

**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> DEWACHTER

**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>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le locataire
Objet de la demande	<b>Aménager une activité commerciale de type restauration et un espace de coworking</b>
Adresse	Chaussée de Mons, 1263
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
PPAS	N° 20 – « Abords du Ring » – A.R. : 06/11/1956
PL	03/GL/102_00 – délivré le 07/06/2018

**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 :**

Le demandeur a été entendu.

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

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Abords du Ring » arrêté de l'exécutif du 06/11/1956 ; que ce PPAS a été abrogé implicitement dès que la PRAS est entré en vigueur le 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé référencié 03/GL/102\_00 (01/LPFD/621051) délivré en date du 07/06/2018 ;

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 la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ; l'avis émis est favorable en ce que cette portion de la Chaussée de Mons ne souffre pas encore d'une densité trop importante de commerces HoReCa ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1263, ensemble de bâtiment, implanté sur une parcelle cadastrée 7<sup>ème</sup> Division – Section E – n° 261 g 0 ;

Vu que la demande vise à **aménager un espace de coworking et une activité commerciale de type restauration** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 07/03/2024 ;

Vu le premier avis émis par le SIAMU – T.2019.0144/7 du 11/04/2024 ; que l'examen des plans ayant donné lieu à un avis défavorable, un projet modificatif a été introduit et déclaré complet le 24/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/09/2024 au 19/09/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS – superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup> ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° PUFD 51313 (01/PFD/1701869) – démolir l'ensemble des constructions présentes sur la parcelle et construire en lieu et place un ensemble de 3 bâtiments qui combinent des locaux d'activités productives, des showrooms, des bureaux accessoire pour une superficie totale de 7.519m<sup>2</sup> et 7.936m<sup>2</sup> de logements acquisitifs à prix conventionnés (63 unités) ainsi qu'aménager un parking provisoire de 50 emplacements sur le lot 3

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

du 01/LPFD/621051 et 32 emplacements supplémentaires à l'air libre (82 emplacements) – permis octroyé le 23/01/2020 ;

- n° PUFD 52315 (01/PFD/1792352) – supprimer le parking provisoire, modifier le réseau d'égouttage et modifier les façades (modification du permis 01/PFD/1701869) – permis octroyé le 31/03/2022 ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le changement d'affectation, sans impact sur la volumétrie, d'une partie du rez-de-chaussée et mezzanine du Bâtiment E – soit le local PME 15 de +/- 494m<sup>2</sup> ; que ce bâtiment fait partie de l'ensemble NOVA City acquis par Citydev ; que les immeubles (A à E) s'étendent sur un socle productif comprenant le rez-de-chaussée et la mezzanine (+/- 25m) sur lequel sont posés des immeubles de logement R+03 et R+05 (côté chaussée de Mons) ;

Considérant qu'en situation existante de droit, les superficies concernées par l'objet de la demande sont affectées en activités productives (ateliers de PME), +/- 207m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et +/- 287m<sup>2</sup> en mezzanine ;

Considérant que le projet vise à aménager un espace de coworking au rez-de-chaussée et une activité commerciale de type restauration au niveau de la mezzanine ; que le rez-de-chaussée est aménagé en une salle de 40 personnes avec un comptoir cafétéria et un sanitaire PMR (1 wc) ; la mezzanine en salle de restaurant de 50 personnes avec comptoir, cuisine fermée et locaux de réserve/chambre froide, un sanitaire (2 wc), sas vers communs (cage d'escaliers) ;

Considérant que la **prescription particulière 4.2.3\* du PRAS, superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>**, est d'application en ce que +/- 494m<sup>2</sup> de commerce sont projetés ;

Considérant qu'en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m<sup>2</sup> ; que cette superficie peut être portée à 1.000 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes : l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone, les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que les locaux du projet, situés dans l'unité E, se trouvent à l'extrémité du bâtiment le long de la Chaussée de Mons, sans impact sur le Clos Marie Koré ; le restaurant sera ouvert du lundi au vendredi de 9h30 à 14h30 et de 18h00 à 22h20, les samedis de 16h00 à 23h00 ; un service de livraison à vélos est également proposé ; les livraisons en arrière d'îlot sont limitées au créneau horaire 7h00-19h00 ; le concept se veut eco-friendly favorisant l'économie circulaire et l'utilisation de produits du circuit-court ; outre le restaurant, des

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

workshops networking pourront être organisés comme des expositions, des moments jeux de société, ... ;

Considérant que la demande contrevient au *bon aménagement des lieux* en ce que l'offre initiale en sanitaire prévue pour une PME n'est plus adaptée pour une clientèle avoisinant les 100 personnes ; qu'il convient de confirmer le taux d'occupation maximal qui varie de 90 personnes à 163 personnes selon les documents (90 selon l'aménagement des plans, 150 selon le cadre VI, 163 selon le rapport SIAMU) ;

Considérant que la configuration du commerce est pertinente ; que la nature de l'activité commerciale est compatible avec l'habitation ; qu'elle ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone ; qu'aucune réclamation n'a été introduite durant la période de l'enquête publique ; qu'il convient toutefois de proposer un aménagement adéquat à l'utilisation projetée ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; que pour l'installation d'une terrasse, il y aura lieu de se conformer au règlement sur le placement d'une terrasse sur l'espace public, ainsi que d'en faire la demande préalablement au service communal du Développement Urbain ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun, à proximité de la gare d'Anderlecht, tout comme des stations de métro et de bus (CERIA) ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2019.0144/8 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date 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 :

- Confirmer le taux d'occupation maximal et adapter l'aménagement intérieur en conséquence ;
- Compte tenu du changement de destination, proposer une offre en sanitaires adéquate ;

**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 <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**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	/	