

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Régulariser 8 unités de logements (PV 2023-4368).
Adresse	Chaussée de Mons n°532
PRAS	Zone d'habitation + espace structurant
PPAS	Biestebroeck -A.G. : 07/12/2017

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 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 :**

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n°532, maison principale à profil R+02+TV et arrières-bâtiments à profil R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section C – n° 181 Y sur une parcelle de 556 m<sup>2</sup> ;

Vu que la demande vise à **régulariser 8 unités de logements (PV 2023-4368)** ;

Vu que la demande a été introduite le 12/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 05/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2024 au 01/10/2024, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT – dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
  - dérogation à l'article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 43722 (PU 36028) – Transformation de la façade avant – permis octroyé le 10/07/1969 ;

Que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- le changement d'affectation des bâtiments en 8 logements ;
- l'ajout d'un volume sur la toiture du bâtiment arrière ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

- le changement des menuiseries en PVC, les boîtes aux lettres sur la pierre bleue sous la baie ;

Vu le PV d'infraction I-2023/4368 du 08/02/2023, qu'en situation de droit le bien est composé d'une maison de commerce et 2 logements dans le bâtiment à rue et une activité productive dans les bâtiments arrières ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Supprimer la terrasse à l'entrée du logement 5 et l'ajout d'un garde-corps ;
- Démolir une partie de la toiture plate entre bâtiment avant et le bâtiment central pour créer une cour ;
- Réaménager les lieux du logement 1 ;
- Agrandir la baie de fenêtre de la chambre du logement 2 ;
- Remplacer tous les menuiseries en façade à rue ;
- Créer une zone perméable dans la cour en pleine terre ;
- Aménager un grand local vélos ;

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

- -00 Bâtiment avant : 5 caves  
Bâtiment central : 1 grande cave
- +00 Bâtiment avant : Entrée cochère + logement 1 avec cour intérieur  
Bâtiment central : espace vélos pour 8 vélos + espace poubelles + accès cave  
Bâtiment arrière A : logement 6 (en duplex) donnant sur cour  
Bâtiment arrière B : logement 7 + entrée logement 8 donnant sur cour
- +01 Bâtiment avant : Logement 2  
Bâtiment central : Logement 5 (en duplex) avec accès via toiture entre bâtiment avant et bâtiment central  
Bâtiment arrière A : logement 6 (en duplex)  
Bâtiment arrière B : logement 8
- +02 Bâtiment avant : Logement 3  
Bâtiment central : logement 6 (en duplex)
- +03 et +04 Bâtiment avant : Logement 4 en duplex

Considérant qu'en situation projetée la façade avant est enduit de teinte blanche et des menuiseries en aluminium blanc et une corniche en bois

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la demande vise à conserver l'ajout du volume sur le bâtiment arrière et conserve l'accès au logement 5 via la toiture au +01 entre le bâtiment avant et le bâtiment central ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

Considérant que le projet ne prévoit pas de toiture végétale qu'il y a lieu de prévoir des toitures végétales sur toutes les toitures plates ;

Considérant que la **prescription générale 2.5.2\*, modification des caractéristiques urbanistiques**, est d'application en ce que la demande veut conserver la suppression des activités artisanales au profit du logement et que la façade avant a été modifiée au niveau +00 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la demande vise à conserver l'ajout du volume sur le bâtiment arrière ; que ce volume dépasse le profil du voisin arrière ; qu'il a lieu de supprimer ce volume qui ne peut servir comme mezzanine avec une hauteur insuffisante ; Que la dérogation n'est pas acceptable ;

application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT – dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses : dérogation à l'article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ; Que le bien n'a pas de porte d'entrée distinct, mais qu'une porte dans la porte sectionnelle ; que le projet n'améliore pas l'état actuel de la façade ; Qu'il lui est demandé de retravailler la façade au niveau du rez-de-chaussée pour retrouver une façade qui s'intègre dans son voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, Superficie minimale insuffisante** pour le séjour du logement au +00 dans le bâtiment avant ; Que l'aménagement n'est pas qualitatif vu que ce logement est étroit ; Que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, Hauteur sous plafond insuffisante** pour :

- la chambre au +04 du logement 4 dans le bâtiment avant ;
- les logements 6 et 7 au niveau +00 ;
- l'étage supérieur du logement 5 au +02 ;

Que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel insuffisante** pour :

- les séjours des logements 1 et 2 du bâtiment avant ;
- le séjour du logement 5

en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; Que la dérogation n'est pas acceptable ;

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

- Les caves/espaces de rangement en sous-sol ne sont pas attribués ;
- L'accès au logement 5 se fait via la toiture au +01 entre le bâtiment avant et le bâtiment central ;
- L'accès vers les bâtiments arrière se fait via une entrée cochère couverte de 32,7m sans aucune lumière naturelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

- Les logements 5, 6, 7 et 8 ne sont pas traversant ;

Que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; que le projet veut maintenir le nombre d'entités de logements existant sans améliorer l'habitabilité des logements existants ; Que vu la configuration des lieux, qu'il a lieu de limiter le nombre de logements à 2 pour le bâtiment avant et de réaffecter les bâtiments centraux et arrières autre que du logement (activité productive, ...)

Considérant que la demande ne respecte pas le code civil en matière de vue pour les vues depuis la plateforme extérieure du +01 vers le bâtiment central ;

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.2024.0460/1– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/07/2024 ;

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 10 octobre 2024**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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

**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	/	