

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> ROELANDT

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV14</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>BELGIAN LACE</b> – en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	changer l'utilisation d'un espace commercial en snack + placer une enseigne commerciale et une terrasse sur l'espace public
Adresse	Avenue Victor et Jules Bertaux 116
PRAS	zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet d'une 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 26 janvier 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 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 (entre 1919 et 1930) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé 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 la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien se situe Avenue Victor et Jules Bertaux au n°114-116, bâtiment d'angle R+04+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Section H – n° 462 c ; est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comprenant 6 entités d'habitation et 2 entités d'exploitation ;

Vu que la demande vise à **changer l'utilisation d'un espace commercial en snack + placer une enseigne commerciale et une terrasse sur l'espace public** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 6/10/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2023 au 21/01/2023, qu'une opposition a été introduite ayant pour motifs principaux ;

- Nuisances olfactives et sonores pour l'immeuble
  - au niveau de la cour : évacuation des fumées proche des fenêtres des logements ;
  - la terrasse du penthouse (en cours de construction) est susceptible de subir les nuisances olfactives selon la direction du vent ;
  - une porte de la friterie ouvrira sur la cage d'escalier commune à l'immeuble ;
- Présence d'un commerce horeca de type café/bar du côté droit de l'immeuble, accorder un commerce de type horeca sacrifierait la fonction logement ;
- Le règlement de copropriété n'autorise pas une friterie ;
- Plusieurs établissements situés rue de la Procession, place De Linde et rue Saint-Guidon proposent déjà des frites, à consommer sur place ou à emporter ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

- 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 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- 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
  - o dérogation à l'article 3, chapitre II du titre I – Entretien et travaux de rénovation
  - o dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I – Intégration de la façade dans son voisinage
  - o dérogation à l'article 9, chapitre V du Titre I – Matériaux et parements de façade
- application de l'article 188/7 du CoBAT – MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU;

Vu l'avis défavorable du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°23324 (F17752-PU) – Construire une maison de rapport – permis octroyé le 19/01/1931 ;
- n° PU 51446 – Etendre et rénover un immeuble à appartements – permis octroyé le 14/12/2021 ; travaux pas mis en œuvre et les commerces au +00 et au +01 sont hors objet ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'utilisation d'un espace commercial (agence de voyage) en HORECA de type snack (friterie) ; pour la suppression du logement (PU 51446) ; pour le changement d'aspect de la façade à rue : modification des menuiseries (fenêtres et porte d'entrée destinée au commerce au +00 et au +01 (division, imposte, teinte), suppression des encadrements en pierre blanche à toutes les baies du +00, suppression du balcon et des ferronneries d'origine au +01, modification du soubassement d'origine en carreaux céramique de teinte rouge par un soubassement en pierre bleue, placement de 2 tentes solaires au-dessus des baies du +00 ; placement de 3 enseignes sous le seuil de la baie de l'étage concerné par l'activité ; pour le placement de deux conduits d'évacuation (extraction) au droit du vide sur « cour » ; pour le placement d'un conduit de ventilation pour les wc du commerce sur la toiture plate de la cour ; pour l'ouverture d'un mur porteur au +00 (création de 2wc) ; pour le placement d'une terrasse sur le domaine public ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Vu que le PU 51466 a été octroyé en décembre 2021 ; que celui-ci n'étant pas mis en œuvre que les 2 commerces sont hors objet de ce permis ; qu'il ne peut donc servir de situation de droit ; qu'il y a lieu de se référer à la dernière situation légale du bien (PU F17752) ;

Vu que la demande en situation de fait se compose de 6 logements aux étages et de 2 commerces au RDC ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves privatives + caves commerce ;
- 00 2 commerces : gauche : commerce + 1 logement (duplex +00 et +01) – agence de voyage et droite : commerce – horeca / café, bar ;
- 01 1 commerce : gauche : commerce (duplex +00 et +01) – agence de voyage et droite : 1 appartement 2 chambres avec balcon ;
- 02 2 logements 2 chambres avec balcon ;
- 03 2 logements 2 chambres avec balcon ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'utilisation d'un commerce (agence de voyage) en horeca de type snack : frierie ;
- Mettre en conformité la suppression du logement accessoire au commerce (PU F17752 : 1931) ;
- Remplacer les menuiseries extérieures en bois naturel de teinte claire par des menuiseries en bois de teinte gris foncé au +01 et les vitrines au +00 sans respecter la couleur, les divisions et les impostes présents en situation de droit ;
- Mettre en conformité la suppression du balcon et des ferronneries d'origine en façade à rue au +01 ;
- Modifier les dimensions de la baie de la porte d'entrée destinée au commerce (SD : l = 1,00 m pour h = 2,50 m / SP : l = 1,75 m pour hauteur 2,60 m) et remplacer la porte d'origine en bois de teinte claire par une double porte en maintenant l'imposte ;
- Placer deux enseignes parallèles à la façade de type lettrages rétro-éclairé, sous le seuil de la baie de l'étage concerné par l'activité, de part et d'autre de la porte d'entrée destinée au commerce et ; une troisième enseigne, également parallèle à la façade, sur un panneau en bois peint de teinte gris foncé de format 0,70 m x 1,76 m, sous le seuil de la baie de l'étage concerné par l'activité, au-dessus de la porte d'entrée destinée au commerce ; placer des logos en lettrages apposés sur le vitrage des 4 vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée destinée au commerce au +00 ;
- Placement de deux tentes solaires au-dessus des baies du +00 à une hauteur de 2,60 m ;
- Remplacer le soubassement d'origine en carreaux céramiques de ton rouge par un sous-bassement en pierre bleue ;
- Placement d'un caisson technique de dimension +/- 0,80 m x 0,80 m comprenant deux conduits d'extraction (2x 0,315 m) des hottes de la cuisine ; le caisson est placé au +00 le long du mur derrière le comptoir, traverse le plafond du +00 jusqu'au plafond du +01, parcourt une longueur de +/- 7,30m le long de deux pièces (local technique/stock) pour arriver au droit du vide sur « cour », le mur porteur est alors percé pour permettre la sortie des deux conduits au niveau de la « cour » et remonter verticalement pour dépasser le voisin de gauche de 5,10 m (voisin le plus haut) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

- Fermeture d'une baie de fenêtre au +01 dont la vue donne sur le vide sur cour pour permettre le placement du caisson destiné aux conduits d'extraction de la hotte de la cuisine ;
- Placement d'un conduit de ventilation pour les wc du commerce sur la toiture plate R+00 de la cour ;
- Création d'une baie dans un mur porteur au +00 pour aménager 2 wc (homme, femme) ;
- Placement d'une terrasse sur le domaine public ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le commerce de gauche (agence de voyage) du +00 et +01 ; que le commerce de droite et les logements aux étages sont hors de la demande ; que les caves concernées par la demande sont celles destinées au commerce de gauche uniquement ;

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

- -01 caves privatives + caves commerce ;
- 00 2 commerces : gauche : commerce (duplex +00 et +01) – commerce horeca (friterie) et droite : commerce – horeca / café, bar ;
- 01 1 commerce : gauche : commerce (duplex +00 et +01) – agence de voyage et droite : 1 appartement 2 chambres avec balcon ;
- 02 2 logements 2 chambres avec balcon ;
- 03 2 logements 2 chambres avec balcon ;
- TV 1 logement 3 chambres (PU 51466 pas encore mis en œuvre, date validité jusqu'au 06/01/2025) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le changement de destination peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que le placement des deux conduits d'extraction de la hotte de la cuisine se basent sur une situation de droit (PU 51446) qui n'a pas encore été mise en œuvre ; que le dépassement projeté des conduits envisagé (si la rehausse de l'immeuble est réalisée) sera de 1,75 m ; mais dans le cas où cette rehausse de l'immeuble n'est pas mis en œuvre, le dépassement atteindra une hauteur de 5,10 m ; que cet impact visuel doit être pris en considération en tant que nuisance visuelle ;

Considérant d'autre part que le changement d'affectation en horeca de type friterie et le placement de ces conduits d'extraction peuvent provoquer d'autres nuisances de type olfactives en intérieur d'îlot ; que l'implantation de ce bâtiment d'angle et sa position dominante (R+04+TP) eu égard au bâti proche (R+01+TV et R+02) auquel s'ajoute la densité du bâti avoisinant dans cette pointe de l'îlot (pas de jardin, très forte densité) doivent être pris en compte en ce sens que l'impact de ces nuisances (olfactives et visuelles) sera diminué pour les raisons ;

Considérant qu'en situation projeté, la demande renseigne un conduit d'extraction des hottes de cuisine des 4 logements de droite qui a été placé au droit du vide sur cour ; qu'un second conduit de ventilation pour les wc du commerce de droite est également présent sur la toiture plate de la cour (tous deux placés sans qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'ait été introduite) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Considérant qu'en l'état, la demande est envisageable à condition de limiter la hauteur des conduits tant que les travaux de mise en œuvre du PU 51446 ne sont pas commencés ; qu'il y a lieu de proposer les meilleures techniques disponibles visant à limiter les nuisances olfactives afin d'assurer une meilleure qualité de l'air pour limiter au maximum les nuisances pour les riverains (système de filtration professionnel doublé de mécanisme de désodorisation qui permet de diminuer les odeurs jusqu'à 80 %) ;

Considérant que la **prescription générale 0.12., modification partielle de l'utilisation d'un logement**, n'est pas d'application en ce que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement maintient la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat (PU 51446 octroie l'augmentation du nombre de logement qui passe de 6 à 7)

Considérant que le logement accessoire au commerce (1931) a été supprimé depuis longtemps ; que ce changement d'utilisation est un héritage du passé ne pouvant être daté de façon précise (agence de voyage déjà existante en situation de fait avant 2009 Google Map Street View) ; que la superficie plancher affectée au commerce est en deçà du seuil maximum autorisé en zone d'habitation ;

Considérant qu'en zone d'habitation, en dehors des liserés de noyaux commerciaux, le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que cette augmentation ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 12, ventilation**, en ce que les deux conduits d'extraction de la hotte de la friterie sont situés au niveau du vide sur cour ; qu'il convient d'apporter des précisions quant à l'emplacement du ou des moteurs et du niveau acoustique de cette installation ;

Considérant que la demande envisage le placement d'un caisson technique de dimension +/- 0,80 m x 0,80 m comprenant deux conduits d'extraction (2x 0,315 m) des hottes de la cuisine ; que le caisson est placé au +00 le long du mur derrière le comptoir ; qu'il traverse le plafond du +00 jusqu'au plafond du +01 ; qu'il parcourt une longueur de +/- 7,30m le long de deux pièces (local technique/stock) pour arriver au droit du vide sur « cour » ; qu'une baie de fenêtre donnant sur le vide sur cour est condamnée ; qu'un mur porteur est alors percé pour permettre la sortie des deux conduits au niveau de la « cour » et remonter verticalement pour dépasser le voisin de gauche de 5,10 m (voisin le plus haut R+03+TP) ;

Considérant que cet aménagement n'est pas envisageable ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement plus qualitatif en faisant appel aux meilleures techniques disponibles en terme d'extraction ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, relatif à la **dérogation au RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 29§3 – Les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation** n'est pas d'application en ce que la demande est conforme aux conditions requises ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- conflit entre le caisson comprenant les conduits d'évacuation de la hotte de la cuisine au +01 et la porte qui donne accès au petit espace de rangement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

- conflit entre le caisson comprenant les conduits d'évacuation de la hotte de la cuisine au +01 et le plan de travail dans le local technique/stok ; le caisson est plus profond que le plan de travail et se trouve à une hauteur de 1,90 m ;
- suppression irrémédiable d'une baie au +01 donnant sur le vide sur cour

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, relatif à la *dérogation au RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* n'est pas d'application en ce que la demande rétabli la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti en supprimant le crépis gris clair et en façade à rue au +00 et au +01 (situation infractionnelle visible depuis 2009 agence de voyage) ; que cette réfection est à encourager en ce sens qu'elle représente une opportunité indéniable en terme de rénovation et de préservation du cadre bâti ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, relatif à la *dérogation au RCU, Titre I, Chapitre IV, article 9 – matériaux et parements de façade* n'est pas d'application en ce que la demande harmonise les matériaux de parement au +00 et au +01 et l'ensemble architectural de la façade à rue est rétabli de façon qualitative ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue, la demande envisage les modifications suivantes ;

- Remplacer les menuiseries extérieures en bois naturel de teinte claire par des menuiseries en bois de teinte gris foncé (5 châssis au +01 et 4 vitrines au +00, porte d'entrée destinée au logement) sans respecter la couleur, les divisions et les impostes présents en situation de droit ;
- Mettre en conformité la suppression du balcon et des ferronneries d'origine en façade à rue au +01 ;
- Modifier les dimensions de la baie de la porte d'entrée destinée au commerce (SD : l = 1,00 m pour h = 2,50 m / SP : l = 1,75 m pour hauteur 2,60 m) et remplacer la porte d'origine en bois de teinte claire par une double porte en maintenant l'imposte ;
- Placer deux enseignes parallèles à la façade de type lettrages rétro-éclairé, sous le seuil de la baie de l'étage concerné par l'activité, de part et d'autre de la porte d'entrée destinée au commerce et ; une troisième enseigne, également parallèle à la façade, sur un panneau en bois peint de teinte gris foncé de format 0,70 m x1,76 m, sous le seuil de la baie de l'étage concerné par l'activité, au-dessus de la porte d'entrée destinée au commerce ; placer des logos en lettrages apposés sur le vitrage des 4 vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée destinée au commerce au +00 ;
- Placement de deux tentes solaires au-dessus des baies du +00 à une hauteur de 2,60 m ;
- Remplacer le soubassement d'origine en carreaux céramiques de ton rouge par un sous-bassement en pierre bleue ;

Considérant que le projet modifie de façon la façade à rue actuelle en situation infractionnelle ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la demande rétablis harmonieusement les qualités architecturales d'origines de la composition d'ensemble de la façade (au +00 et au +01 côté gauche) de ce bâtiment d'angle en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Considérant que vu la situation existante de fait de la façade à rue au +00 et au +01 (recouverte d'un crépi de teinte gris clair) ; et la qualité fondée de la rénovation de celle-ci, il convient d'encourager ce type de rénovation qualitative de façade qui pourra servir d'exemple en termes de rénovation respectueuse des matériaux et de la typologie d'origine de la façade ;

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 rénover et à valoriser les qualités esthétiques du bâti ; que la demande promouvoit l'embellissement de ce bâtiment d'angle à travers la mise en œuvre d'une rénovation respectueuse du caractère architectural du bâti et assurant sa pérennité à long terme ;

Considérant qu'il y a application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; que la demande est attentive au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la demande est conforme au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*,

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

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.2022.0946/1 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/10/2022 ;

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 janvier 2023**

**AVIS FAVORABLE majoritaire de la DPC, DU et de BE à condition de :**

- **Proposer un aménagement plus qualitatif en faisant appel aux meilleures techniques disponibles en termes d'extraction (intérieur et extérieur) ;**
- **Supprimer en plan les tables et les chaises de la terrasse**
- **Rétablir une imposte aux menuiseries des 4 vitrines du RDC**

**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.**

**AVIS DÉFAVORABLE minoritaire de la commune d'Anderlecht.**

Considérant que le Collège trouve inopportun le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée en Horeca ; que ce refus est basé sur une présence surnuméraire de commerces de type Horeca dans la zone, à proximité d'une zone d'habitation ; que cela pourrait nuire au voisinage direct et à l'ensemble de la zone ;

Considérant que la demande ne répond pas aux recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce anderlechtois ;

Vu l'avis négatif du service Economie ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> ROELANDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**