habitation – liseré de noyau commercial – le long d'un espace structurant – zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 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 11 mars 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant 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 implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Place de la Vaillance, ensemble classé par l'AG2 du 20/09/2012 et 28/11/2013 ;

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 (en 1926) ;

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 se situe Place de la Vaillance aux n° 38-39, immeuble d'angle R+03+TM, implanté sur une parcelle cadastrée Section A – n° 647 s 2 ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'une agence bancaire en étude notariale, réaménager des espaces intérieurs, changer la porte d'entrée, modifier la façade arrière et modifier la toiture plate du rez-de-chaussée ;

Vu que la demande a été introduite le 16/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 11/01/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 4/03/2021, 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 particulière 2.2 du PRAS – superficie de plancher de l'activité comprise entre 250 et 500m² ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 19161 (PU 7092) – construire une maison – permis octroyé le 4/06/1926
- n° 31745 (PU 24913) – construire 2 sorties + abri – permis octroyé le 4/06/1926
- n° 47890 (PU 42398) – réaménagement d'une agence bancaire – permis octroyé le 8/07/1997
- n° 49470C (PU 43180) – remplacement des enseignes – permis octroyé le 23/11/1999

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aspect des menuiseries extérieures en façades visibles depuis l'espace public ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11565), l'immeuble comprend 2 logements (aux +02 et +03) et des locaux à usage commercial (aux -01/+00/+01) ;

Considérant que l'objet de la demande vise à changer l'affectation de l'agence bancaire en une étude notariale ; qu'il consiste également au réaménagement des espaces intérieurs, la transformation d'une verrière en toiture plate équipée de lanternes, la création de 2 baies en façade arrière, le changement de la porte d'entrée et le comblement d'une baie en façade à rue ; que les logements (entrée particulière au n° 38) ne sont pas impactés par ces travaux ;

Considérant qu'outre le changement d'affectation, la demande envisage les transformations suivantes :

- la construction, en lieu et place de l'escalier ornemental existant, d'un nouvel escalier quart tournant
- la transformation de la verrière en une toiture plate avec 3 lanternes, le déplacement de l'unité de climatisation
- en façade arrière, la création de 2 baies au niveau du +01 et la fermeture du mur arqué en brique de verre
- le réaménagement intérieur dont la reconfiguration des sanitaires
- en façade à rue, changement de la porte d'entrée, comblement d'un percement (ancien Bancontact), pose d'un éclairage de part et d'autre de la porte

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs est adéquate et répond aux attentes de la nouvelle occupation ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 2.2 du PRAS – superficie de plancher de l'activité comprise entre 250 et 500m²*, en ce que +/- 400m² sont affectés en étude notariale ; que les conditions locales et la configuration du bâti permettent cette destination sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ; qu'aucune augmentation volumétrique n'est envisagée ; que le solde des superficies de bureaux admissibles (CaSBA) pour la maille AND-09 est positif ;

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 ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant qu'aucune modification majeure des éléments architecturaux et esthétiques de cette façade de qualité n'est projetée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

Considérant que toutefois, la porte d'entrée telle que proposée rompt avec la composition axiale d'ensemble de la façade ; que l'éclairage intégré dans les piédroits est ponctuel et son activation sera restreint aux heures d'ouverture de l'activité ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2021.0036/1/BUR/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 4/02/2021 ;

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 11 mars 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 mars 2021

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

- Proposer une porte d'entrée respectant la composition axiale de la façade

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

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