

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 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>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>Diviser une habitation avec rez-de-chaussée commercial en immeuble de 2 logements avec rez-de-chaussée commercial</b>
Adresse	Chaussée de Mons, 1092
PRAS	Zone d'habitation, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 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 7 novembre 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 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 Chaussée de Mons au n° 1092, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle de 210m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 196 x 12 ;

Vu que la demande vise à **diviser une habitation avec rez-de-chaussée commercial en immeuble de 2 logements avec rez-de-chaussée commercial** ;

Vu que la demande a été introduite le 15/05/2024, que le dossier a été déclaré complet le 08/08/2024 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics

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 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
  - dérogation à l'article 9 du Titre I du RRU – rez-de-chaussée

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2024 au 03/11/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 36709 (PU 30222) – revêtement de façade (*parement en grès au rez-de-chaussée*) – permis octroyé le 28/09/1954

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du rez-de-chaussée, pour l'augmentation du nombre d'unités de logement à 4, pour la profondeur du bâti au rez-de-chaussée, pour le changement d'aspect du rez-de-chaussée en façade à rue ; les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, la maison se compose d'un commerce et d'un logement (RU 2016/484) ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre d'entités autorisées, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1986), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte un logement et qui présente une surface bâtie au sol de 78m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment a été transformé en un immeuble de 4 unités de logement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de diviser la maison en 3 entités – soit, 1 commerce et 2 unités de logement ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 cave commerce, espace compteurs
- +00 accès à rue et hall commun  
commerce de +/- 14m<sup>2</sup>  
logement 1 chambre de +/- 53,30m<sup>2</sup>, avec jardin
- +01/+03/+03 logement de 2 chambres de +/- 59,20m<sup>2</sup>

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 n'est pas améliorée ;

Considérant que la profondeur du bâti (extension et auvent) était déjà existante en 1971 ; entre 2016 et 2017, la plateforme de toit a été agrandie en englobant l'auvent (profondeur de +/- 3,00m), portant la profondeur du rez-de-chaussée à 20,00m ; l'abri de jardin, dans sa configuration actuelle (9,14m<sup>2</sup>), était déjà en place avant les années 2000 ;

Considérant que la surface nette de toit plat (hors lanterneau) représente +/- 44,60m<sup>2</sup>, qu'elle n'est pas végétalisée ; qu'aucune mesure de rétention ou de réutilisation des eaux pluviales n'est prévue ; que vu l'état du jardin, un aménagement paysager de celui-ci doit être introduit ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3,00m la construction voisine située sur la parcelle de droite (au n° 1094) ;

Considérant que les derniers travaux concernant l'extension ont été réalisés entre 2016 et 2017 ; que l'auvent a été englobé dans le bâti par l'extension de +/- 3,00m de la plateforme de toit ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée*, en ce que l'aménagement d'un rez-de-chaussée commercial ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement ;

Considérant que la vitrine commerciale a été modifiée ; que l'accès au commerce dans le couloir n'est plus adéquat et que l'accès aux étages n'est pas privatisé ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que le logement du rez-de-chaussée ne dispose pas d'un espace de rangement (cave) ; qu'un abri de jardin est destiné à des ustensiles et outils de jardinage, voire du mobilier de jardin ; que le séjour/cuisine du logement des étages n'atteint pas les 28m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Accès et superficie du commerce inadaptés – pièce accessible au public d'à peine 10m<sup>2</sup>, commerce pas compatible avec l'habitation au niveau de l'accès ;
- Les coupoles de toit ne représentent pas un apport d'éclairage naturel pertinent ;
- Peu d'optimisation spatiale des logements – position des sanitaires et chambre sans ventilation naturelle (logement 1), logement sans transversalité, espaces de nuit scindés et chambre éloignée des sanitaires (2 niveaux plus bas – triplex)
- Pas de valorisation des sources d'éclairage naturel ; hauteur des fenêtres de toit dans la chambre sous combles ;
- Création de 2 unités inférieures à 60m<sup>2</sup> en lieu et place d'une maison ne comportant qu'une unité ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que, par ailleurs, la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- tous les logements sont traversants ;
- les petits logements inférieurs à 60m<sup>2</sup> ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;

Considérant que le projet propose 3 entités – soit 1 de commerce et 2 de logement ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir un tel nombre d'entités ; que les dérogations et manquements attestent d'une exploitation excessive et d'une occupation trop importante de la parcelle ; que la division de la maison n'est envisageable que si l'organisation des espaces intérieurs est qualitative et adéquate, sans dérogation au Titre II du RRU ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense en se restreignant à un maximum de 2 entités sur la parcelle ; que 2 unités de logement sont envisageables moyennant la suppression du commerce et l'amélioration de l'habitabilité (logement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

traversant au +00 , espaces de vie au +01 et espaces de nuit avec les sanitaires aux étages supérieurs, espace extérieur privatif au +01 à analyser tout en respectant le Code civil, ... ) ;

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 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 la demande déroge au *RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ;

Considérant que le revêtement en briquettes n'est pas régulier, qu'il est détérioré ; que les châssis ont été remplacés sans respect des divisions et du cintrage des baies ; que la vitrine commerciale a été remplacée par un châssis adapté à du logement ; que la porte à rue est en PVC ;

Considérant qu'il convient de requalifier cette façade ; qu'il y a lieu de proposer des matériaux esthétiques de bonne tenue, de prévoir un soubassement en pierre bleue, une porte à rue en bois harmonisée avec les châssis, d'inscrire la forme de châssis dans l'encadrement cintré des baies, de prévoir des panneaux opaques en partie inférieure des portes de balcon, de supprimer la boîte-aux-lettres placée en façade et d'intégrer les 2 boîtes dans le panneau de porte, ... ;

Considérant que les cadres VII et VIII de la demande (Annexe I) sont manquants ; que le n° de parcelle, renseigné au cadre II, est erroné ; qu'il y a lieu de rectifier et compléter ;

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**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. MOENECLAHEY	