

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 octobre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**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**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV18</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le locataire
Objet de la demande	<b>Changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en HoReCa</b>
Adresse	Chaussée de Mons, 986
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 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 et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 octobre 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, 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 générale ;

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ; l'avis favorable a été motivé comme suit : cette portion de la Chaussée de Mons ne souffre pas d'une densité de commerces HoReCa trop importante, le projet permettra de renforcer la qualité du tissu économique en ce qu'il assure sa mixité ; qu'il s'agit d'un restaurant dont les heures d'ouverture ne mèneront pas à des risques de nuisances nocturnes ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 986, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 225m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 339 t 0 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en HoReCa** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/01/2024, que le dossier a été déclaré complet le 24/07/2024 ;

Vu que la demande est 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 38, chapitre VI du Titre I du RCU – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/10/2024 au 17/10/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 octobre 2024**

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 42218 (PU 36225) – transformations – permis octroyé le 23/03/1965
- n° 42551 (PU 36555) – transformation – permis octroyé le 02/02/1966
- n° 45749 (PU 38763) – transformer la façade – permis octroyé le 14/06/1983

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension (entre 1977 et 1987), pour le placement d'une structure légère permanente (depuis 2009), pour le changement d'aspect et l'alignement des vitrines commerciales (entre 1983 et 2009) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte une unité de logement ;

Considérant que l'objet de la demande concerne le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en commerce de type HoReCa (restaurant de sushi) – 27 places assises, cuisine ouverte, sanitaires, sous-sol accessible que depuis le commerce, restaurant ouvert de 12h00 à 22h00 ; le projet vise aussi à la démolition d'une partie de l'extension arrière ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant qu'en situation existante de fait, une extension a été construite jusqu'à la limite des 2/3 de la parcelle, prolongée par un autre dispositif permanent ; que la pérennité du jardin a été grandement affectée et la végétation devenue inexistante ;

Considérant que le projet envisage un recul du bâti de 5,80m en démolissant l'ancienne réserve ; que la représentation de l'aménagement du jardin est purement décorative ; qu'il convient de proposer un aménagement paysager réalisable qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 38, chapitre VI du Titre I – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement* ; qu'il est interdit de supprimer une citerne existante ; qu'il convient de la remplacer par un autre système de stockage ou par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ;

Considérant que la première extension de la situation de fait – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, s'applique à la demande ; que cette dernière peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce qu'elle remplit les conditions – les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que, par ailleurs, la deuxième extension illicite – de type véranda et d'une profondeur de 5,80m (réalisée entre 2004 et 2009) – sera démolie ; qu'une cour de 27,34m<sup>2</sup>, avec bacs à plantes, la remplace ; que la proposition de l'aménagement paysager du jardin n'est qu'une représentation décorative du plan ; qu'il y a lieu de prévoir un aménagement adéquat et réaliste ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 octobre 2024**

Considérant que l'*article 4 du Titre I du RRU, profondeur d'une construction mitoyenne*, n'est pas d'application ;

Considérant que la demande contrevient au *bon aménagement des lieux*, en ce que le conduit de cheminée est élargi de +/- 0,10m (de 0,20m à 0,30m) au rez-de-chaussée pour faire passer le conduit d'extraction Ø300 de la hotte ; que le projet ne renseigne pas les répercussions inévitables que cette augmentation de trémie aura pour l'aménagement du logement aux étages ; qu'il y a lieu de rendre l'activité commerciale et le logement compatibles en vérifiant la faisabilité de l'agrandissement de la trémie, en représentant au besoin les impacts aux étages ;

Considérant que les compteurs individualisés ne sont pas accessibles pour le logement ; que cette configuration est un témoignage du passé et qu'une servitude de passage a été imposée au commerce ;

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 la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que les modifications des vitrines n'impactent pas l'accès au logement ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que les matériaux sont de bonne tenue ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; que le projet réduit l'impact de l'enseigne et l'intègre davantage au paysage urbain – caisson horizontal et enseigne perpendiculaire supprimés, enseigne en lettres flottantes placée sur l'auvent en béton d'origine ;

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

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 – CP.2024.0579/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 10/09/2024 ;

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 24 octobre 2024**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 octobre 2024**

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

- Rendre l'activité commerciale et le logement compatibles en vérifiant la faisabilité de l'agrandissement de la trémie, en représentant les impacts aux étages ;
- Proposer un aménagement paysager qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;
- Prévoir un système de stockage, ou un dispositif de dispersion ou de temporisation ;

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**

Président	M. KESTEMONT	
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	M. MOENECLAËY	