

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M. BREYNE

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

/

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>ANDRIMO s.a.</b>
Objet de la demande	<b>Rénover et transformer le bâtiment existant comprenant l'atelier garage et construire un bâtiment de stockage</b>
Adresse	Chaussée de Mons, 560
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
PPAS	« Biestebroeck » – A.G. du 07/12/2017
PL	« 3/GL/25 » (01/LVFD/168243) – n° L29 (PL 38139), délivré le 18/12/1979 (confirmation communale de renonciation – 07/04/2009)

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

**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 et les architectes ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

**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 projet est implanté dans le périmètre du PPAS « Biestebroeck » arrêté de l'exécutif du 07/12/2017 ;

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 générale ;

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 0 & 4A ; conformément aux conclusions de la reconnaissance de l'état du sol, une étude détaillée est nécessaire – déclaration de conformité de Bruxelles Environnement (réf. EBB1906/004 28/10/2019 et 24/04/2020) ; en fonction des résultats de cette procédure, la parcelle concernée changera de catégorie et les éventuelles obligations seront fonction de sa catégorie finale ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 560, immeuble mitoyen R+00+TP, implanté sur une parcelle de 1.037m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section C – n° 177 k 2 ;

Vu que la demande vise à **rénover et transformer le bâtiment existant comprenant l'atelier garage et construire un bâtiment de stockage** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/06/2024, que le dossier a été déclaré complet le 28/10/2024 ;

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

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit ;
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
  - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

- dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul et de retrait latéral ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2025 au 27/03/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 46344 (PU 39590) – construire un centre d'échappement – permis octroyé le 01/09/1987

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit – le permis de construction n'a pas été totalement respecté lors de la mise en œuvre, la partie arrière du bâtiment a été partiellement réalisée (s'étalait sur 3 travées) ; selon les informations du permis de construction, la superficie de plancher du projet était de 400m<sup>2</sup>, son volume de 1.800m<sup>3</sup> ; l'aménagement intérieur, la largeur des travées, la façade à rue, présentent des différences ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel d'artisanat (garage atelier), qui ne comporte pas de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 306m<sup>2</sup> pour une parcelle de 1.037m<sup>2</sup> ;

Vu le permis d'urbanisme PU 51849, concernant la parcelle d'angle sise au n° 21 (angle Pierre Marchant et Quai de Biestebroeck), octroyé par le Fonctionnaire délégué le 03/12/2021 – démolir les bâtiments existants sur le site, construire 2 immeubles de logements (R+03 et R+06) sur un socle commercial (Lidl) et deux niveaux de 167 parkings souterrains sis rue Pierre Marchant 21 et le long du Canal, construire un immeuble R+03 de bureau et logements sis chaussée de Mons 572 ; le bâtiment B-C (20 logements) est construit Rue Pierre Marchant à l'alignement – gabarit R+02+étage de toit, soit un socle commercial et des logements aux étages, hauteur de façade de 12,74m + 3,04m en retrait ;

Vu les gabarits et affectations du bâti existant du côté pair de la Rue Pierre Marchant (n° 12 à 28) – maisons et immeubles d'habitation de gabarits R+01 à R+03 ; R+02 côté impair (n° 13-15) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un bâtiment R+00+TP implanté en retrait de l'alignement (zone de recul de 10,00m), affecté à un atelier de type garage (entretien, mécanique, remplacement, service pneus) – réception avec kitchenette, ponts élévateurs (5), espace de stockage, bloc sanitaire (wc, vestiaires, chaufferie), cour arrière dallée, parking à ciel ouvert (dolomie) et un stockage déchets également à ciel ouvert ;

Considérant que la demande en situation projetée consiste en la rénovation du bâtiment existant qui comprend l'atelier garage et l'accueil, ainsi que la rehausse partielle du bâtiment d'un niveau (côté chaussée) pour y aménager au-dessus de l'accueil des locaux pour le personnel (kitchenette, vestiaire, douches, wc) ; que le projet consiste également à la construction d'un bâtiment de stockage, implanté à front de rue R+01+TP, en place du parking clientèle actuel ;

Que les bâtiments d'une superficie plancher totale de +/- 1.350m<sup>2</sup> comportent 3 fonctions réparties comme suit :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

- le stock de pneus – +/- 930m<sup>2</sup> (305m<sup>2</sup> + 369,82m<sup>2</sup> + 256 m<sup>2</sup>)  
les pneus sont stockés en racks répartis sur 3 planchers en caillebotis métalliques ; 4 places de parking pour la clientèle ainsi que 7 places de parking vélo pour le personnel sont prévues dans le nouveau bâtiment ;
- l'atelier de changement des pneus des véhicules (maximum 6 véhicules) – +/- 232m<sup>2</sup> ;
- la zone de réception de la clientèle au +00 (+/- 47,30m<sup>2</sup>) et des locaux annexes au +01(+/- 49m<sup>2</sup>) ;

Que les espaces extérieurs sont répartis comme suit :

- zone de recul sur l'angle de +/- 94,30m<sup>2</sup> – aménagement de 2 emplacements de parking temporaire en ancienne partie végétalisée (1parking PMR, une borne de recharge électrique), diminution de la zone perméable plantée (soit 7,00m<sup>2</sup> de pleine terre plantée en moins), aménagement d'une
- zone carrossable de +/- 230m<sup>2</sup> avec une zone de chargement/déchargement (+/- 22,47m<sup>2</sup>)
- zone perméable végétalisée de +/-90m<sup>2</sup> à l'arrière du nouveau bâtiment de stockage

Considérant que le cadre VII de la demande est incorrect – toutes les fonctions (la principale et les accessoires telles que bureaux) sont à renseigner dans l'affectation activités productives artisanales (et non industrielles) ; les superficies des planchers en caillebotis sont à comptabiliser ; que les plans sont lacunaires, sans aucune cotation ;

Considérant que la demande déroge au **PPAS « Biestebroeck »** :

- **article 15 §2 du Titre II – composition des façades**  
les façades aveugles à l'alignement ou qui jouxtent les espaces accessibles au public sont interdites. Elles sont évitées dans la mesure du possible pour les autres façades ; 1
- **article 41 du Titre III – intégration urbaine**  
afin d'assurer l'intégration urbaine, des conditions sont d'application : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant, la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- **article 42 §1 du Titre III – traitement des façades et toitures**  
une attention particulière est apportée aux façades et toitures en vis-à-vis de logements et équipements d'intérêts collectifs, existants ou à bâtir. Elle porte tant sur l'esthétique que sur le respect des qualités résidentielles ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la rehausse du bâtiment existant dépasse de plus de 3,00m le gabarit voisin en ce que la parcelle sise au n° 570 n'est pas bâtie à la mitoyenneté ; que la construction sise au n° 11, implantée avec un recul de +/- 15,80m, est dépassée de +/- 1,80m à +/- 5,30m ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

Que, toutefois, la hauteur du bâtiment est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroeck, qui permet une hauteur 13,00m sur une profondeur maximale de 20,00m, et de 6,00m au-delà de cette profondeur ; que le PPAS a réfléchi l'aménagement d'un quartier à large échelle tant au niveau de la mixité de fonction qu'au niveau des gabarits ; que la dérogation au RRU est donc acceptable ;

Que selon l'*art. 39 au Titre III du PPAS – profondeur des constructions en zone de forte mixité*, les règles en matière de profondeur prévues par le RRU sont d'application ; que, cependant, sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté n'est pas déterminée en fonction de §1-1° – respect de la profondeur des  $\frac{3}{4}$  ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 5, chapitre III du Titre I – implantation et gabarit* ; que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent 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 le projet maintient la disposition singulière du bâtiment existant, implanté en recul de 10,00m, qui ne correspond pas à la vision du PPAS Biestebroeck ; que le nouveau bâtiment quant à lui respecte le front de bâtisse à l'alignement préconisé par le Plan Particulier ; que l'objectif recherché par ce dernier est de planifier un ensemble organisé et cohérent, un développement coordonné et réfléchi ; qu'il est dommage que le projet n'optimise pas le potentiel de cette parcelle, ne propose pas un traitement urbanistique tenant compte des caractéristiques du bâti existant essentiellement résidentiel sur la Rue Pierre Marchant, ne respecte pas le principe du PPAS d'un socle d'activités surmontés d'étages de logement ;

Que cependant la demande vise à permettre le maintien d'une activité économique, que le développement économique est également une des priorités du PPAS ;

Considérant que l'implantation du nouveau volume répond à un bon aménagement des lieux et respecte les principes du PPAS, que celui-ci pourrait même être plus profond en respectant le PPAS ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que celle-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ; que la zone de pleine terre, à l'angle de la Rue Pierre Marchant et de la Chaussée de Mons, ne peut être transformée en espace de stationnement ; que les emplacements non couverts projetés doivent être supprimés des plans ; que la superficie octroyée de la zone plantée en pleine terre doit pour le moins être conservée ;

Que cette dérogation n'est pas envisageable d'autant qu'elle n'est pas nécessaire au maintien de l'activité économique ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul* ; que la zone de recul jouxtant l'espace public participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public, elle ne peut être transformée en espace de stationnement ; que le projet maintient la zone de recul existante de 10,00m au droit du bâtiment existant ; que la superficie de celle-ci doit être au minimum maintenue, son aménagement doit être amélioré afin d'éviter le parcage ; qu'en outre, une zone de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

déchargement est prévue en zone de manœuvre de la zone de recul ; que la citerne enterrée d'eau de pluie, placée en zone de pleine terre, doit être déplacée en zone imperméable ;

Qu'il y a lieu d'adapter le projet de manière à intégrer le quai de chargement/déchargement dans le nouveau volume en y accédant préférentiellement directement depuis la Rue Pierre Marchant, à prévoir une bordure infranchissable qui protège la zone végétalisée de la zone de recul et à y planter une mixité de végétations de hauteurs variées (arbre, arbustes, ...) ; qu'il convient de supprimer les 2 emplacements non couverts qui réduisent la zone perméable plantée en pleine terre ; que seul le stationnement couvert est envisageable ;

Considérant que la parcelle est fortement imperméabilisée ; qu'une gestion efficace des eaux pluviales sur la parcelle est indispensable ; que le dispositif drainant proposé dans la zone de manœuvre est adéquat ; que celui-ci devra être complété par une végétalisation intensive des toitures du nouveau bâtiment afin de permettre de tamponner les eaux de pluie au maximum ;

Considérant que par ailleurs, le projet supprime le parking clientèle existant non couvert et la zone de stockage des déchets – zone en gravier latérale de 449,50m<sup>2</sup> ; qu'en situation existante de fait, outre le parking latéral, la zone de recul est quasi en permanence utilisée comme parcage ; que la nécessité de proposer davantage d'emplacements couverts de parking est manifeste ; que le projet ne prévoit aucune place de stationnement pour le personnel ni de zone de stockage des déchets ; qu'il convient d'y remédier et de les préciser au plan sans oublier de toujours proposer un local vélos ;

Qu'au niveau du volume de stockage, un autre agencement du rez-de-chaussée est possible ; que les zones de stationnement voitures/vélos, de chargement/déchargement, de stockage des déchets peuvent y être aménagées en ce que l'augmentation du gabarit de la nouvelle construction est encore possible tout en restant conforme aux prescriptions du PPAS ; que les portes d'accès au bâtiment peuvent également être déplacées

Considérant que le projet privatise +/- 41m de la Rue Pierre Marchant et impacte le stationnement en voirie ; que tous les accès motorisés se font directement via le domaine public ; qu'il convient de réduire les impacts en voirie, de limiter l'accès carrossable de la parcelle à une seule grille d'accès, de gérer les circulations propres à l'activité et de les restreindre à l'aire de manœuvre existante ;

Considérant que le projet doit être adapté de façon à clôturer l'ensemble du site à l'alignement (grille ajourée) et à ne prévoir qu'un seul accès carrossable côté rue Pierre Marchant et un autre piéton côté Chaussée de Mons, à gérer les circulations parking client et accès atelier uniquement via cette zone de recul clôturée ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.2\* du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au **PPAS, article 15 §2 du Titre II – composition des façades** ; que les façades aveugles à l'alignement ou qui jouxtent les espaces accessibles au public sont interdites ; qu'elles sont évitées dans la mesure du possible pour les autres façades ; que les façades aveugles éventuelles sont verdurisées ou revêtues d'un matériau de parement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

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 demande déroge au *RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont 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 ;

Considérant que le nouveau volume monolithique et le bâtiment existant sont revêtus d'un bardage de tôle en acier brut – lisse sur les colonnes, perforée pour assurer la ventilation du stockage (partiellement en façades à rue et arrière), ondulée opaque sur les autres surfaces ; que le bardage est sans ouverture pour le volume de stockage à l'exception de grilles au droit des baies du rez-de-chaussée ; qu'un auvent du même matériau que les façades est placé sur l'angle du bâtiment existant afin de marquer l'entrée ; les châssis sont en aluminium ;

Qu'il convient de s'assurer de la pertinence de l'auvent d'angle compte tenu des changements qui sont demandés en termes d'accès au site ;

Considérant que le projet impacte essentiellement la Rue Pierre Marchant ; que ce tronçon de la rue est essentiellement résidentiel ; que le grand projet en construction sur l'angle opposé, près du pont, prévoit 20 logements ;

Considérant que les caractéristiques de l'aspect architectural du cadre environnant ne sont pas respectées ; que les façades de la nouvelle construction sont aveugles et rompent avec la composition des façades avoisinantes ; qu'il convient de proposer un traitement esthétique des façades qui ne préjudicie pas le caractère résidentiel du cadre bâti,

Que les façades devraient être repensées de manière à réduire ces dérogations – en prévoyant à l'alignement dans un premier plan une végétalisation (et dans un deuxième plan le bardage – principe d'une double façade qui permettrait de respecter les contraintes du SIAMU), en animant la façade latérale (jeu de rendus de bardage) ; qu'il convient de trouver une solution de types de façade qui soient davantage en adéquation avec les réglementations en vigueur, qui répondent à l'esprit qui sous-tend ces réglementations – avoir une interaction entre environnements intérieur et extérieur ;

Considérant que la demande prévoit un jardin en pleine terre à l'arrière du nouveau volume ; que l'utilisation de celui-ci n'est pas garantie, qu'il n'est pas en contact direct avec le local social par exemple ; qu'étant donné la présence du bâtiment existant et les possibilités offertes par le PPAS dans le cadre d'activités économiques en zone de forte mixité, il n'est pas nécessaire de prévoir ce jardin si toutefois la demande présente des qualités suffisantes en terme de gestion de l'eau et d'amélioration végétale de la zone de recul ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

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.1988.0252/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 16/12/2024 ;

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 3 avril 2025**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

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

- Clôturer l'ensemble du site à l'alignement (grille ajourée) et ne prévoir qu'un seul accès carrossable côté rue Pierre Marchant et un autre piéton côté Chaussée de Mons ;
- Intégrer le quai de chargement/déchargement dans le nouveau volume en y accédant préférentiellement directement depuis la Rue Pierre Marchant ;
- Préciser au plan la zone de stockage des déchets ;
- Ne prévoir que du stationnement couvert à aménager dans le nouveau volume (voitures et vélos) et fournir une note de mobilité (clients et personnel) ;
- Gérer les circulations parking client et accès atelier uniquement via la zone de recul clôturée ;
- En zone de recul, prévoir une bordure infranchissable qui protège la zone végétalisée, y planter une mixité de végétations de hauteurs variées (arbre, arbustes, ...), supprimer les 2 emplacements non couverts, proposer une zone de drainage dans la zone de manœuvre ;
- En façade implantée à l'alignement, prévoir une végétalisation ; animer la façade latérale du nouveau bâtiment visible depuis l'espace public ;
- Prévoir une végétalisation intensive des toitures du nouveau bâtiment ;
- Adapter les documents administratifs en conséquence.

**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 aux :**

- Règlement régional d'urbanisme – article 6 du Titre I
- Règlement communal d'urbanisme – article 5 chapitre III du Titre I

**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).**

**Le projet modificatif peut être soumis aux mesures particulières de publicité si des dérogations non accordées sont à nouveau sollicitées.**

**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.**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 avril 2025**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M. BREYNE	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	