

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

**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. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>MASETAN SA</b>
Objet de la demande	Mettre en conformité la couverture de la cour arrière
Adresse	<b>Chaussée de Mons, n°1159</b>
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

**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 été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

**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 le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1159, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8, Section H – n°684A2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la couverture de la cour arrière et la fermeture des terrasses aux étages supérieurs** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 11/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, 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 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 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 27548 (PU 20739) – Construire une maison – permis octroyé le 22/10/1935
- n°44855 (PU37682) – Transformer la façade au rez – permis octroyé le 18/01/1977

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour la vitrine commerciale, pour la fermeture des terrasses aux étages, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2021/13467), des travaux de transformation ont été effectués de manière illicite – couverture de la cour ; les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne le volume construit (réserve) et l'aspect architectural de la façade à rue (divisions des menuiseries) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison de commerce qui comporte 3 logements ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

Vu la mise en demeure (I-2021/4002), dressé en date du 23/12/2021, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la couverture de la cour ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent déjà la couverture de la cour en 1996 ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose au niveau du rez-de-chaussée d'une entrée cochère, d'un magasin, d'une réserve, d'une cour à ciel ouvert et d'un atelier en fond de parcelle ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de régulariser la couverture de la cour et la fermeture des terrasses au niveau des étages ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 entrée cochère, magasin, réserve, wc, réserve et atelier
- +01 2 studios : chambres, cuisine, wc
- +02 2 studios : chambres, cuisine, wc
- +03 2 studios : chambres, cuisine, wc

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que l'extension en zone de cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens et ne peut être préjudiciable aux constructions voisines ; que la couverture de la cour a permis d'accroître les superficies de l'atelier au rez-de-chaussée en y aménageant un local réserve ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle – la parcelle étant ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que l'**article 330 §3 du CoBAT , procédure de régularisation simplifiée**, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés – Règlement Général sur la Bâtisse de l'Agglomération Bruxelloise de 1975 (**article 15 du Titre IV** – profondeur maximale de bâtisse sur les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle avec un maximum de 20,00m ; et que son aménagement doit respecter la réglementation actuellement en vigueur – soit le Titre II du RRU ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 7, salle de bain ou de douche**, en ce que les logements ne comportent pas de salle de bain ou de douche équipée d'eau froide et d'eau chaude ; qu'il y a lieu de prévoir une salle de bain ou de douche pour chaque logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc des logements n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur la cuisine ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9, cuisine**, en ce que la cuisine n'est pas équipée d'appareil de cuisson ;

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

- Cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio
- Fermeture des terrasses
- Logements sans salle de douche ou de bain
- Pas d'espace extérieurs privés pour chaque logement

Considérant que le projet maintient le nombre d'entité de logement ; que le nouvel aménagement (avec notamment la fermeture des terrasses arrières) n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif – en prévoyant une salle de douche ou de bain pour chaque logement ;

Considérant que le nouveau propriétaire nous a informé en séance avoir effectué récemment (plus ou moins 1 ans) des travaux de rénovation sur le bien, notamment l'isolation en façade arrière, la création d'une salle de douche pour chaque logement, la modification des baies en façade arrière ; qu'il convient d'adapter les plans par rapport à ces différentes modifications, de nous fournir un reportage photographique intérieur et de la façade arrière ;

Considérant que l'**article 126 §11 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogations au RCU, articles 23, chapitre III & V du Titre I, toitures plates** ; que les nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> sont aménagées en toiture verte ; Considérant que la demande présente une toiture plate d'environ 60 m<sup>2</sup> (sans les coupôles) non végétalisée ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1 du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries en façade à rue ont été modifiées sans respect des divisions d'origine ; que l'aspect de la porte d'entrée cochère et de la vitrine commerciale a été modifié ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures en façade avant sont en bois méranti de ton brun ; que le projet ne maintient pas le principe de l'imposte supérieure ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant qu'il convient de fournir les élévations de façades dans leur entièreté, d'y indiquer les châssis ouvrants et dormants, de compléter et de préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade - matériau des linteaux, jeu d'appareillage du parement ;

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.2023.0408/1– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 06/07/2023 ;

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 05 octobre 2023**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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

**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. MOENECLAEY	