

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par REAL MARKET
Objet de la demande	changer l'affectation d'une boulangerie en magasin d'alimentation générale
Adresse	Chaussée de Mons, n°815
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

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 entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, 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 respectivement en zone interdite et générale ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 815, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n°532K6 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité le **changement d'affectation d'une boulangerie en magasin d'alimentation générale** ;

Vu que la demande a été introduite le 31/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 02/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription particulière 2.3.2 du PRAS – superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m² ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 10271 (PU F10784) – Construire un magasin – permis octroyé le 14/04/1905
- n° 30909 (PU F24061) – Transformation – permis octroyé le 01/09/1939
- n° 34826 (PU F28238) – Construire une mansarde – permis octroyé le 07/06/1951
- n° 42842 (PU 35131) – Construire un immeuble – permis octroyé le 26/07/1966

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

Vu que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une entité d'habitation qui comporte 3 logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que la demande en situation de droit se compose au rez-de-chaussée d'un garage, d'un magasin, d'un atelier de boulangerie, d'une réserve, d'un réfectoire, d'un vestiaire et d'un wc ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de changer l'utilisation du rez-de-chaussée en magasin d'alimentation générale ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 commerce (exposition), kitchenette, chambre froide, sanitaires

Considérant que la *prescription particulière 2.3., superficies commerciales hors liseré de noyau commercial*, est d'application en ce que les superficies du commerce dépassent le seuil autorisé.

Considérant que la superficie de plancher est limitée à un premier seuil de 150m² par immeuble ; qu'il peut être augmenté à condition que l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, et aussi que les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant que l'augmentation des superficies du commerce à 178 m² ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone ; que le commerce bénéficie d'une bonne visibilité et que le quartier se prête tout à fait à cet type de commerce ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS*, est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications ont été apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries en façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ont été modifiées sans respect du matériau d'origine ; que tous les châssis d'origine en aluminium ont été remplacés par du PVC de ton gris foncé ; que la porte d'entrée du commerce a été déplacée vers la gauche (elle n'est plus centrée par rapport à la vitrine commerciale comme sur l'élévation d'origine) et la porte de garage modifiée pour en faire une deuxième entrée du commerce ; que la vitrine commerciale a été modifiée en ce qu'elle a été agrandie par la suppression du soubassement en plaques de schiste polychrome ;

Considérant que le sens d'ouverture de la seconde porte d'entrée (ancienne porte de garage) du commerce n'est pas indiqué sur plan ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant par ailleurs qu'au niveau des étages, tous les châssis ont été modifiés sans respect du matériau d'origine ; que les châssis au niveau des étages sont en PVC de ton blanc ; Qu'il convient de joindre à la présente demande toute la façade avant avec l'accord de la copropriété afin de la mettre en conformité ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que l'élévation de la façade doit être jointe à la présente demande afin de mettre toute la façade avant en conformité ;

Considérant qu'il convient de supprimer du plan toutes les informations inutiles générées par le logiciel ;

Considérant que le Guichet unique HoReCa – service développement économique de la Commune a émis un avis favorable sur le commerce ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

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.2005.0534/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 12/06/2023 ;

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 14 septembre 2023

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

- Joindre à la présente demande toute la façade avant avec l'accord de la copropriété ;
- Indiquer sur plan le sens d'ouverture de la seconde porte d'entrée (ancienne porte de garage) ;

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.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
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. JACOBS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	