

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>GHATTAS CAR s.p.r.l.</b>
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité la couverture de la cour arrière et les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée, réagencer les accès de l'atelier et des logements</b>
Adresse	Chaussée de Mons, 40
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

/

**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 9 novembre 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 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 1898) ;

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 restreinte ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien, sis Chaussée de Mons au n° 40, se compose d'un immeuble mitoyen R+03+TV à front de rue & d'un arrière-bâtiment R+00+TP/TV, implantés sur deux parcelles totalisant une superficie de 250m<sup>2</sup>, cadastrées 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 190 e 15 (95m<sup>2</sup>) & n° 190 f 15 (155m<sup>2</sup>) ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la couverture de la cour arrière et les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée, réorganiser les accès de l'atelier et des logements** ;

Vu la demande initiale visant à couvrir la cour à l'arrière du bâtiment, changer la destination de l'atelier afin d'agrandir la surface commerciale et mettre en conformité des travaux structurels intérieurs ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 1<sup>er</sup> juin 2023 ; cet avis ayant été motivé comme suit :

- les deux fonctions ne pouvaient cohabiter en l'état – flux et accès n'étant pas distincts ; les accès aux logements et aux caves étaient préjudiciés par l'activité commerciale ;
- le projet n'était pas assez explicite pour permettre de valider son aménagement – quid de la capacité totale du commerce (nombre de personnes présentes simultanément, clientèle et personnel), des zones privées du commerce, du stockage, des techniques (équipements sanitaire, chauffage, ventilation, ...), des combles de l'arrière-bâtiment, des heures et jours d'ouverture, ... ;
- les impacts de l'activité sur le domaine public et sur l'offre de stationnement existant en voirie n'étaient pas étudiés ;
- la conformité du projet au Code civil en matière de servitude de vues n'était pas avérée ;
- Malgré les modifications réalisées, la façade à rue n'était pas entièrement représentée ; la proposition faite pour le rez-de-chaussée n'était pas qualitative ;

Vu que le projet modificatif a été introduit le 29/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 25/10/2023 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

Vu que la demande telle que modifiée n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Vu que l'enquête publique de la demande initiale (mesures particulières de publicité du 14/05/2023 au 28/05/2023) n'avait fait l'objet d'aucune observation ; que la demande avait été soumise 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 :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates
- 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
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Considérant que l'enquête publique a eu son effet utile – le projet modificatif ne présentant aucune nouvelle dérogation et étant moins impactant pour les logements existants et l'intérieur d'îlot ;

Vu que la demande du projet modificatif 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 07565 (PU 08055) – construire un magasin – permis octroyé le 4/11/1898
- n° 26494 (PU 20029) – transformation – permis octroyé le 10/07/1934

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour des modifications structurelles, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10802), l'immeuble est un immeuble de commerce et de rapport qui comprend 3 unités de logement indépendantes ; le bien fait l'objet de suspicions d'infraction pour l'aménagement d'un logement irrégulier au sous-sol, pour la modification des volumes à l'arrière du bâtiment dont la couverture de la cour entre 1996 et 2004 ; les plans d'archives du bien ne sont pas à jour en ce qui concerne les volumes construits, l'aménagement et l'utilisation des lieux – les plans d'archives ne renseignant que la zone de cour et l'arrière-bâtiment ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison d'habitation (3 logements) et un arrière-bâtiment industriel (artisanat – petite entreprise) ;

Considérant que l'objet de la demande modifiée ne concerne que la mise en conformité des modifications volumétriques réalisées au rez-de-chaussée ; que le changement d'affectation de ce niveau en commerce alimentaire n'est plus demandé ;

Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit se compose de 2 pièces dans le bâtiment à front de rue, d'une cour partiellement couverte, d'un bureau et d'une chaufferie en fond de parcelle, d'un arrière-bâtiment sur 2 niveaux dont 1 sous-comble ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage, outre la mise en conformité de la couverture totale de la cour, le réagencement du hall d'entrée de l'immeuble en deux sas distincts, l'aménagement de l'atelier ; que les modifications projetées sont les suivantes :

- sas commun donnant accès à l'activité via le bureau et aux logements via un sas distinct ;
- superficies d'activité productive (de +/- 220m<sup>2</sup>) distribuées dans l'immeuble à front de rue en 1 bureau (à rue) et 1 zone vestiaire/sanitaire ; dans l'arrière-bâtiment, en 1 atelier (de 165,50m<sup>2</sup>) et 1 stockage sous-comble (de 62,5 m<sup>2</sup>) rendu possible par l'intégration d'une trappe et d'un escalier roulant ; accès livraisons/issue de secours via l'ancien passage carrossable ;
- sas logements donnant accès aux étages et au sous-sol, avec rangement vélos/poussettes
- sous-sol attribué qu'aux logements – caves privatives (3), local compteurs

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 ;

Considérant que vu la densité et la hauteur du bâti mitoyen, la couverture de la cour n'est préjudiciable pour les parcelles voisines que de manière limitée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'un système de stockage des eaux de pluie pourrait être analysé ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que le nouveau toit plat de la cour (de +/- 77m<sup>2</sup> coupoles comprises) n'est pas végétalisé ; que la structure légère de la nouvelle toiture ne permet pas sa végétalisation ; qu'une mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales semble plus pertinente ;

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 la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur ; que la zone de cour à l'air libre de +/- 25m<sup>2</sup> a été couverte ; qu'un nouveau toit plat, réalisé entre 1996 et 2004, recouvre l'entièreté de la zone de cour – zones couverte et non couverte, soit +/- 77m<sup>2</sup> ; que la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

hauteur des murs mitoyens n'a pas été impactée ; que cette configuration est envisageable moyennant un aménagement adéquat ;

Considérant que le projet modificatif ne déroge plus au *RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée*, en ce que l'aménagement du rez-de-chaussée n'impacte pas l'occupation des étages attribués à du logement ;

Considérant que le projet modificatif déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins* ; que toutefois, il n'y a plus de changement d'affectation, l'espace extérieur d'origine n'était pas qualitatif, le maintien d'une cour imperméable à ciel ouvert ne se justifie plus ;

Considérant que le projet modificatif répond au *bon aménagement des lieux*, en ce l'activité de la situation de droit est maintenue ; qu'au rez-de-chaussée, la configuration des lieux est optimisée ; que l'aménagement est amélioré tant pour l'activité productive que pour les unités de logement existantes ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les baies en situation de droit, implantées sur le mitoyen droit, ont été modifiées ; que les baies de l'arrière-bâtiment établissent une servitude sur la cour du n° 42 ; que l'accord du propriétaire concerné a été fourni pour la nouvelle configuration – 3 baies quasi identiques (hauteur allège 1,25m, hauteur linteau 2,62m, largeurs 1,06m-1,07m-1,14m ) munies de vitrage translucide et de grilles ;

Considérant qu'il est conseillé d'enregistrer les servitudes de vue par acte notarié ou auprès du Bureau d'Enregistrement ;

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

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'*article 153 §2 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 façade à rue est entièrement représentée dans la version modificative du projet ; que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions (2 vantaux avec imposte vitrée supérieure), la couleur de l'enduit, le traitement des cordons en pierre et de la boiserie de la corniche, respectent les caractéristiques néo-classiques de la façade ;

Considérant que la représentation de l'élévation de la façade à rue doit être adaptée avec les caractéristiques suivantes : les éléments en pierre bleue doivent être identifiés et ne peuvent être peints, le bois doit être renseigné en situation projetée pour toutes les menuiseries extérieures même si le renouvellement des châssis aux étages pourra être différé au prochain remplacement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

Considérant qu'hormis le matériau projeté (pas de PVC), la double porte d'entrée est adéquate ; que les boîtes aux lettres sont intégrées à la menuiserie ;

Considérant qu'il convient de supprimer de l'élévation en situation projetée, les indications relatives à la situation existante de fait (numéro 6 de la légende) et d'adapter la légende des matériaux en conséquence (menuiseries extérieures en bois, éléments en pierre bleue rénovés, ...)

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures situées aux étages, comme de la remise en peinture de la façade, il y aura lieu de strictement se conformer à la représentation de la situation projetée qui en est faite dans la présente demande – en respectant divisions, matériaux et couleurs des différents éléments composants la façade à rue ;

Considérant que les indications se référant à la situation existante (point 6 de la légende) doivent être supprimées et adaptées sur l'élévation de la situation projetée ;

Considérant que ces adaptations étant limitées à la légende des matériaux, celle-ci pourront se faire directement sur les exemplaires des plans déjà introduits (si l'architecte le souhaite) ;

Considérant que toute enseigne devra être conforme aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.2022.1089/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 2/03/2023 ; que l'avis reste d'application ;

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 9 novembre 2023**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

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

- En façade à rue, proposer des menuiseries extérieures en bois peint en blanc ; supprimer de la situation projetée les indications relatives à la situation existante de fait ;

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 et 12 & au Règlement communal d'urbanisme – Titre I – article 23 du chapitre V sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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. CUMPS	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**