

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M. AIAD

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>M &amp; S GROUP s.p.r.l.</b>
Objet de la demande	<b>Démolir un bâtiment de commerce et logement et construire un immeuble à appartements</b>
Adresse	Chaussée de Mons, 648-650
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

**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 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 se situe Chaussée de Mons aux n° 648-650, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle de 1.338m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section C – n° 158 s 6 ;

Vu que la demande vise à **démolir un bâtiment de commerce et logement et construire un immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 23/05/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2024 au 29/06/2024, 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 particulière 4.5.1° 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
  - dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
- 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 20378 (PU 16055) – construire une maison – permis octroyé le 18/11/1927
- n° 36567 (PU 30075) – construire 11 boîtes de garage – permis octroyé le 25/05/1954
- n° 39000 (PU 32666) – construire une annexe – permis octroyé le 27/11/1958

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

- n° 45180 (PU 37906) – construire un garage + transformations dans l'immeuble existant – permis octroyé le 14/03/1978
- n° 49645 (PU 45118) – modifier l'affectation d'un bâtiment arrière avec la cour intérieure (*Brico Mons Castor au n° 650*) – permis octroyé le 25/12/2005

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension arrière au niveau du +01 surmontée d'une terrasse de toit, pour le placement d'un escalier extérieur, pour le changement d'utilisation du toit plat du bâtiment central (stockage), pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2017/2603) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte un logement, avec une surface bâtie au sol de 608m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison à front de rue R+01+TV, d'un bâtiment R+00+TP en zone de cour (bureau et locaux du personnel), d'un arrière-bâtiment R+00+TP en fond de parcelle (magasin et dépôt), d'une zone de stockage à l'air libre et d'emplacements de parking non couverts ;

Considérant qu'en situation existante de fait, deux commerces différents occupent les lieux – l'un au n° 648 dans le bâtiment à front de rue, l'autre au n° 650 dans les bâtiments en zone de cour (magasin brico ouvert 7 jours sur 7) ;

Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment 3 façades à front de rue au n° 648 (6,94m de façade à l'alignement), de le remplacer par une construction mitoyenne à front de rue, d'y aménager un préau au rez-de-chaussée et 5 unités de logement répartis sur 3 étages ; que l'immeuble R+03+TP s'étend sur toute la largeur de la parcelle (12,73m de façade à l'alignement) sur une profondeur de +/- 15,00m ;

Considérant que la demande motive la démolition en raison de la vétusté et de l'insalubrité, de dégâts irréversibles (murs rendus étanches à l'air), d'installations qui ne respectent pas les normes (dimensions des circulations verticales) ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement est le suivant :

- +00 préau de +/- 209m<sup>2</sup>  
sur la gauche : 4 emplacements voiture, accès piétons via un marquage au sol, escalier extérieur couvert menant aux étages, local poubelles, local vélos (6 emplacements), citerne et bassin d'orage enterrés ;  
sur la droite : rampe d'accès à l'activité commerciale en zone de cour, aire de manœuvre et emplacements voitures (5) en fond de parcelle ;
- +01 2 appartements de 2 chambres avec balcon arrière
- +02 2 appartements de 2 chambres avec balcon arrière
- +03 1 appartement de 3 chambres avec terrasse avant et terrasse de toit arrière
- Toit toiture plate végétalisée

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

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 la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée - parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur ;

Considérant que le projet vise à démolir et reconstruire à front de rue sans amélioration significative de l'intérieur d'îlot ; que le changement d'affectation (immeuble de 5 logements) ne s'accompagne pas de création de zones en pleine terre ;

Considérant que le demandeur est le propriétaire de l'ensemble de la parcelle dont l'activité commerciale existante ; que les zones d'accès, de livraisons et de parcage de cette activité en zone de cours sont modifiées ; que les 6 places de stationnement existantes, implantées dans la pente de la rampe d'accès, seront supprimées – 5 emplacements non couverts seront prévus en fond de parcelle côté droit en lieu et place des espaces de stockage extérieur (palettes, stock bois/métal/poutres) ; qu'en séance, le demandeur a confirmé que ces derniers n'étaient pas supprimés ; qu'il convient de les représenter pour que la configuration puisse être évaluée ;

Considérant que l'utilisation de plate-forme de toit, comme un passage carrossable et une aire de livraison/parcage à l'air libre, impactent le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que le commerce est ouvert tous les jours de la semaine, du lundi au samedi de 7h00 à 18h00, le dimanche de 9h30 à 16h00 ;

Considérant que le niveau de bruit multi-exposition le long de la chaussée de Mons est de 65-70dB(A) ; que les logements créés seront dans un environnement bruyant tant en façade à rue qu'en façade arrière – chambres côté chaussée de Mons, espaces de vie surplombant une activité diurne journalière ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa faible à moyen selon la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle et restituer l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ; qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que la demande projette d'installer une citerne d'eau pluviale de 10m<sup>3</sup> et un bassin d'orage de 10m<sup>3</sup> ; que 100m<sup>2</sup> de toiture plate sont végétalisées ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est projetée ; que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; que

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

100m<sup>2</sup> de toiture plate sont végétalisés sur l'ensemble du site ; qu'il convient pour le moins de proposer des revêtements présentant un albédo élevé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'immeuble dépasse les deux gabarits des constructions mitoyennes ;

Considérant qu'en façade à rue, la construction de gauche R+03+TP est dépassée de 1,70m sans qu'un retrait latéral de 3,00m ne soit observé ; que la ligne de faîte de celle de droite R+02+TV est dépassée de 1,25m ; qu'en façade arrière, côté gauche, tous les balcons (+01 et +02) et terrasse (+03) sont au-delà du front de bâtisse sans qu'un retrait latéral de 3,00m ne soit observé ; que l'aménagement de balcons et terrasse matérialise des volumes d'occupation potentielle et aboutit à une augmentation de la profondeur de 1,80m aux +01/+02 et de 3,00m au +03 ; que le retrait latéral par rapport à l'axe mitoyen gauche est de 1,90m aux +01/+02 et est nul au +03 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne**, en ce que l'acrotère de l'immeuble dépasse la hauteur des deux façades mitoyennes ; le niveau d'acrotère du bâti voisin gauche est dépassé de 1,70m et celui de corniche de l'immeuble de droite de 3,30m ;

Considérant que la hauteur de l'oriel est à contenir sous le niveau de corniche de l'immeuble de droite, soit de limiter la saillie en façade qu'aux +01 et +02 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée**, en ce que l'aménagement du rez-de-chaussée mixe plusieurs flux sans délimitation nette ; que l'accès aux appartements se fait via un passage marqué au sol entre d'une part du parcage et d'autre part la rampe d'accès au commerce ; que l'accès aux locaux vélos et poubelles se fait via le passage carrossable commercial ; que cette configuration est contraire au bon aménagement des lieux et n'assure pas un accès aisé et sécurisé aux étages ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins** ; que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée malgré le changement d'affectation en logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que les logements ne disposent pas d'un espace privatif de rangement (cave) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13, raccordements**, en ce que le local compteur n'est pas renseigné, ni les équipements de (vidéo)parlophonie et boîtes aux lettres ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères**, en ce que la capacité n'est pas suffisante compte tenu du nombre de logements ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Manquement d'espaces communs qualitatifs ;
- Accès piétons et carrossable non distincts et spatialement indifférenciés ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

- Accès aux locaux vélos et poubelles via la rampe d'accès du commerce ;
- Terrasse du +03 ne respectant pas le Code civil ;
- Manquement de l'implantation des sorties techniques en toiture ;
- Manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis de l'environnement extérieur ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 5 ; que les dérogations et manquements attestent d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un gabarit moindre et plus intégré, en réduisant le nombre d'entités présentes sur la parcelle ;

Considérant que l'agencement au rez-de-chaussée est inadéquat et impacte l'habitabilité des logements ; qu'en l'état, l'activité commerciale n'est pas compatible avec de nouveaux logements ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée pour les besoins du commerce ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant qu'il y lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers une emprise de 2m<sup>2</sup> par vélo ; que l'alternative de mobilité douce telle que projetée (6 emplacements) n'est pas adéquate ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, articles 3 & 6, dispositions communes & règles générales** ; que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers doivent être assurées à tout moment (flux distincts) ; que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir n'est pas atteint ni compensé ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +03 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 ;

Considérant que la façade à rue présente un parement brique de teinte blanche au niveau de l'oriel et de teinte gris moyen pour le reste de la façade, des menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué en noir, des seuils en pierre bleue, un grillage métallique de ton noir sur toute la largeur du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter le niveau supérieur de l'oriel à un maximum de +/- 10,00m, d'animer et de rythmer la façade du rez-de-chaussée, de distinguer esthétiquement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

l'entrée des logements de celle du commerce, de proposer une (vidéo)parlophonie et des boîtes aux lettres incluses aux menuiseries placées à l'alignement, de prévoir une zone d'enseigne conforme intégrée à la composition de façade ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet tel que présenté 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 4 juillet 2024**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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

**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	