

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M<sup>me</sup> DEWACHTER  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>me</sup> COPPIETERS

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

/

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>MAGHRA</b> , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité le réaménagement d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial
Adresse	Chaussée de Mons, 1025
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

**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 :**

La demanderesse et un représentant du bureau d'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, 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 générale ;

Vu que le bien situé Chaussée de Mons au n° 1025, se compose d'un immeuble mitoyen à front de rue R+02+TV, & d'un arrière-bâtiment R+01+TP/TV, implantés sur une parcelle de 500m<sup>2</sup> cadastrée Section H – n° 665 b 6 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité le réaménagement d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Vu que la demande a été introduite le 19/02/2019, que le dossier a été déclaré complet le 12/07/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/09/2021 au 22/09/2021, 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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 41733(PU 35679) – transformation – permis octroyé le 6/03/1964
- n° PU 47605 – rénover un ensemble d'immeubles – permis octroyé le 26/09/2014
- n° PU 48765 – changer l'affectation d'un magasin de chaussures en boulangerie avec construction d'une cheminée – demande classée sans suite (27/08/2021)

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'utilisation du commerce, pour la réalisation de travaux non conformes aux plans octroyés en 2014 – dont la rehausse et l'augmentation des parties en toit plat du bâtiment arrière, le déplacement de l'escalier du bâtiment-arrière, l'aspect de la façade à rue, la configuration de la lucarne du versant à rue, l'aménagement des zones de cour et jardin ;

Vu la mise en demeure, dressée en date du 12/05/2015, il a été constaté que les travaux qui ont été réalisés ne respectent pas toutes les conditions du permis d'urbanisme de 2014 – à savoir :

- pour le bâtiment à front de rue et son extension latérale au +00
  - changement d'utilisation du commerce avec modification de l'aménagement
  - suppression des caves privatives au sous-sol au profit de l'activité commerciale
  - compteurs inaccessibles pour tous les occupants de l'immeuble
  - placement de cheminées extérieures non conformes
- pour l'arrière-bâtiment
  - le sous-sol existant n'a pas été renseigné dans le permis 47605 de 2014
  - les travaux entamés ne correspondent pas aux plans octroyés : escalier déplacé, cloisonnement totalement différent, modifications en façades (baies, corniches), ... , qui laissent suspecter l'aménagement d'un deuxième logement

Considérant que l'actuelle demande, malgré la mise en demeure, est imprécise ; qu'elle ne renseigne pas le sous-sol de l'arrière-bâtiment ; que l'aménagement du commerce ne figure pas sur plan (chambres froides, pièces du sous-sol allouées au commerce, emplacement des conduits d'évacuation des gaz brûlés) ; que les matériaux de sol – revêtement ou pleine terre – ne sont pas définis ;

Considérant que par ailleurs, il convient d'étendre l'objet de la demande à la façade à rue et aux versants de toiture ; qu'en l'état, la demande est erronée quant à certaines informations qui figurent sur plan en situation de droit ; que la situation existante de fait n'est pas conforme à toutes les conditions du permis précédent (3 lucarnes à rue dans le prolongement des baies inférieures, divisions des châssis avec imposte supérieure vitrée, emplacement de la porte d'accès au commerce) ; qu'il y a lieu d'y pourvoir ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'étendre l'activité commerciale dans l'extension latérale, de mettre en conformité le changement d'utilisation du commerce en boulangerie, de diviser le bâtiment-arrière en 2 unités de logement, de modifier et rehausser partiellement la toiture du bâtiment-arrière et d'en adapter les façades ; que les modifications projetées sont les suivantes :

- création d'un atelier de boulangerie dans l'extension latérale du rez-de-chaussée percement d'une baie entre le magasin et l'atelier
- modification de l'aménagement des zones de cours et jardins en zone de cour : placement d'un abri vélo, modification et diminution des zones

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

plantées en pleine terre, création d'un jardin clôturé  
en cour arrière : surface complètement pavée qui supprime les zones plantées (jardin)

- division et réaménagement total de l'arrière-bâtiment  
création de 2 appartements de 2 chambres (surfaces habitables de +/- 98m<sup>2</sup> et 104m<sup>2</sup>)  
déplacement de l'escalier en façade  
rehausse et augmentation des zones de toiture plate, coupoles supplémentaires  
rehausse partielle de la corniche des pignons et modification des baies en façade

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 – les surfaces de pleine terre étant diminuées ; que le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que la création d'une cour arrière en place d'un jardin, ainsi que l'abri vélos/poussette supplémentaire placé à la mitoyenneté, ne se motivent pas ; qu'il y a lieu pour le moins de maintenir les superficies plantées déjà restreintes en situation de droit et d'intégrer toute fonction supplémentaire dans le bâti existant ;

Considérant que la rehausse et la prolongation des toits plats impactent l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les conduits d'évacuation extérieurs, placés en façade, ne figurent plus en situation projetée ; qu'il convient de préciser la localisation des équipements techniques afin que la pertinence et l'impact sur l'environnement immédiat (nuisances acoustiques et olfactives) puissent être évalués ;

Considérant que le projet ne prévoit pas une gestion des eaux de pluie in situ de la parcelle ;

Considérant que la *prescription générale 0.12., modification partielle de l'utilisation d'un logement*, est d'application en ce que le logement de l'extension latérale est supprimé ;

Considérant que cette modification peut être autorisée en ce qu'elle permet l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que la lucarne du bâti à front de rue dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; qu'elle dépasse également les 2/3 de la largeur de sa façade à rue et n'observe pas un retrait par rapport au plan de façade ; qu'elle n'est pas valorisée en ce que les dimensions des fenêtres n'apportent qu'une luminosité directe très restreinte ;

Considérant que seul le placement des 3 petites lucarnes, qui ont été octroyées par permis, est envisageable ; qu'il convient, sur la situation projetée des plans, de supprimer la lucarne ou de se conformer aux conditions coercitives du permis précédent ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le mur mitoyen gauche de l'arrière-bâtiment a été rehaussé ; que le profil voisin est dépassé de plus de 3,00m en ce qu'à cette profondeur la parcelle voisine n'est pas bâtie ;

Considérant que les zones de toiture plate ont été rehaussées ; qu'à droite, le gabarit du bâti voisin est bien plus élevé ; qu'à contrario, à gauche, cette modification entraîne une

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

augmentation de la hauteur du mitoyen d'au moins 0,80m sur quasi toute la profondeur du bâtiment ; que l'emprise des toits plats est également augmentée par rapport à la situation de droit (à droite d'un pignon à l'autre, et à gauche avec un retrait de +/- 1,00m côté pignon avant) ; que ces augmentations volumétriques ne se motivent pas et ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ;

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment la suppression du jardin arrière ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone perméable plantée en pleine terre est réduite ; que la perméabilité des revêtements de sol n'est pas avérée sur au moins 50% de leur surface totale ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du logement aménagé au +01 de l'arrière-bâtiment n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur la salle à manger ;

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 (pièce de vie des logements de l'arrière-bâtiment) ;

Considérant que 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 concernant la transformation d'arrière-bâtiment, les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- privilégier un seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage
- prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude
- respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable
- respecter les normes d'habitabilité pour tous les logements

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement dans l'arrière-bâtiment de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de se conformer aux conditions expresses du permis 47605 de 2014 ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation 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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU – article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin comprises entre 20m<sup>2</sup> et 40m<sup>2</sup>, doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation 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, s'harmonisent 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 *prescription particulière 2.5.2\* du PRAS* est d'application en ce que des éléments et caractéristiques visibles depuis l'espace public sont modifiés ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la façade à rue et le versant ne sont pas conformes au dernier permis octroyé ; qu'il convient de s'y conformer en respectant la version V de la situation projetée de la façade ; que la représentation graphique de la situation projetée – tant les divisions de châssis que la lucarne de toiture – est erronée dans la présente demande ; qu'il convient de rectifier les plans, de fournir des photos récentes de la façade à rue ;

Considérant que, pour rappel, la mise en œuvre des interventions et travaux a pour vocation de se conformer au permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en l'état, malgré les demandes répétées de compléments, la demande est toujours imprécise et inexacte ; que les indications du cadre VIII de la demande sont erronées ;

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 30 septembre 2021**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	