

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> 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**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>EGTA S.A.</b>
Objet de la demande	Démolir 2 bâtiments existants et construire un immeuble de bureaux avec un parking en sous-sol de 12 emplacements.
Adresse	<b>Chaussée de Mons 1217-1221</b>
PRAS	Zone de forte mixité + le long d'un espace structurant
PPAS	Quartier des Trèfles AG : 28/03/2013

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

Aucune remarque et/ou plainte est arrivé à l'administration

**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 16 février 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se trouve dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol : Quartier des Trèfles, AG 28/03/2013 ;

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 B ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 4+0 ; Qu'une RES est nécessaire ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons n° 1217-1221, 2 maisons mitoyennes R+02+TV, implantée sur les parcelles cadastrée 8<sup>ème</sup> Division, Section H – n° 688 S, 686 K3 et 686 D5 ;

Vu que la demande vise à **démolir 2 bâtiments existants et construire un immeuble de bureaux avec un parking en sous-sol de 12 emplacements ;**

Vu que la demande a été introduite le 13/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 26/09/2022 ;

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 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 la prescription générale 0.12. du PRAS – modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- application de l'article 153 §2.al 2&3 du COBAT – dérogation à un Plans Particulier d'Aménagement du Sol : Quartier des Trèfles, AG 28/03/2013 ;
  - o dérogation à la prescription 3.2.1 B – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
  - o dérogation à la prescription 3.1.2 – hauteur des niveaux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - o dérogation à l'article 5, chapitre IV du Titre I du RCU – implantation et gabarit ;
  - o dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
  - o dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériaux et parements de façade ;
- application de l'article 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur de la construction ;
  - o dérogation à l'article 5 du titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;
  - o dérogation à l'article 6 du titre I du RRU – toiture d'une construction mitoyenne ;

Vu les archives communales à cette adresse :

*Pour le n°1217*

- n°30965 (PU F24115) – Construire une annexe – permis octroyé le 29/09/1939 ;
- n°31019 (PU F24170) – Modifier la façade – permis octroyé le 26/01/1940 ;
- n°31214 (PU F24367) – Aménager une courette – permis octroyé le 09/04/1941 ;
- n°38107 (PU F31702) – Construire des annexes – permis octroyé le 08/01/1957 ;
- n°42084 (PUNE F36084) – Transformer la façade – permis octroyé le 25/02/1965 - non exécuté ;
- n°50137B (RPU 48594) – Changer l'affectation d'une maison unifamiliale en entrepôt (provisoirement) – permis refusé le 19/04/2016 ;

*Pour le n°1219*

- n°27657 (PU F20847) – Construire une terrasse – date permis inconnu ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit vu les constats d'abandon des 2 maisons unifamiliales ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire un immeuble de bureaux R+3+TP
- Sous-sol avec 12 emplacements
- Volume séparé pour abri couvert de vélos

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

- -01 Ascenseur voitures/motos avec le niveau +00 + 10 emplacements de voitures et 2 emplacements motos+ citerne d'eaux de pluie (13m<sup>3</sup>) et bassins d'orage(13m<sup>3</sup>) + locaux techniques et local compteur + local poubelle + local entretien + escalier et ascenseur vers les étages + local archives et escalier à l'arrière de la parcelle ;
- +00 Entrée avec sas dans la partie gauche + escalier et ascenseur vers les étages + sanitaires + vestiaires + plateau de bureau avec patio et escalier à l'arrière

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

(donnant accès au local archives au niveau -01 + local vélo 11 emplacements dans abri mis à l'arrière gauche (derrière la parcelle du voisin gauche au n°1223) + ascenseur voitures/motos avec le niveau -01 + jardin avec terrasse ;

- +01 Plateau de bureaux avec sanitaires et terrasse arrière sur partie toit du +00 + toiture végétalisé extensif ;
- +02 Plateau de bureaux avec sanitaire ;
- +03 Plateau de bureaux avec sanitaire en recul en façade avant de 2m44 et terrasse côté rue ;
- +TP Toiture végétalisé extensif + groupes techniques (non intégré dans volume toiture) ;
- Faç. Façades vitrées avec menuiseries en aluminium de ton blanc + panneaux synthétiques de ton imitation bois + panneaux de ton blanc (éléments verticaux) + porte de garage sectionnelle de ton imitation bois + caillebotis et éléments portant de ton gris foncé + garde-corps en acier ou alu de ton blanc + volets métalliques de ton blanc + abri de vélos en tôle perforée en acier ou alu de ton gris foncé ;

Considérant que ***l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire*** est d'application en ce que les 2 maisons unifamiliales dates d'avant 1932 et ont été construites entre 1919 et 1930 selon les données cadastrales ; Que la demande prévoit la démolitions des biens ; qu'un reportage photographique a été fourni mais que la note explicative ne motive pas assez la nécessité de cette démolition ; Qu'il lieu d'introduire une note sur la stabilité et la circularité des matériaux à récupérer dans cette demande et/ou la demande avec lequel elle est liée : PU 52571 ;

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 ; Que la demande prévoit de changer la division de la parcelle après obtention du permis d'urbanisme ; que le plan paysager prévoit l'abattage de 2 arbres et l'aménagement d'un abri de vélos couvert et une zone de terrasse accessible depuis le plateau de bureau au niveau +00 ; que le taux d'imperméabilisation reste trop élevé ; qu'il lieu d'intégrer l'abri de vélos dans le volume du nouveau immeuble de bureaux au niveau du niveau +00 et prévoir de la plantation de type indigène en lieu et place de cette abri ;

Considérant que la ***prescription générale 0.12 du PRAS*** est d'application en ce qu'en que la demande prévoit la démolition de 2 logements ; que la demande prévoit de compenser la perte des 548m<sup>2</sup> de logements dans la zone par la construction de logements à la Chaussée de Mons 1183 – demande de permis d'urbanisme en cours PU 52571 ;

Considérant que la ***prescription particulière 4.5.1° du PRAS*** est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques des constructions sont modifié par la démolition de 2 maisons unifamilial en brique de parement de ton rouge/brun et remplacé par un nouveau immeuble de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

bureaux à façades vitrées avec des parties en panneaux en imitation bois et des pare-soleil ; Que le nouveau immeuble ne présente aucune mixité d'affectation, vu que la demande y prévoit uniquement des bureaux ; Que cette demande est lié avec la demande de permis d'urbanisme en cours PU 52571 qui prévoit bien du logements et une mixité dans la zone ; Que les façades de la demande ne s'intègrent pas avec le cadre environnant ; qu'il a lieu de prévoir des façades avec un langage plus sobre et ceci en utilisant le style, les proportions, les matériaux et leur couleur dominant dans la zone, c'est-à-dire du brique de parement de ton rouge/brun ; Que les façades vitrées ne s'intègre pas avec le cadre environnant ;

Considérant que *l'article 153 §2.al 2&3 du COBAT - dérogation à un Plans Particulier d'Aménagement du Sol* est d'application pour dérogation à la prescription 3.2.

PRESCRIPTIONS. - 3.2.1. PARTIE 1: affectations et caractéristiques urbanistiques des zones 1 à 5 - B) CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES - 3. Gabarits - **3.2. Pour les bâtisses annexes du PPAS « Quartier des Trèfles » – « hauteur des niveaux »** en ce que la toiture de la « bâtisse annexe » est aménagée en terrasse au niveau +01 au-delà de la profondeur maximale de 17m, qu'une partie de la terrasse (= 2m50) est en dehors de la zone de construction ; Qu'il a lieu de réduire la terrasse de 2m50 ; que la dérogation n'est pas acceptée ;

Considérant que *l'article 153 §2. du COBAT - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme* est d'application pour dérogation à l'article 4,5 et 6 du Titre I du RRU en ce que la nouvelle construction dépassent le profil mitoyen le plus profond en hauteur et profondeur ; que les prescriptions du PPAS autorisent les gabarit de construction ; Que par contre la terrasse au +01 qui est 2m50 trop profond et que les équipements techniques en toiture ne s'intègre pas dans le volume de la toiture ; que les dérogations sont acceptée moyennant modification ;

Considérant que *l'article 153 §2. du COBAT - dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme* est d'application pour :

- dérogation à l'article 5, chapitre IV du Titre I du RCU en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions ne garantissent pas l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; Que les prescriptions du PPAS autorisent les gabarit de construction ; Que par contre la terrasse au +01 qui est 2m50 trop profond et que les équipements techniques en toiture ne s'intègre pas dans le volume de la toiture ; que moyennant modifications la dérogation est acceptée ;
- dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU en ce que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) ne s'harmonisent pas entre eux et avec ceux du voisinage ; que les façades visibles depuis l'espace public ne sont pas traitées de manières à garantir leur qualité esthétique ; Qu'il a lieu de prévoir des façades avec un langage plus sobre et ceci en utilisant le style, les proportions, les matériaux et leur couleur dominant dans la zone, c'est-à-dire du brique de parement de ton rouge/brun ; Que les auvents en caillebotis dépasse trop la façade à rue (en sailli) ; qu'il a lieu d'éviter leur utilisation en réduisant la hauteur des baies ou de mettre la façade à rue en recul ; que dès lors la dérogation n'est pas acceptée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

- dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU en ce que le bâtiment principal ainsi que les annexes ne sont pas réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ; Que par le choix de façades vitrées la demande prévoit des matériaux réfléchissants qui peuvent porter atteinte au voisinage ; que dès lors la dérogation n'est pas acceptée ;

Considérant que la demande prévoit uniquement de toitures végétales de type extensif ; qu'il lieu de prévoir des toitures le plus intensives possible, vu qu'il s'agit d'une nouvelle construction, qui devra servir comme exemple pour les futures constructions ;

Considérant que la demande ne respecte pas le code civil en matière de vue pour la terrasse au niveau +03 en ce qu'il y a des vues depuis cette terrasse sur des fenêtres de toitures (vélux) des 2 voisins ; qu'en plus cette terrasse n'a pas d'utilité vue qu'elle se situe côté de la Chaussée de Mons, axe routier bruyant ; qu'il a lieu de supprimer cette terrasse ; qu'en plus le projet contient déjà 2 espaces extérieurs ; Qu'il a lieu de transformer cette espace en toiture végétale intensive ;

Considérant que le formulaire statistique a mal été complété pour le nombre d'emplacements couverts ; qu'il a lieu de corriger le formulaire et prévoir que 12 emplacements au lieu de 14 ;

Considérant que le formulaire de la demande annexe 1 ne mentionne pas le nombre d'arbres à hautes tiges à abattre et le nombre d'emplacements PMR ; qu'il a lieu de compléter les cadres IV (point 9) et VIII du formulaire annexe 1 ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de réutiliser les eaux de pluies ; qu'il a lieu de fournir une note sur la gestion des eaux de pluies et utiliser les eaux de pluies pour les WC ;

Considérant que la demande fait application de l'article 100 du CoBAT – projet soumis à charges d'urbanisme ; en ce que la demande va créer plus de 500m<sup>2</sup> de bureaux ; qu'il a lieu de fournir une proposition ;

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 - **C.2015.0991/2** - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/11/2022 ;

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 16 février 2023**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

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

**à condition de :**

- **Respecter l'avis SIAMU ;**
- **Fournir une RES concernant la pollution du sol ;**
- **Compléter cadre IV point 9 pour l'abattage des arbres à hautes tiges et cadre VIII pour le nombre d'emplacements PMR du formulaire de la demande annexe 1 ;**
- **Corriger le formulaire statistique pour nombre d'emplacement couvert (12 au lieu de 14) ;**
- **Fournir une note sur les bâtiments existants à démolir concernant la stabilité et la circularité des matériaux à récupérer dans cette demande et/ou la demande avec lequel elle est liée : PU 52571**
- **Intégrer l'abri de vélos dans le volume du nouvel immeuble de bureaux au niveau +00 et prévoir de la plantation de type indigène dans la zone à terre pleine en lieu et place de cette abri de vélos ;**
- **Fournir une note sur la gestion des eaux de pluies et utiliser les eaux de pluies pour les WC ;**
- **Prévoir des toitures végétales intensives ;**
- **Modifier les façades en inspirant par le style, proportions (baies), les matériaux et couleur (briques de parement de ton rouge/brun) dominant dans la zone ;**
- **Eviter que l'utilisation des auvents en caillebotis dépasse trop la façade à rue (en sailli) ou mettre la façade à rue en recul ;**
- **Eviter des façades vitrées réfléchissantes ;**
- **Faire un choix définitif concernant les garde-corps en acier ou aluminium ;**
- **Réduire la profondeur de la terrasse de 2m50 et la limiter à 17m de profondeur comptée depuis le front de la parcelle ;**
- **Supprimer la terrasse au +03 et transformer la zone en toiture végétale intensive ;**
- **Faire une proposition concernant les charges d'urbanisme ;**
- **Introduire un permis d'environnement classe 2 pour les 12 emplacements en prenant contact avec le service environnement ;**
- **Modifier les formulaires annexe 1 et statistique en fonction des modifications demandées ;**
- **Ce permis d'urbanisme devra être délivré en même temps que la demande de permis d'urbanisme en cours PU 52571 avec lequel il est lié & veiller à modifier les limites parcellaires auprès du cadastre suite à l'exécution du permis d'urbanisme**

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4, 5 et 6 & au Règlement communal d'urbanisme, Titre I - Art. 5 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 février 2023**

**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**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	