

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la façade et le changement d'utilisation au rez-de-chaussée de l'immeuble
Adresse	Place de Vaillance, n° 24
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 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 demande à être entendu

**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 26 septembre 2024

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, 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 au n°24, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division, Section A – n° 795 H ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la façade et le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de l'immeuble** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 17/06/2024 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'il y a application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/04/2022 au 26/04/2022, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 38436 (PU F 32066) – Construire un immeuble – permis octroyé le 18/06/1957

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit, pour la vitrine commerciale, pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2023/16311), l'immeuble comprend des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – transformation de la façade, changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial ;

les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne l'affectation du rez-de-chaussée et l'aspect architectural de la façade à rue (matériaux et divisions des menuiseries) ;

Vu la mise en demeure (I 2023/4412), dressée en date du 28/03/2023, il a été constaté que des travaux de transformation ont été effectués de manière illicite – modification de l'aspect architectural de la façade avant et changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial ; Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages ; qu'en situation existante de fait, le rez-de-chaussée est destiné au cabinet médical depuis au moins 10 ans (confer note explicative de la demanderesse) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée et l'aspect architectural de la façade à rue ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 hall d'entrée commun (logement + cabinet médical), hall du cabinet, wc, salle d'attente et salle de consultation

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 13, chapitre IV du Titre I – rez-de-chaussée : accès aux étages* ; que L'aménagement des rez-de-chaussée destinés à un autre usage que celui des étages ne peut empêcher l'occupation indépendante des étages supérieurs et respecte les conditions suivantes :

- dans le cas où un accès distinct vers les étages existe, celui-ci doit être maintenu ;
- un accès distinct, aisé et libre de tout obstacle est imposé vers les étages.

Considérant qu'en situation de droit, un accès au commerce distinct du logements était prévu ; que cet accès a été supprimé il y a de cela plusieurs années ;

Considérant que le cabinet médical projeté est compatible avec la destination principale de la zone qui est l'habitation ; qu'au vu de la configuration des lieux et du style architectural qui n'a pas un grand intérêt patrimonial, une entrée commune aux logement et au cabinet médical est acceptable ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

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 que toutes les menuiseries en façade avant ont été modifiées sans respect du matériau et de la couleur d'origine ; que l'entrée du commerce a été supprimée et que l'allège a été rehaussée ;

Considérant que la demanderesse n'est propriétaire que du rez-de-chaussée ; que l'ensemble des menuiseries en façade à rue doit être mise en conformité (lors du prochain remplacement) par une demande de permis d'urbanisme introduite via la copropriété ; que les châssis en bois de ton blanc seront exigés ;

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, 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 26 septembre 2024

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

- proposer en façade avant des châssis en bois de ton blanc ;

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 Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 13 du chapitre IV est également acceptée

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} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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