

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par DM Group S.A.R.L. , le co-proprétaire
Objet de la demande	Réorganiser un rez-de-chaussée commercial et aménager un salon de thé
Adresse	Chaussée de Mons 889-891
PRAS	Zone de forte mixité, espace structurant
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 de forte mixité, 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 est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « veeweide(gehucht) – XIIIème XXème siècle » ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située 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 que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 (parcelle polluée sans risque) ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n°889-891, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 657F3 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière et comportant 2 logements ;

Vu que la demande vise à réorganiser un rez-de-chaussée commercial et aménager un salon de thé ;

Vu que la demande a été introduite le 29/08/2023 et complétée les 05/03/2024, 09/04/2024, 24/04/2024 et 16/05/2024, que le dossier a été déclaré complet le 28/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise à l'enquête publique 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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2017.1332/3 daté du 24/07/2024 ; 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°30678 (PU F23831) – construire un toit vitré – permis octroyé le 21/04/1939,
- n°37097 (PU F30634) – transformer l'immeuble – permis octroyé le 02/06/1955,
- n°40268 (PU F34055) – construire un hangar – permis octroyé le 22/11/1960,
- n°47850 (PU 42401) – verbouwen + uitbreiden van een bestaand gebouw op het gelijkvloers – permis octroyé le 01/04/1997,

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

- n° 50156L (PU 50531) – rénover le bureau au rez-de-chaussée et les appartements y attenants – classé sans suite,
- n° 50178E (PU 51979) – réaménager un immeuble existant avec modification du nombre de logements – permis refusé le 21/03/2023 ;

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

- -01 3 caves,
- +00 entrée logements,
agence bancaire : accueil, guichets, bureaux, archives, WC, cuisine, réserve,
- +01 **logement 01** : app. 1 chambre,
- +02 **logement 02** : app. 1 chambre :

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11113-), l'immeuble comprend 1 commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que la demande ne modifie pas le nombre de logements ;

Considérant qu'en situation existante, l'agence bancaire a quitté les lieux et le bâtiment semble inoccupé ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Réaménager la circulation dans le bâtiment (déplacer la cage d'escalier),
- Modifier l'aspect de la façade à rue,
- Aménager un salon de thé en lieu et place d'une agence bancaire au rez-de-chaussée,
- Transformer les deux appartements 1 chambre des étages en appartement 2 chambres ;

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

- -01 3 caves, local compteurs, local poubelles, espace entretien,
- +00 entrée logements, local vélos
Salon de thé : salle, WC, cuisine, réserve
- +01 **logement 01** : hall, buanderie, 2 chambres, SDB, WC séparé, living/cuisine
- +02 **logement 02** : hall, buanderie, 2 chambres, SDD, WC séparé, living/cuisine

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue mais que les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ; que le changement des destination au rez-de-chaussée (de banque vers salon de thé) peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage, de même que la création de 2 terrasses à l'arrière des logements aux étages ;

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

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la zone de cour de 36m² est entièrement pavée ; qu'il y a lieu d'y remédier en remplaçant la cour pavée par une zone de jardin plantée ;

Considérant que par ailleurs cette zone est uniquement accessible par le rez-de-chaussée ; que le projet prévoit un salon de thé ouvert de 8h à 18h ; considérant qu'un accès au public à cette zone durant ces horaires est autorisable , à condition prévoir un aménagement paysager verdurisé afin de temporiser les potentielles nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que les surfaces éclairantes du séjour du 1^{er} étage sont de 3.41 m² au lieu de 7.48m² ; qu'une baie latérale existante est fermée ; qu'il y a lieu de maintenir cette baie afin d'augmenter l'éclairage du séjour ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant qu'aux étages, le parement en brique jaune est maintenu ; que les châssis en bois double ouvrant sont remplacés par des châssis en aluminium avec garde-corps métallique ; que les baies ne sont pas modifiées mais que les divisions sont supprimées afin d'augmenter les surfaces éclairantes ;

Considérant que l'entièreté du rez-de-chaussée est revu ; que la pierre bleue est remplacée par un revêtement en aluminium ; que les baies sont modifiées et déplacées ; que la porte d'entrée des logements ainsi que la vitrine et l'entrée commerciale sont en aluminium gris clair, en harmonie avec les étages ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres** en ce que les boîtes aux lettres projetées sont suspendues à la façade et non intégrées à celle-ci comme en situation de droit ; qu'il convient dès lors d'intégrer les boîtes aux lettres à la façade ou à la(aux) porte(s) d'entrée ;

Considérant que l'enseigne devra être conforme aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le Titre VI du RRU ;

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.2017.1332/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/07/2024 ;

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 :

- Restaurer une zone de jardin plantée en lieu et place de la cour pavée et proposer un aménagement paysager permettant l'atténuation des nuisances sonores liées à l'activité HoReCa du rez-de-chaussée ;
- Maintenir la baie vitrée latérale du séjour au 1^{er} étage,
- Intégrer les boîtes aux lettres à la façade ou à la (aux) porte(s) d'entrée

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 RRU, Titre II – article 10 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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