

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 juin 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

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

M. AIAD

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Modifier le bâtiment n°194-196 et transformer le 198-200 en vue de créer des logements aux étages avec maintien du commerce au rez-de-chaussée
Adresse	Chaussée de Mons, n°194-200
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 juin 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 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 27 juin 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement, le long d'un espace 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 le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Hameau de Cureghem – XIIème XXème siècle » ;

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 (en 1875) ;

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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0 (potentiellement polluées) ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 194-200, maison 3 façades R+01+TP & R+2+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 252 M 5 et est répertorié en tant que commerce sans entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **rehausser le bâtiment n°194-196 et transformer le 198-200 en vue de créer des logements aux étages avec maintien du commerce au rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 02/05/2023, que le dossier a été déclaré complet le 09/04/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- 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 particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 juin 2024**

- dérogation au Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate

Vu que la chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 969 (PU1566) – Ouvrir une porte en remplacement d'une fenêtre – permis octroyé le 31/05/1875 **N°196**
- n° 1311 (PU 1919) – Construire un hangar– permis octroyé le 06/11/1876 **N°194**
- n° 1430 (PU 2039) – Construire 2 hangars (magasin charbon & ciment)– permis octroyé le 25/06/1877 **N°194**
- n° 2227 (PU 2739) – Construire un hangar– permis octroyé le 09/04/1881 **N°194**
- n° 3326(PU 3824) – Abaisser de 40cm les seuils des fenêtres du rez + remplacer les châssis par des cadres avec glaces – permis octroyé le 20/11/1885 **N°198**
- n° 4988 (PU 5479) – Construire 3 hangars– permis octroyé le 13/02/1892 **N°196**
- n° 8446 (PU 8941) – Construire un atelier– permis octroyé le 19/03/1901 **N°200**
- n°10428(PU10941)–Transformation d'une partie de la fabrique en 4 habitations– permis octroyé le 11/08/1905 **N°190-200**
- n° 11053 (PU 11577) – Construire un atelier – permis octroyé le 26/10/1906 **N°198**
- n° 12536 (PU 13084) – Modifier la façade– permis octroyé le 26/04/1910 **N°200**
- n° 24826 (PU 18875) – Agrandissement – permis octroyé ou refusé le 21/09/1932 **N°194**
- n° 31646 (PU 24805) – Transformer la façade– permis octroyé le 06/08/1943 **N°198- N°200**
- n° 31670 (PU 24831) – Construire un hangar– permis octroyé ou refusé le 24/09/1943 **N°198**
- n° 31707 (PU 24873) – Agrandissement– permis octroyé ou refusé le 04/02/1944 **N°198- N°200**
- n° 36638 (PU 30151) – Transformation – permis octroyé le 19/08/1954 **N°198- N°200**
- n° 45648 BIS (PU 38517) – Extension d'un complexe commercial– permis **Sans Suite** le 16/09/1981 **N°194- N°196**
- n° 45757 (PU 38684) – Agrandissement du commerce existant + entrepôt – permis octroyé le 22/03/1983 **N°194-200**
- n° 49311 (PU 42097) – Revêtement de façade + pose d'enseignes – permis octroyé le 13/08/1996 **N°194-200**
- n° 50174E (PU 52514) – rehausser le bâtiment n°194-196 et transformer le 198-200 en vue de créer des logements aux étages avec maintien du commerce au rez-de-chaussée – permis **Sans Suite** le 23/03/2023 **N°194-200**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cours au +1 (entre 1977 et 1987) et changement des châssis de la façade;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 juin 2024**

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une superficie commerciale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- Bâtiment de droite au -01 : Cave
- Bâtiment de gauche au -01 : Cave
- Bâtiment de droite au 00 : Magasin + Entrepôt + Cour
- Bâtiment de gauche au 00 : Magasin
- Bâtiment de droite au +01 : Magasin
- Bâtiment de gauche au +01 : Magasin
- Bâtiment de droite au +02 : Magasin

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2021/12806) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Augmenter le nombre de logement à 4 entités
- Création de terrasses au +1 et +2
- Ajout d'entrée séparée entre le commerce et les logements
- Modifier l'ensemble des menuiseries en façade avant
- Réaménager l'entièreté des bâtiments

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

- Bâtiment de droite au -01 : 4 Caves + 3 Local compteurs + local entretien + Local poubelle + 2 Caves uniquement accessible par le bâtiment de gauche
- Bâtiment de gauche au -01 : Stockage
- Bâtiment de droite au 00 : Magasin + hall d'entrée logement + local vélo
- Bâtiment de gauche au 00 : Magasin
- Bâtiment de droite au +01 : Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse  
Logement 02 – 2 Chambres + Terrasse
- Bâtiment de gauche au +01 : Stockage
- Bâtiment de droite au +02 : Logement 03 – Duplex 2 Chambres + Terrasse  
Logement 04 – Duplex 2 Chambres + Terrasse
- Bâtiment de droite combles : Logement 03 – Duplex 2 Chambres  
Logement 04 – Duplex 2 Chambres

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 juin 2024**

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant la densité du bâti est redistribuée, la parcelle étant construite sur son entièreté une partie des construction du +1 est déconstruite pour laisser place à des terrasses au +1 et aussi au +2; que l'impact sur la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est limité ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen et élevé ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – [facilitateur@environnement.brussels](mailto:facilitateur@environnement.brussels), tel que la végétalisation de la toiture du bâtiment gauche ou de proposer une citerne d'eau de pluie ;

Considérant que la plate-forme de toit est aménagée en partie en terrasse ; que vu la densité du bâti et la hauteur des constructions mitoyennes, l'aménagement en retrait des limites parcellaires n'est pas préjudiciable pour les parcelles voisines ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairement 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 chambre au +1 n'a pas les surface nette éclairante ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement afin que la cloison séparant les deux logements ne sépare pas la fenêtre en deux ; que de plus, il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; qu'un local vélo est prévu au rez-de-chaussée et au sous-sol qu'il convient d'en prévoir un grand au rez-de-chaussée à proximité de l'entrée principale ;

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

- Absence de sanitaire pour le commerce
- Espace résiduel en fond de parcelle sur la limite mitoyenne de droite non défini
- Les caves/espaces de rangement en sous-sol sont réduits ;
- Le local vélo gagnerait à être agrandi au rez-de-chaussée

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 juin 2024**

qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif – en agrandissant les caves et le local vélo au rez-de-chaussée, en redéfinissant l'espace résiduel en fond de parcelle, en proposant des sanitaires pour le commerce, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement des menuiseries en aluminium en pvc blanc, pour l'ajout d'un panneautage sur la fenêtre centrale du +1, pour la modification de la vitrine commerciale et l'ajout d'une entrée privée pour les logements, pour l'ajout de caisson à volet et de tentes solaires ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que les divisions appliqués sur le vitrage sont hétéroclites et disparates par rapport à la typologie de la façade ; qu'il y a lieu de retrouver une homogénéité des divisions des différentes fenêtres et de proposer un matériau en bois ou en aluminium ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, Chapitre IV, article 11 – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; que ceux-ci doivent être intégrés à la façade ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue* ; en ce que les auvents et marquises doivent avoir une hauteur d'au moins 2,50m par rapport au niveau du trottoir ; qu'au point bas des tentes solaires, celles-ci sont à 2,30m de hauteur par rapport au trottoir ; qu'il convient de les supprimer ;

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 ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti ;

Considérant qu'il a été fait application à l'*article 207§4 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 – CP.1981.2335/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/04/2024 ;

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 juin 2024**

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

- Prendre contact avec le Facilitateur d'eau et proposer une mesure de gestion intégrée tel qu'une citerne ou une toiture végétalisée sur l'ensemble des toitures plates
- Répondre au RRU titre II article 10 et uniformiser les baies de la façades avant (suppression de la cloison arrivant sur la fenêtre au +1)
- Retrouver une homogénéité des divisions des différentes fenêtres situé en façade avant et proposer du bois pour toutes les menuiseries
- Agrandir le local vélo au rez-de-chaussée de manière significative, supprimer celui au sous-sol
- Augmenter la superficie des caves alloué aux logements
- Aménager des sanitaires pour le commerce du rez-de-chaussée
- Analysé l'espace résiduel en fond de parcelle, transmettre un relevé de géomètre, pour autant que la propriété est avérée, réduire les murs de séparation des limites mitoyennes en respectant le code civil (côté droit et fond de parcelle)
- Supprimer les tentes solaires et intégrer le caisson à volet dans la façade

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	