

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Installer des volets et un store banne sur la terrasse
Adresse	Clos Marie Koré, n°84
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	Abords du Ring A.R. : 06/11/1956

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 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 réaction.

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

Les demandeurs ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, 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 se situe dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol Abords du Ring A.R. : 06/11/1956 ;

Vu que le bien se situe Clos Marie Koré, n°84, immeuble mitoyen R+6+TP, cadastrée 7^{ème} Division – Section E – n° 261 G ;

Vu que la demande vise à installer des volets et un store banne sur la terrasse ;

Vu que la demande a été introduite le 30/04/2025, que le dossier a été déclaré complet le 01/07/2025 ;

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

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 et jusqu'au 31/08/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° PUFD 51313 (01/PFD/1701869) – démolir l'ensemble des constructions présentes sur la parcelle et construire en lieu et place un ensemble de 3 bâtiments qui combinent des locaux d'activités productives, des showrooms, des bureaux accessoire pour une superficie totale de 7.519m² et 7.936m² de logements acquisitifs à prix conventionnés (63 unités) ainsi qu'aménager un parking provisoire de 50 emplacements sur le lot 3 du 01/LPFD/621051 et 32 emplacements supplémentaires à l'air libre (82 emplacements) – permis octroyé le 23/01/2020 ;
- n° PUFD 52315 (01/PFD/1792352) – supprimer le parking provisoire, modifier le réseau d'égouttage et modifier les façades (modification du permis 01/PFD/1701869)– permis octroyé le 31/03/2022 ;

Que la situation existante correspond à la situation de droit ;

Considérant que la demande en situation de droit de la façade (concernée par la demande) est composé de châssis fenêtres sans volets ;

Considérant que la demande en situation projetée demande d'installer des caissons à volets extérieurs sur des châssis de fenêtres existants et d'un store banne (auvent) au niveau des fenêtres qui donne sur la terrasse ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 11, chapitre IV– volets du Titre 1** : Installation de caisson de volet visible depuis l'espace public ; que la demande vise à placer les caisson de volets à l'extérieur sur la partie supérieure des châssis de fenêtres avant ; que ces caissons seront visibles depuis l'espace public malgré qu'il seront place dans l'épaisseur de la façade ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

Qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; que cette modification change l'aspect de l'immeuble et modifiée l'uniformité des façades ce qui n'est pas acceptable ; Que le RCU **Titre 1, chapitre IV, article 11 volets** demande explicitement que les caissons de volets des nouvelles constructions sont placés à l'intérieur ;

Que la surchauffe de l'immeuble en cas de fortes chaleurs montre qu'il y a une problème avec sa conception ; qu'en général il est conseillé de placer des auvents et volets par l'extérieur pour diminuer la surchauffe de bâtiments ;

Considérant qu'il est dès lors conseillé de placer le caisson des volets à l'intérieur afin que ce caisson ne soit pas visible depuis l'espace public ; que les volets être placés devant les châssis de fenêtres existants, vu qu'ils sont amovibles;

Qu'en plus cette option ne nécessite pas de permis d'urbanisme ;

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, 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 04 septembre 2025

0

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	