

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M. AIAD

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>B.C. MOTOR</b>
Objet de la demande	Mettre en conformité la transformation d'un immeuble en commerce, logements, ateliers, bureaux (co-working) et garage
Adresse	Chaussée de Mons, n°206 & Rue Raphaël, n°4-8
PRAS	Zone mixte + ZICHEE + Espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

**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 réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT  
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement, le long d'un espace structurant 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 est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

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 A ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 206 & Rue Raphaël, n°4-8, immeuble mitoyen R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 252X5 et 252R5 et sont respectivement répertorié en tant que bâtiment industriel et entité d'habitation ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la transformation d'un immeuble en commerce, logements, ateliers, bureaux (co-working) et garage** ;

Vu que la demande a été introduite le 07/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 30/11/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2024 au 07/03/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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

- application de la prescription particulière 3.2 du PRAS – + de 500 m2 d'activités productives ou de bureaux
- application de la prescription particulière 3.3 du PRAS – superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 2, article 13 – Accès aux étages
  - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°32908 (PU 26106) – Transformer la façade – permis octroyé le 27/04/1948 - Côté Chaussée de Mons 206
- n°39306 (PU 31454) – Transformation – permis octroyé le 07/04/1959 – Côté Rue Raphaël 4/8
- n°48840 BIS (RPU 44152) – Transformer les 3 étages du bâtiment en logements (12 app) & rénover le rez commercial en salle d'exposition de voitures d'occasion – **permis refusé** le 29/04/2003
- n°50159D (PUNE 49634) – Changer l'affectation d'une partie d'un atelier/dépôt en logements – permis octroyé le 07/11/2017, **non exécuté, périmé**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement intérieur prévu autour de la coursive ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un dépôt ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 (Archive de 1959 et cadastre) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Côté chaussée de Mons, la création de :
  - Un commerce d'environ 220m<sup>2</sup>
  - Un dépôt de 46m<sup>2</sup>
  - Un local vélo/poussette de 8,5m<sup>2</sup> d'une capacité de 4 vélos
  - 6 logements
  - Des espaces de bureau / coworking de 505m<sup>2</sup>
  - Des ateliers d'activités de production de biens immatériels sur une surface d'environ 607m<sup>2</sup>
  - Deux patios
- Côté rue Raphaël 4-6, la création de :
  - 6 stationnements de voitures de 305 m<sup>2</sup>
  - Un atelier d'activité de production de biens immatériels de 27m<sup>2</sup>
  - Un espace de stationnement de 11 vélos et de 4 trottinettes de 32m<sup>2</sup>

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

- Côté chaussée de Mons :
  - 00 Hall + Local vélo + Local poubelle + Commerce + Dépôt + 5 Bureaux + Local impression + Salle de réunion + 3 wc
  - +01 Logement 01 – 1 chambre + Logement 02 – 3 Chambres + 2 Ateliers + 4 Bureaux + Salle à manger
  - +02 Logement 03 – 1 chambre + Logement 04 – 3 Chambres + 2 Ateliers +

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

2 Bureaux

- +03 Logement 05 – 2 chambres + Logement 06 – 2 Chambres + 1 Atelier

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 ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyenne et élevée ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – [facilitateur@environnement.brussels](mailto:facilitateur@environnement.brussels) ;

Considérant que les constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'il y a lieu de proposer un revêtement avec un albédo élevé sur toute toiture qui ne serait pas végétalisée ;

Considérant que *la prescription générale 3.2 du PRAS, solde de bureaux et activités productives de biens immatériels admissible* est d'application en ce que le projet vise à la création de plus de 500m<sup>2</sup> de bureaux ou d'activités productives de biens immatériels en zone de mixité ;

Considérant que la surface de bureau et de productions de biens immatériel porte atteinte à l'affectation principale de logement ; que les circulations mise en place sont à revoir par le développement d'une coursive centrale et d'espace commun afin créer une circulation privatisée pour les logements ;

Considérant que *la prescription générale 3.3 du PRAS, commerce en dehors de liseré de noyau commerciale* est d'application en ce qu'un commerce de plus de 200m<sup>2</sup> est créé ;

Considérant que les conditions locales le permettent ; que l'entrée du commerce est à front de rue et est autonome au reste du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée*, en ce que le hall d'entrée n'a pas été adapté aux nouvelles affectations demandées ; que les flux entre les fonctions différentes ne sont pas séparés ; qu'aucun accès distinct aux logements n'étant proposé, la garantie de la potentialité d'une nouvelle affectation aux étages n'est pas acquise ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 13, chapitre IV du Titre I – accès aux étages* ; qu'au niveau du rez-de-chaussée destiné à un autre usage que celui des étages, un accès distinct est imposé vers ces derniers ; que le projet n'y répond pas ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce qu'aucun des logements ne comportent pas d'espace privatif destiné au rangement ; que la chambre principale du logement 01, 03, 05 n'atteint pas les 14m<sup>2</sup> ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC**, en ce que dans le logement 01, 03, 05 et 06, la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur la salle à manger /la cuisine ; qu'il est possible de créer un sas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que les séjour/ cuisine / salle à manger et chambre des logement 02, 04, et 06 n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; qu'il convient de réaménager les logement en agrandissant les patios afin de répondre aux surfaces nettes éclairantes ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'un petit local poubelle commun de 2.80m<sup>2</sup> est prévu ; qu'il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il y a un local vélo / poussette mais que la surface prévue est trop restreinte et ne respecte pas les prescription du vademécum Vélos de la RDC ; que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélo plus grand à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18, local d'entretien**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, il est nécessaire ;

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

- aucun espace commun attribué aux logements
- intimité relative entre unités compte tenu de transversalité du patio entre deux affectations
- Aucuns logements ne bénéficient d'un espace extérieur privatif ;
- aménagement au +00 hypothéquant l'utilisation du reste des étages en logement conforme
- entrée non distincte et spatialement indifférenciés entre les affectations de logement, atelier et bureau
- les superficies des pièces de vie (séjour de m<sup>2</sup>) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants
- création d'entité de 3 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 2 chambres

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 0 à 6 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 6 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense

Considérant qu'un commerce / bureau / atelier sont compatibles avec la destination principale de la zone mixte ; que, toutefois, la demande telle que projetée ne répond pas au **bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- absence de communautarisation des sanitaires / réfectoire pour l'activité productive et les bureaux
- manquement de l'aménagement du commerce qui doit être adapté à l'occupation projetée
- le dépôt doit être accessoire et rattaché à une affectation
- l'offre de sanitaire pour les bureaux sont restreint (3 WC pour 11 bureaux)

Considérant que l'aménagement doit être précisé de manière que les sources de nuisances soient contrôlées afin de ne pas poser de problèmes de cohabitation ; que le nombre de places assises doit être précisé et réaliste ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées côté chaussée de Mons : par le changement d'une fenêtre en entrée, par la modification d'une porte de garage en porte d'entrée, par le changement des divisions et matériaux de certaines fenêtres et côté rue Raphaël : modification des d'une fenêtre pour une porte d'entrée, par la modification de toutes les fenêtres par du PVC ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques des nouvelles modifications en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que pour les menuiseries côté chaussée de Mons il convient de proposer un seul matériaux pour l'ensemble de la façade ; qu'il y a lieu de tout mettre en bois ; que côté rue Raphaël du PVC est proposé que le bien est situé en ZICHEE et que le PVC y est interdit qu'il y a lieu de proposer un autre matériau et de l'uniformiser à toute la façade ;

Considérant la nouvelle porte située rue Raphaël, celle-ci semble disproportionnée par rapport à celle qui se trouve juste à sa gauche ; qu'il y a lieu des dimensions plus harmonieuse par rapport au contexte ou elle s'implante ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser 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 ; qu'il y a lieu d'harmoniser l'ensemble des menuiseries ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement aucune boîte aux lettres n'est intégrée ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 35 – enlèvement*, en ce que les enseignes et les publicités associées à l'enseigne doivent être enlevées dès la fin de l'activité à laquelle elles sont associées ; que le bâtiment abrite de nouvelles affectations ; qu'il y a lieu de retirer l'enseigne perpendiculaire ;

Considérant que de plus les enseignes ne peuvent nuire à l'habitabilité des logements ; que la publicité perpendiculaire placé à proximité des fenêtres des logements ne peut être préservé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il y a lieu de supprimer l'ensemble des lamelles en PVC du côté de la chaussée de Mons ;

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 – T.2002.0858/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/12/2023 ;

Considérant que par application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ; qu'il vise, pour rappel, la réalisation de 1.140,1m<sup>2</sup> de superficie de plancher de bureaux et d'activités de production de biens immatériels ; que la charge d'urbanisme obligatoire relative à ces affectations est, d'après l'article 6, de 142.512,5€ (1.140,1 m<sup>2</sup> x 125 €) ; que les charges d'urbanisme afférentes au présent projet sont encore à définir et seront précisé lors de la délivrance du permis ;

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 14 mars 2024**

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

- **Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie (citerne, récupération d'eau de pluie à des fins domestique, bassin d'orage, toiture végétalisée...) et prendre contact avec le facilitateur d'eau**
- **Pour les toitures non végétalisées prévoir un revêtement muni d'un albédo élevé**
- **Créer une coursive intérieure faisant tout le pourtour du patio principal**
- **Privatiser les circulations des logements par rapport aux autres affectations**
- **Proposer des logements respectant les RRU titre II (sne, local vélo, cave...)**
- **Supprimer tout vis-à-vis entre les logements et les autres affectations**
- **Inclure dans le volume construit des espaces extérieurs pour chaque logement**
- **Communautariser l'ensemble des sanitaires et kitchenette pour optimiser l'espace des ateliers et bureaux**
- **Supprimer les sanitaires, kitchenette individuelle des ateliers**
- **Harmoniser les matériaux des menuiseries par façade et supprimer le PVC**
- **Réduire la hauteur de la porte d'entrée côté rue Raphaël)**
- **Enlever l'ensemble des enseignes (lamelle pvc et celle perpendiculaire à la façade)**

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;**

**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**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**