COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité les aménagements intérieurs et les modifications de la façade d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial
Adresse	Rue Pasteur n°2
PRAS	Zone d'habitation / Zone mixte
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

/

**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 mars 2025

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

Vu que le bien se situe Rue Pasteur au n° 2 / rue Eloy n°43, immeuble mitoyen d'angle de gabarit R+04+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 264B17 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière et comportant 4 logements ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les aménagements intérieurs et les modifications de la façade d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Vu que la demande n'a pas été soumise à enquête publique ;

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

- 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 l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1190.0308/9 daté du 26/02/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°7686 (PU 27431) – construire une maison – permis octroyé le 10/02/1899,
- n°7878 (PU F8370) – modifier la façade – permis octroyé le 24/10/1899,
- n°9742 (PU F10250) – placer une gargouille – permis octroyé le 28/01/1904,
- n°21906 (PU F16900) – exhausser l'immeuble – permis octroyé le 17/06/1929,
- n°32320 (PU F26479) – transformer l'immeuble – permis octroyé le 14/11/1946,
- n°39034 (PU31437) – modifier la façade – permis octroyé le 02/12/1958,

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification des aménagements intérieurs au sous-sol et au rez-de-chaussée, la modification de façade du rez-de-chaussée entre 2017 et 2023 et la modification des châssis aux étages avant 2009 ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves et locaux techniques commerce
- +00 commerce HORECA
- +01 logement 01 : app. 2 chambres
- +02 logement 02 : app. 2 chambres
- +03 logement 03 : app. 2 chambres
- +04 logement 04 : app. 2 chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

- Combles grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17402), l'immeuble abrite un commerce au rez-de-chaussée et 4 unités de logements aux étages ;

Vu l'attestation de conformité urbanistique (RU 2024/19801), le rez-de-chaussée abrite un commerce HORECA de type Snack ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, au moins 5 compteurs d'électricité et 4 compteurs de gaz sont en service dans l'immeuble depuis les années 1990 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que commerce avec entrée particulière comprenant 4 unités de logement ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 ; que la demande ne modifie pas le nombre d'unités de logement dans le bien ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité la création d'un escalier depuis le rez-de-chaussée commercial vers le sous-sol et les aménagements intérieur du commerce
- mettre en conformité les modifications de la façade à rue (parement et menuiseries)

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

- -01 cave logements
commerce : fours, frigos, stockage, remise, local poubelles
- +00 entrée logement, local vélos
commerce : salle de dégustation, atelier de préparation, cuisine, WC
- +01 logement 01 : app. 2 chambres
- +02 logement 02 : app. 2 chambres
- +03 logement 03 : app. 2 chambres
- +04 logement 04 : app. 2 chambres
- Combles grenier

Considérant que la volumétrie existante ainsi que les aménagements intérieurs des logements aux étages sont inchangés et conformes à la situation de droit ;

Considérant que les circulations entre les logements et le commerce sont bien séparées ; que des compteurs de gaz/eau/électricité sont présents dans la cage d'escalier des logements ; que l'accès au sous-sol depuis les logements a été supprimé par le permis de 1946 (archive n°32320) ; que le projet prévoit de restituer aux logements 1 local vélo de 10m² au rez-de-chaussée à proximité directe de l'entrée ainsi qu'un accès à une cave au sous-sol de même superficie ; que des locaux communs, certes de taille réduite, sont aménagés ;

Considérant que la demande s'inscrit également dans le cadre d'une division entre d'une part le commerce en sous-sol et au rez-de-chaussée et d'autre part, les logements aux étages ; qu'en séance le demandeur a déclaré que la vente du lot commercial a déjà été effectuée et que les servitudes de passage nécessaires à l'accès aux compteurs des deux entités ont été actées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

Considérant que les aménagements de l'espace HORECA sont fonctionnels ; que les différents postes sont bien délimités ; que les photographies historiques disponibles démontrent que l'activité de snack avec espace de consommation sur place était déjà présente en 2009 ; que la sortie des hottes de l'activité HORECA est située en façade côté rue Pasteur et relativement discrète ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS*, en ce que des modifications de la façade visible depuis l'espace public sont apportées à l'immeuble située en ZICHEE au PRAS ; que ces modifications doivent viser à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti et servir uniquement 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 que la corniche en bois d'origine a été recouverte de PVC gris ; qu'il convient de restaurer la corniche en bois d'origine avec ses éléments décoratifs ; que si la corniche ne peut être maintenue, il y a lieu de la remplacer par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite par la règlement communal d'urbanisme (Titre I, art. 3§9) ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries ont été remplacées par des châssis et porte en PVC blanc ; que le principe d'imposte ainsi que les divisions sont maintenus ; que toutefois la matériau et le cintrage d'origine ne sont pas respectés ; que le matériau proposé n'est pas qualitatif ; qu'il convient dès lors de proposer des châssis en bois mouluré qui respectent les divisions et le cintrage d'origine ; que l'aspect des portes en PVC des logements au rez-de-chaussée a été banalisé ; que celles-ci doivent être remplacées par des portes en bois mouluré ;

Considérant que la façade à rue du rez-de-chaussée a été entièrement transformée entre 2017 et 2023 ; que les matériaux choisis sont peu qualitatifs et que les coloris ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant ; qu'il y a lieu de proposer un enduit de couleur sobre et intégrée avec les étages et les immeubles environnants ; que les éléments en pierre bleue ne peuvent être enduits ;

Considérant, de manière globale, que l'enduit de l'entièreté de la façade est abimé et doit être rénové en vue de garantir une bonne qualité esthétique du bâti ;

Considérant également que tous les volets, auvents, enseignes et boîtes aux lettres projetés doivent être le plus discret possibles et intégrés à l'esthétique de la façade ; qu'il y a lieu de se conformer au RCU, Titre I, Chapitres II et IV relatifs aux travaux de rénovation et aux éléments de façades, ainsi qu'au RRU Titre VI relatif aux enseignes en zone restreinte ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux et coloris des différents éléments de façade ; que la couleur de l'enduit doit être unifiée et précisée, la représentation des portes et châssis en bois doit être précisée ; que la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée et que tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu 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.1190.0308/9 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 26/02/2024 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

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 mars 2025

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

- **Restaurer la corniche en bois**
- **Proposer des châssis en bois de teinte blanche avec divisions et cintrage d'origine**
- **Proposer 2 portes en bois mouluré de couleur blanche côté rue Pasteur**
- **Mettre en peinture l'entièreté de la façade en blanc cassé**
- **Décaper les éléments en pierre bleue**

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

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. MOENECLAEY	