

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M . DELUMEAU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV16	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Chaussée de Mons 271
PRAS	zones de forte mixité, liserés de noyau commercial, espaces structurants

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

La demanderesse a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité, en liséré 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 mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPAS Biestebroeck ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 au 31/08/2025 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 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que la prescription 2.5.2 du PRAS se rapporte aux prescriptions de la zone d'habitation à prédominance résidentielle, que le projet est situé en zone de forte mixité, que c'est donc la prescription 4.5 du PRAS qui s'y rapporte ;

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zicheel);

Considérant que le cadre VI du formulaire de demande de permis n'est pas complété, qu'il y a lieu de fournir un formulaire de demande de permis dûment complété ;

Considérant que les plans du dernier permis montrent une maison de commerce, que les plans de la situation de fait démontrent que le commerce n'est plus existant ;

Qu'en liséré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés prioritairement aux commerces, que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du commerce en logement ;

Que la suppression du logement ne met pas à mal le liséré de noyau commercial, que beaucoup de rez-de-chaussée de cette portion de la chaussée de Mons sont encore

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

affectés aux commerces, qu'au vu de la taille réduite de l'immeuble, l'annexion des superficies de commerce au logement se justifie ;

Que le volume a été augmenté en façade arrière par l'ajout d'une chambre, que cette extension est conforme au RRU en ce qui concerne la profondeur ; que par contre l'aménagement d'une chambre en façade arrière a pour effet de limiter fortement l'éclairage naturel des espaces de vie ;

Qu'en effet, la seule prise de lumière des espaces de vie se situe en façade avant, qu'au vu de la configuration des lieux et des besoins d'intimité du logement ; il est préférable de maintenir un séjour/cuisine traversant et donnant accès directement au jardin ; qu'il en va de la qualité et du confort du logement ;

Que la baie de fenêtre du rez-de-chaussée a été élargie afin d'améliorer l'éclairage naturel mais que cela ne résout pas les problèmes liés à l'intimité du logement par rapport à l'espace public ;

Que la suppression de la chambre en façade arrière pour en faire des espaces de vie permet également de supprimer la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne la superficie du séjour ;

Considérant que la demande régularise également la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle ; que cette construction impact l'intérieur d'îlot ; que les constructions voisines présentent le même type d'aménagement en fond de parcelle ; que l'atteinte en intérieur d'îlot est acceptable en ce que la demande maintient suffisamment de superficies perméables sur la parcelle et une végétalisation qualitative ;

Que la demande les qualités de l'intérieur d'îlot par rapport à la situation existante de fait ou la totalité de la parcelle est bâtie ; qu'une construction en fond de parcelle est présente depuis au moins 1977 ;

Qu'afin de respecter l'article 56 du RCU, il y a lieu de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse ;

Considérant que les menuiseries en façade avant sont en bois brun en situation de droit, que la demande propose de passer à du bois peint en blanc ; que la couleur d'un matériau ne fait pas partie des caractéristiques urbanistique d'un immeuble telles que définies par le PRAS ; que cette modification est acceptable ;

Que le linteau métallique a également été peint en blanc ; que la corniche est toujours en bois brun qu'elle est par contre plus profonde ; que l'article 3 §9 du Titre I du RCU impose que « dans le cas où, pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine. » ; que celle-ci s'intègre dans la façade ;

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 4 septembre 2025

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Compléter le cadre VI du formulaire de demande ;
- Prévoir des espaces de vie traversants au rez-de-chaussée et supprimer la chambre en façade arrière au profit des espaces de séjour ;
- Transmettre des photos de l'abri de jardin en fond de parcelle ;
- Prévoir un revêtement perméable pour la terrasse ;

La dérogation de l'article 3 du RCU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. DELUMEAU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	