

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame <b>GILLET</b> , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Aménager un logement sous toiture, mettre en conformité des logements existants aux 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup> étages
Adresse	Chaussée de Mons, 1163-1165 / Rue A. Pierrard, 40
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

/

**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 10 juin 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1931) ;

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 restreinte (zone générale côté rue Pierrard) ;

Vu que le bien, sis à l'angle de la Chaussée de Mons aux n° 1163-1165 & de la Rue Alexandre Pierrard au n° 40, est un immeuble de rapport R+03+TM, implanté sur la parcelle cadastrée Section H – n° 684 b 2 ;

Vu que la demande vise à aménager un logement sous toiture, à mettre en conformité des logements existants aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Vu que la demande a été introduite le 20/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 25/03/2021 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'il y a application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 24078 (PU 18312) – construire une maison d'angle – permis octroyé le 28/11/1931
- n° 27122 (PU 20409) – transformation – permis octroyé le 21/05/1935
- n° 35868 (PU 29329) – transformer la façade – permis octroyé le 9/04/1953
- n° PU 49964 – changer l'affectation d'un commerce en salon de coiffure, remplacer la vitrine et mettre en conformité la fermeture d'une cour – permis octroyé le 22/05/2018

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre d'unités de logement, pour le changement de destination des combles, pour l'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue, pour l'installation d'équipements techniques visibles depuis l'espace public (unité extérieure de refroidissement, antennes paraboliques en toiture), pour le nombre et l'emplacement de dispositifs publicitaires (enseignes parallèles à la façade entre les +01 et +02, enseigne perpendiculaire) ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, les occupations successives et le nombre d'habitants très variable, le nombre d'unités de logement ne peut être confirmé ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 4 entités, toutes renseignées à l'adresse de la Chaussée de Mons n° 1163-1165 ; que les informations sont lacunaires en ce que les entités existantes sous l'adresse rue Pierrard n° 40 ne sont pas mentionnées ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2695), dressé en date du 12/12/2018, l'infraction relevée concerne la division des étages et l'aménagement des combles pour permettre la mise en location de 20 chambres insalubres et non conformes à la réglementation en vigueur (soit 5 par niveau, combles compris) ;

Considérant que l'infraction est le fait du propriétaire précédent ; que la présente demande vise à aménager 7 unités de logements (en place de 20) réparties sur 3 niveaux en 3 studios, 3 appartements de 2 chambres, et sous combles 1 appartement de 3 chambres ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial n'est pas concerné par la demande ; que le projet réaménage les 6 unités de logements en situation de droit et propose l'aménagement des combles sans aucune rehausse volumétrique ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 locaux partagés avec le rez commercial  
1 cave privative par logement, espaces compteurs
- +00 accès aux logements via l'entrée sise au n° 40 de la rue Alexandre Pierrard  
hall d'entrée, volées d'escaliers pour le sous-sol et les étages  
2 espaces commerciaux hors objet de demande
- +01 studio de +/- 36m<sup>2</sup> & appartement de 2 chambres de +/-81m<sup>2</sup>
- +02 idem +01
- +03 idem +01
- +04 appartement sous-combles de 3 chambres

Considérant que la demande est conforme aux normes d'habitabilité ; que toutefois elle ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- dimensions restreintes du séjour/cuisine/sàm du logement de 3 chambres  
l'espace de vie gagnerait à être agrandi en réduisant le dressing et la sdd de la chambre 1
- manquement des dispositifs d'extraction (sdd et cuisine du studio) et des rejets d'air extérieurs
- installation de production d'eau chaude la plus chère à l'usage – utilisation d'électricité comme vecteur énergétique, tant pour l'eau chaude sanitaire que pour celle de chauffage

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 6 à 7 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir cette unité supplémentaire ; qu'aucune rehausse volumétrique n'est nécessaire ; que le vaste espace sous toiture profite de 3 lucarnes existantes qui offrent des vues droites ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore l'habitabilité de l'immeuble ; qu'il convient, toutefois, d'agrandir la pièce de vie du nouveau logement de 3 chambres ;

Considérant que le demandeur se dit conscient des inconvénients liés à l'utilisation de l'électricité et qu'il installera des radiateurs à accumulation ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'une alternative de mobilité douce en l'état n'est pas envisageable vu la configuration des lieux et l'occupation d'une partie des locaux du sous-sol par le grand commerce ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'en façade à rue des modifications ont été apportées ; que le parement en brique, les éléments en pierre bleue, la corniche bois ornementée avec consoles ne sont pas impactés ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que les impostes supérieures vitrées sont quasi toutes supprimées et remplacées par un panneau opaque ; que le châssis n'épouse pas le cintrage de la baie ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant que vu la qualité architecturale du front de bâtisse, il y a lieu de rétablir la cohérence et l'équilibre de la façade ; que le modèle type néo-classique des châssis bois y contribue ;

Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures, endéans les 10 ans à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, respectera les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade, qui seront représentés sur plan ; que la situation projetée de la demande devra être adaptée en conséquence ;

Considérant que les enseignes des rez-de-chaussée commerciaux, non représentées sur plan, doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le Titre VI du RRU ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, articles 36 et 37, enseigne parallèle et perpendiculaire à une façade*, en ce qu'en zone restreinte les enseignes sont notamment limitées en nombre, ne peuvent être situées qu'à l'étage concerné par l'activité ; qu'à titre d'exemple, les 2 enseignes parallèles placées entre le +01 et le +02 et le montage d'enseignes perpendiculaires ne sont pas conformes ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que les antennes paraboliques et l'unité extérieure de climatisation, non représentées sur plan, sont interdites en façade visible depuis l'espace public ; qu'il convient de les démonter ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2006.0462/6/APM/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/04/2021 ;

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 10 juin 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

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

- Agrandir la pièce de vie du logement 3 chambres
- Représenter les extractions des locaux humides
- Adapter la représentation des châssis en situation projetée de manière à respecter les caractéristiques d'origine – bois peint en blanc, cintrage, divisions
- Supprimer tous les équipements techniques existants et visibles depuis l'espace public, ainsi que les enseignes placées non conformes au Titre VI

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).

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.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	