COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente	Mme CARLIER
Secrétaire	Mme VERSTRAETEN
Urbanisme	M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	**Rénover et étendre un immeuble à appartements**
Adresse	Chaussée de Mons, 644
PRAS	Zone de forte mixité + espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

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 entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et en espaces structurants, 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 se situe Chaussée de Mons n° 644, immeuble mitoyen R+3+TP, cadastrée 6ème Division – Section C – n° 161 E2 sur une surface de +- 123m² ;

Vu que la demande vise à **rénover et étendre un immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 04/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 12/02/2025 ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU – profondeur de la construction ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU – toiture - hauteur ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/05/2025 au 29/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n°29203(F22373-PU) - Construire une maison – date permis inconnu ;
- n°31047(F24201-PU) - Construire une véranda et une laverie – permis du 29/03/1940;
- n°33009(F26210-PU) - Exhausser l'immeuble – permis du 08/06/1948 ;
- n° (50082) - Transformer un immeuble de rapport – REFUS du 02/04/2019

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- la construction d'une annexe en façade arrière;

Considérant que la demande en situation de droit le bien est divisé comme tel :

- -01 compteurs + caves
- +00 Entrée + logement une chambre avec balcon
- +01 Logement une chambre avec balcon
- +02 Logement une chambre avec balcon
- +03 Logement une chambre avec balcon

Considérant que la demande en situation projetée le bien est divisé comme tel :

- -01 Locaux compteurs + 3 caves +dégagements + ajout d'une nouvelle citerne d'eau de pluie

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

- +00 Entrée + logement une chambre avec terrasse et jardin + remplacement véranda pour nouveau volume avec lanterneau + et réaménagement intérieur
- +01 Logement une chambre avec terrasse
- +02 Logement une chambre avec terrasse
- +03 Logement une chambre avec terrasse

Considérant que la ***prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots,*** est d'application en ce que le profil du mitoyen gauche avec le n°646 est modifié et que 3 terrasses arrières sont ajoutées ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur de la toiture***, en ce que plus de ¾ de la profondeur des parcelles est construit par l'ajout de la nouvelle annexe; que l'annexe s'aligne avec la profondeur de la construction au n°464 sans dépasser de plus de 3m le voisin de gauche ; que le mur mitoyen avec le °464 est légèrement rehaussé et prolongé ; Que la dérogation est accepté moyennant l'accord des voisins ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre V, toitures, article 23 – Toitures plates ;*** ce que tous les toitures doivent être végétalisé ; que le plan de la toiture doit être fourni avec une toiture végétale ; qu'une combinaison de panneaux solaires avec une toiture végétale est possible ; qu'une fiche est disponible sur le site web de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la terrasse au +00 doit être rendu perméable ;

Considérant que la terrasse au +01 doit être réduit en profondeur en s'alignant aux nouvelles terrasses supérieures ;

Considérant que le nouveau lanterneau doit être déplacé vers l'arrière de la nouvelle façade arrière au niveau de la nouvelle annexe au +01 et que ce lanterneau doit être rendu opaque ;

Considérant que une nouvelle citerne d'eau pluie est ajouté en sous-sol ; qu'il a lieu de détailler l'utilisation de cette citerne dans une note et de prévoir un robinet au niveau de la nouvelle façade arrière au niveau +00 ;

Considérant que la demande améliore l'aménagement intérieur des logements existants ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout de terrasse par logement, ce qui améliora la qualité de vie de tous les logements ;

Considérant que la demande doit se conformer à l'avis CP.2017.0565/2 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale du 22/02/2025;

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 05 juin 2025

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

- **Respecter l'avis SIAMU ;**
- **Revoir la terrasse au +01 et le réduire en profondeur comme les nouvelles terrasses supérieures ;**
- **Prévoir une terrasse perméable au +00 ;**
- **Déplacer le nouveau lanterneau vers l'arrière de la nouvelle façade arrière au niveau de la nouvelle annexe au +01 et rendre le lanterneau opaque ;**
- **Introduire le plan de la toiture et végétaliser tous les toitures plates ;**
- **Détailler l'utilisation de cette citerne dans une note et de prévoir un robinet au niveau de la nouvelle façade arrière au niveau +00 ;**

Considérant la modification du Cobat approuvée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date 26 juillet 2013; que les dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 4 et 6 sont acceptées moyennant modification;

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

Présidente	Mme CARLIER	
Secrétaire	Mme VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	