

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV15	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Réaménager un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial
Adresse	Chaussée de Mons 1025
PRAS	Espaces structurants, liserés de noyau commercial, ZICHEE, zone mixte
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 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 :**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à réaménager un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/04/2025 au 08/05/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 3.5.1 Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 6 : Toiture;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation au règlement communal d'urbanisme, Titre I Chapitre IV, articles 8 (façades) ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable sous condition du SIAMU du 27/01/2025 ;

Vu que le bien situé Chaussée de Mons au n° 1025, se compose d'un immeuble mitoyen à front de rue R+02+TV, & d'un arrière-bâtiment R+01+TP/TV ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité le réaménagement d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'utilisation du commerce, pour la réalisation de travaux non conformes aux plans octroyés en 2014 (01/AFD/407523) – dont la rehausse et l'augmentation des parties en toit plat du bâtiment arrière, le déplacement de l'escalier du bâtiment-arrière, l'aspect de la façade à rue, la configuration de la lucarne du versant à rue, l'aménagement des zones de cour et jardin ;

Considérant qu'une demande de permis a été introduite en 2021 (01/AFD/1703235); qu'elle visait à étendre l'activité commerciale dans l'extension latérale, de mettre en conformité le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

changement d'utilisation du commerce en boulangerie, de diviser le bâtiment-arrière en 2 unités de logement, de modifier et rehausser partiellement la toiture du bâtiment-arrière et d'en adapter les façades ; que la demande a été refusée le 18/11/2021 ;

Considérant que la demande actuelle porte sur les changements suivants :

Bâtiment Avant

- Changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial avec logement accessoire en activité productive artisanale (atelier boulangerie) ;
- Régulariser la lucarne façade avant ;
- Créer un sas au niveau du sanitaire pour le logement au 3^{ème} étage ;

Bâtiment arrière

- Changer l'affectation d'un logement unifamiliale en activité productive artisanal au rez-de-chaussée et un logement 2 chambres au premier étage ;
- Aménagement d'un hall d'entrée pour le logement privatif avec local vélo/poussettes ;
- Créer une entrée indépendante pour l'atelier boulangerie et aménager un espace sanitaire ;
- Réaménager le jardin à l'arrière du bâtiment arrière (supprimer la terrasse en agrandissant le jardin ;
- Régulariser la modification et la rehausse partielle de la toiture du bâtiment-arrière ;
- Supprimer les conduits d'évacuation par leur intégration dans le bâtiment (création d'une gaine technique) ;

Considérant que la demande vise à transformer le logement longeant le mur mitoyen de gauche en atelier boulangerie ; qu'en situation de droit le logement est accessoire au commerce ;

Considérant qu'en séance le demandeur a précisé le fonctionnement de l'atelier boulangerie : qu'il s'agit uniquement d'un atelier de production ; qu'il s'agit d'une activité productive artisanale; que le changement d'affectation est conforme au PRAS ; que le commerce en façade avant est l'accessoire de l'atelier et vise la vente des produits fabriqués sur place ;

Considérant que la demande vise à régulariser la porte d'entrée indépendante du commerce façade à rue ; que cette porte est prévue en PVC couleur gris ;

Considérant qu'en situation de droit (permis du 2014), le projet prévoyait trois lucarnes en façade à rue ; que ces lucarnes étaient séparées et s'alignaient sur les baies des étages inférieurs, ce qui permettait une lecture cohérente de l'ensemble de la façade ; qu'une lucarne a été construite vers 2015/2016 ; qu'elle a une largeur de 5,25 m ; qu'elle déroge au Titre I art 6 du RRU étant donné qu'elle est plus large que les 2/3 de la façade ; qu'elle n'est pas valorisée en ce que les dimensions des fenêtres n'apportent qu'une luminosité directe très restreinte ; qu'elle est très visible depuis la place Bizet et ne s'intègre pas à la typologie du bâtiment; que la dérogation n'est pas acceptable et qu'elle déjà été refusée dans la demande de permis de 2021 (01/AFD/1703235) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Considérant que le projet n'est pas conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS ; que le changement d'affectation du bâtiment arrière occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot a été rehaussé (entre 2009 et 2012) sans autorisation préalable ; que le projet déroge au Titre I art. 6 du RRU ; que la rehausse et la prolongation des toits plats impactent l'intérieur d'îlot ; que ces extensions ne sont pas opportunes ; que la régularisation des modifications de la toiture du bâtiment arrière a déjà été demandée en 2021 et a été refusée ; que, de qui ce précède, la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la rehausse en façade avant, puisqu'il s'agit d'une rehausse et non d'un lucarne, présente une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU puisque le bâtiment existant est déjà le plus haut ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la présente demande prévoit la suppression du logement unifamiliale dans le bâtiment arrière, le changement d'affectation du rez-de-chaussée en atelier boulangerie et la création d'un appartement deux chambres à coucher premier étage ; que ce changement a pour effet que le logement ne dispose plus d'un espace extérieur; que le changement d'affectation du rez-de-chaussée peut entraîner une augmentation des nuisances (circulation entre le bâtiment avant/arrière, livraisons, etc.) en intérieur d'îlot; qu'au vu de ce qui précède, il convient de conserver la maison unifamiliale ;

Considérant que seuls les conduits techniques du bâtiment arrière sont indiqués sur le plan ; qu'il ressort également clairement des photos aériennes que des installations techniques sont placées sur le toit du bâtiment latéral ; qu'il convient de préciser la localisation des équipements techniques afin que la pertinence et l'impact sur l'environnement immédiat (nuisances acoustiques et olfactives) puissent être évalués ;

Considérant que la présente demande concerne en grande partie la régularisation de changements de volume, qui ont déjà été refusés en 2021 ; que ces changements ne sont pas justifiés et ont un impact négatif sur la qualité de l'intérieur d'îlot ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, 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 15 mai 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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