

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>DM Group S.A.R.L.</b> , représentée par co-proprétaire
Objet de la demande	changer l'affectation du rez-de-chaussée de bureaux vers HoReCa et centre médical, changer l'affectation du 1er étage de bureaux vers un second logement, transformer le logement du 2ème étage, modifier l'aspect de la façade
Adresse	Chaussée de Mons 950-952
PRAS	Zone mixte, espace structurant, liseré de noyau commercial
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

**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 observation et/ou demande à être entendu

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte, le long d'un espace structurant, 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 950-952, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 340 H5 et est répertorié en tant que bâtiment de bureau comportant un logement ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée de bureaux vers HoReCa et centre médical, changer l'affectation du 1er étage de bureaux vers un second logement, transformer le logement du 2ème étage, modifier l'aspect de la façade ;

Vu que la demande a été introduite le 29/08/2023 et complétée les 05/03/2024 et 30/04/2024, que le dossier a été déclaré complet le 29/05/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2024 au 01/10/2024, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 3.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1984.1986/3 daté du 30/07/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu que la Chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25265 (PU F19220 ) – construire une maison– permis octroyé le 30/01/1933
- n° 25287 (PU F19233 ) – construire une maison – permis octroyé le 14/02/1933

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

- n° 25951 (PU F19726 ) – construire un atelier boulangerie– permis octroyé le 17/10/1933
- n° 38184 (PU F31787 ) – construire une annexe– permis octroyé le 12/03/1957
- n° 43077 (PU 35785 ) – revêtement de la façade – permis octroyé le 21/08/1958
- n° 46016 (PU 38965 ) – démolir + reconstruire une agence et appartement– permis octroyé le 04/12/1984
- n° 47442 (PU 41098 ) – extension du rez-de-chaussée – permis octroyé le 23/03/1993
- n° 49464/I (PU 43372 ) – remplacement des enseignes– permis octroyé le 20/06/2000
- n°50113A (PU 48053) – placer deux enseignes – permis octroyé le 28/05/2013

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

- -01 caves, archives, vide technique
- +00 **agence bancaire** : espace self, accueil, bureaux, salle des coffres, entrée logement, local compteurs
- +01 **agence bancaire** : vestiaire, WC, kitchenette, bureaux, chaufferie
- +02 **logement** : living, cuisine, WC séparé, 2 chambres, SDB avec WC, chaufferie, terrasse

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14959), l'immeuble comprend une commerce (banque) au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et 1 logement au 2<sup>ème</sup> étage ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond pas à la situation de droit en ce que l'agence bancaire a quitté les lieux entre 2019 et 2020 et que le bâtiment est depuis vide d'occupation ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Aménager un centre médical et un commerce HoReCa au rez-de-chaussée (au lieu de bureaux),
- Aménager un second logement au 1er étage avec terrasse (au lieu de bureaux),
- Transformer le logement du 2<sup>ème</sup> étage,
- Modifier l'aspect de la façade avant en créant 2 loggias aux étages et transformant les baies, menuiseries et revêtement ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 caves HORECA, 2 locaux poubelles, local vélo/poussettes, local entretien,
- +00 **équipement de santé** : accueil, 2 WC (dont 1 PMR), kitchenette, salle d'attente, 5 cabinets de consultation  
**HoReCa** : espace de restauration, WC, cuisine  
**logements** : entrée, local compteurs
- +01 **logement 01** : appartement 3 chambres avec terrasse arrière

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

- +02 **logement 02** : appartement 3 chambres avec balcon arrière

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement de destination du rez-de-chaussée ainsi que l'utilisation d'une plate-forme de toit peuvent occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse les profils des immeubles voisins aussi bien en hauteur qu'en profondeur ; que la superficie de la terrasse de 27m<sup>2</sup> semble disproportionnée et ne se justifie pas ; qu'il y donc lieu de réduire la profondeur de la terrasse arrière du 1<sup>er</sup> étage à 1,70 m et aligner sa longueur sur celle du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que l'aménagement des logements projetés est correct et conforme aux normes d'habitabilité ; que les espaces communs des logements doivent cependant être plus accessibles ;

Considérant qu'un commerce et un équipement de santé sont compatibles avec la destination principale de la zone mixte ; que, toutefois, la demande telle que projetée ne répond pas au *bon aménagement des lieux*, en ce que les locaux communs (poubelles, vélos) sont concentrés au sous-sols et donc peu accessibles ; que les circulations ne sont pas distinctes entre l'HoReCa et les logements ;

Considérant qu'il convient de déplacer le local vélos du sous-sol vers le rez-de-chaussée et de revoir les aménagements des communs et les circulations des logements et de l'HoReCa ;

Considérant également que la note explicative est lacunaire concernant le type d'établissement HoReCa projeté et les modalités d'exploitation (horaires de fonctionnement, type de produits vendus, clientèle visée etc.) ; qu'en vue de pouvoir évaluer les nuisances éventuelles et les potentiels conflits d'occupation/d'usage entre les différentes activités, il y a lieu de compléter la note explicative ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que toutes les menuiseries en bois sont remplacées par des menuiseries en aluminium blanc ; que les baies sont modifiées ; que deux loggias sont créés aux étages ; que des garde-corps métalliques blanc sont placés aux étages ; que la pierre bleue est conservée au rez-de-chaussée ; qu'un revêtement en éternit blanc est placé autour des baies des loggias aux étages ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, en ce que l'aspect projeté de la façade ne s'harmonise pas avec le voisinage ; que la création de loggias constitue une intervention lourde qui contraste avec le cadre bâti environnant ; qu'en séance, l'architecte a déclaré que cette intervention vise à simplifier et alléger les interventions techniques ; que la façade en situation de droit ne présente pas d'intérêt patrimonial avéré ; que cette intervention est donc acceptable mais qu'il convient de proposer une végétalisation des loggias créés en vue d'améliorer l'esthétique de la façade ;

Considérant que les enseignes relatives aux exploitations du rez-de-chaussée feront l'objet d'une demande de permis séparée ; qu'il y aura lieu de respecter les prescriptions du RRU Titre VI en la matière ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

Considérant qu'une demande préalable d'ouverture de commerce HoReCa doit être introduite auprès du service communal « Développement économique » ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1984.1986/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, du 30/07/2024 ;

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 10 octobre 2024**

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

- Réduire la profondeur de la terrasse arrière du 1<sup>er</sup> étage à 1,70 m et aligner sa longueur sur celle du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Proposer une végétalisation des loggias ;
- Déplacer le local vélos du sous-sol au rez-de-chaussée et revoir les aménagements des communs et les circulations des logements et de l'HoReCa ;
- Compléter le note explicative en renseignant les modalités d'exploitation de l'établissement HoReCa ;

**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 CoBAT).**

**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**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	/	