

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	mettre en conformité la fermeture des terrasses arrière, les aménagements intérieurs des 6 logements et les modifications de la façade à rue d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial
Adresse	Chaussée de Mons 1159
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 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 ni demande à être entendu.

**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 24 avril 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial 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, 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 le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1159, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 684A2 et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière et comportant 6 logements ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la fermeture des balcons arrière, les aménagements intérieurs des 6 logements et les modifications de la façade à rue d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/04/2025 au 17/04/2025, 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 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 au RRU, Titre VI, article 37 – Enseigne perpendiculaire

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2023.0408/2 daté du 13/12/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ; qu'il y a lieu de respecter en tout point les prescriptions émises dans ledit rapport ;

Vu que la Chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 27548 (PU F20739) – construire une maison – permis octroyé le 22/10/1935
- n° 44855 (PU 37682) – transformer la façade au rez – permis octroyé le 18/01/1977
- n° 50971 (PU 52725) – mettre en conformité la cour arrière et la fermeture des terrasses aux étages supérieurs – permis refusé en saisine le 08/12/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les aménagements de la zone de cours et jardins, l'isolation de la façade arrière, les aménagements intérieurs des logements et les modifications (menuiseries, vitrine, enseignes) en façade à rue ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves à charbon et à provisions, laverie
- +00 magasin avec logement accessoire, cour pavée, atelier dans le bâtiment arrière

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

- +01 2 studios avec terrasse et WC extérieur
- +02 2 studios avec terrasse et WC extérieur
- Combles 2 studios avec terrasse et WC extérieur

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13467), l'immeuble comprend un rez-de-chaussée commercial et 6 unités de logement aux étages ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 6 ; que la demande ne modifie pas les nombres d'unités de logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la fermeture des terrasses et les aménagements intérieurs des 6 studios
- Aménager des caves et locaux communs au rez-de-chaussée et sous-sol
- Réaménager la zone de cours et jardins
- Mettre en conformité les remplacements de châssis et vitrines à rue ainsi que le placement d'enseignes commerciales

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

- -01 caves, local poubelles
- +00 surface commerciale avec réserve, cour pavée, atelier dans le bâtiment arrière
- +01 2 studios avec SDB
- +02 2 studios avec SDB
- Combles 2 studios avec SDB

Considérant que les volumes arrières infractionnels précédemment construits sont démolis ; que la volumétrie projetée est conforme à la situation de droit ; que le projet prévoit le réaménagement d'une zone de cours et jardins à ciel ouvert avec terrasse carrelée et gazon ; qu'en vue d'augmenter la perméabilité de la parcelle, il y a lieu de prévoir un revêtement de terrasse perméable ; qu'une citerne de récolte des eaux pluviales est également prévue ; qu'il y a lieu de dessiner les connections de cette citernes aux sanitaires ; que de manière globale les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot sont améliorées ;

Considérant que la demande porte sur la fermeture des terrasses arrière de chacun des 6 logements existants ; que cette fermeture augmente légèrement les surfaces habitables tout en restant dans le volume construit et permet l'aménagement d'une salle de bain avec WC fermée pour chacun des studios ; que les autres espaces de vie des logements ne sont pas modifiés et sont conformes à la situation de droit ;

Que les affectations commerciales et productives au rez-de-chaussée ne sont pas modifiées ;

Considérant également que le projet prévoit l'aménagement de caves privatives en nombre suffisant et d'un local poubelles en sous-sol ; qu'un espace permettant le parcage de 6 vélos est également aménagé au rez-de-chaussée de l'immeuble à proximité de l'entrée ; qu'en vue de faciliter la maniabilité des vélos tout en préservant un accès suffisamment large, il y a lieu

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

de prévoir un système d'accroche permettant le parage des vélos en position horizontale le long du mur de gauche du hall d'entrée du rez-de-chaussée ;

Considérant que de manière générale et au vu de la configuration des lieux et de l'espace disponible, l'habitabilité des logements et les aménagements des communs sont satisfaisants ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries d'origine des étages ainsi que la porte d'entrée des logements ont été remplacées ; que les baies, matériaux et coloris sont maintenus ; que les divisions et impostes sont toutefois supprimées ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Que la baie commerciale est également modifiée ; que la vitrine en bois brun avec porte centrale et allège de part et d'autre est remplacée par une vitrine en bois blanc avec porte sur le côté gauche ; que les allèges sont supprimées ; que l'uniformité de coloris des menuiseries n'est plus respectée ; que toutefois les matériaux restent qualitatifs ; qu'un traitement différencié entre le rez-de-chaussée commercial et les logements aux étages est acceptable ; que l'aspect projeté de l'ensemble de la façade s'intègre au cadre bâti environnant ;

Considérant cependant que la demande déroge au **RRU, Titre VI, article 37 – enseigne perpendiculaire à une façade**, en ce qu'en zone restreinte, l'enseigne perpendiculaire doit présenter une saillie inférieure à 1m, une hauteur limitée à 1.50 m et une surface inférieure à 1m² ; que l'enseigne projetée telle que dessinée montre une hauteur de 2.70 m et une surface non-conforme ; qu'il convient de proposer une enseigne perpendiculaire conforme au Titre VI du RRU ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10 - éléments en saillie en façade à rue**, en ce que l'auvent du rez-de-chaussée commercial en position ouverte descend à une hauteur inférieure à 2.50m ; que de surcroît il s'étend au-delà de la largeur de la vitrine commerciale ; qu'il convient dès lors de limiter la largeur du auvent à la largeur de la vitrine commerciale et de prévoir un dispositif conforme au RRU en terme de hauteur ; que les coupes projetées doivent dessiner le auvent en position ouverte ;

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 24 avril 2025

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

- Prévoir un système d'accroche pour 6 vélos permettant un stockage horizontal le long du mur de gauche du hall
- Proposer un revêtement de terrasse perméable
- Dessiner les connexions de la citerne d'eaux pluviales aux sanitaires
- Proposer un auvent pour le commerce conforme au Titre I du RRU (article 10§1) et limiter sa largeur au prolongement de la baie commerciale
- Proposer une enseigne perpendiculaire conforme au Titre VI du RRU (article 37§2)

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	