

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 juin 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

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

M. AIAD

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par ULAC asbl, agissant en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	<b>Transformer un immeuble mixte (commerce + logement) en un immeuble destiné à un équipement d'intérêt collectif de proximité</b>
Adresse	Chaussée de Mons, n°55
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 juin 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 réaction.

**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 27 juin 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement, 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 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 1872) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

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

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 55, maison R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 141 E 18 et est répertorié en tant que maison de commerce ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble mixte (commerce + logement) en un immeuble destiné à un équipement d'intérêt collectif de proximité** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/10/2023, que le dossier a été déclaré complet le 15/04/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 juin 2024**

- dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

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°444 (PU 867) –construire une maison (Grande Route)– permis octroyé le 17/10/1872 ;
- n°4148 (PU 4650) –construire divers bâtiments + exécuter des travaux d'appropriation dans la fabrique– permis octroyé le 05/01/1889 ;
- n°5112 (PU 5603) –remplacer une vitrine par 2 fenêtres– permis octroyé le 25/02/1893 ;
- n°45440 (PU 38365) – transformer la façade – permis octroyé le 04/11/1980

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de l'entrée et de la vitrine commerciale au rez-de-chaussée, pour le changement des menuiseries et le changement de la toiture ainsi que des lucarnes (entre 1987 et 1996) ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent qu'un commerce et un logement accessoire au commerce ;

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 (RU 2021/12650 + cadastre actualisé en 2011) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer d'affectation de commerce et logement accessoire en équipement d'intérêt collectif à but sociale
- Mettre en conformité la modification de la toiture et des lucarnes
- Modifier l'entrée du bien et la vitrine commerciale
- Changer l'ensemble des châssis

Considérant qu'en situation projetée il s'agit d'installer les bureaux d'une agence immobilière sociale, que l'ensemble de l'aménagement est destiné à un équipement d'intérêt collectif à but sociale ; que des fonctions se présente comme suit :

- -01            3 Caves
- +00            Salle d'attente + Salle rdv privé + Wc + Accès cours arrière
- +01            Bureau gestion
- +02            Bureau comptabilité
- Combles       Réfectoire + Cuisine + Wc

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 juin 2024**

Considérant que la *prescription générale 0.12., modification partielle de l'utilisation d'un logement*, est d'application en ce que la superficie du logement n'est pas maintenue ;

Considérant que cette modification peut être autorisée en ce que le changement d'affectation permet l'installation d'un équipement d'intérêt collectif social ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2\* du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement de l'entrée et de la vitrine commerciale au rez-de-chaussée, pour le changement des menuiseries de bois sans cintrage aux étages et la modification des lucarnes en velux établit entre 1987 et 1996 ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient de respecter le cintrage des fenêtres aux étages, de dessiner la boîte aux lettres dans la façade ou la porte d'entrée ;

Considérant que le matériau des châssis de la vitrine, du revêtement et du soubassement au rez-de-chaussée ne sont pas précisés qu'en séance le demandeur indique qu'il sera en bois pour la vitrine, le parement du rez-de-chaussée en crépi blanc et le sous-bassement en pierre bleue ; qu'il convient de le préciser sur plan ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ;

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 ; que les modifications apportées visent à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1980.0874/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 16/05/2024 ;

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 27 juin 2024**

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

- Créer au rez-de-chaussée un sas (ou déplacer la cloison) pour avoir accès aux étages sans passer par le local « rendez-vous privé »
- Respecter le cintrage des fenêtres aux étages et proposer des menuiseries bois et teinte blanche pour toute la façade avant
- Dessiner la boîte aux lettres dans la façade ou la porte d'entrée
- Préciser le matériau des châssis la vitrine, du revêtement et du soubassement au rez-de-chaussée
- Proposer pour la porte d'entrée un panneautage en bois au bas de la porte reprenant la dimension du sous-bassement

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	