

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 juin 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> TAMUNDELE

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. JACOBS

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>SAIPA INVEST SRL</b>
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité la réhausse du versant arrière de la toiture, la création d'une annexe au rez-de-chaussée et d'un volume en fond de parcelle, l'aménagement des combles et de l'ouvrage d'un accès à la toiture dans les combles</b>
Adresse	Chaussée de Mons, 1069
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 juin 2026**

**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 et/ou demande à être entendu.

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

Les demandeurs ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 juin 2026**

**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, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1089, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 672 02 Z et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la réhausse du versant arrière de la toiture, la création d'une annexe au rez-de-chaussée et d'un volume en fond de parcelle, l'aménagement des combles et l'ouverture d'un accès dans les combles ;**

Vu que la demande a été introduite le 08/12/2025, que le dossier a été déclaré complet le 23/04/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/05/2026 au 11/06/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- 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 à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
  - dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU – enseigne parallèle à une façade ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
  - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 juin 2026**

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n°22255 (PU 17119) – Transformation : construire une annexe et exhausser la maison (2<sup>ème</sup> étage) – permis octroyé le 11/10/1929
- n°29130 (PU 22301) – Transformation – permis octroyé le 25/05/1937
- n°39617 (PU 33341) – Transformation – permis octroyé le 13/10/1959
- n°44506 (PU 37148) – Transformer la façade au rez-de-chaussée – permis octroyé le 14/05/1974

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18303), le bien a fait l'objet de travaux de transformation réalisés de manière illicite, sans l'introduction préalable d'une demande de permis d'urbanisme ; l'infraction constatée concerne la modification du nombre de logements (passage de deux à trois) par l'aménagement du grenier, ainsi que la création d'une lucarne (chien assis) sur le versant arrière de la toiture entre 2019 et 2020 ; elle porte également sur la création d'une ouverture permettant l'accès à la plateforme arrière.

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2024/18303) ;

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

- +00 commerce, salon, salle à manger, cuisine, hall d'entrée ;
- +01 hall, salon salle à manger, cuisine, chambre 1, chambre 2, wc, terras ;
- +02 hall, salon salle à manger, cuisine, chambre 1, chambre 2, wc, terras ;
- +03 combles

Que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour ;

- la construction d'annexes en façade arrière ;
- la construction d'un débarras en fond de parcelle ;
- la fermeture des terrasses en façade arrière ;
- la réhausse du versant arrière de la toiture ;
- le changement d'aspect de la façade à rue ;
- l'ajout d'une porte dans les combles donnant accès au toit plat

Considérant qu'en situation projetée, la demande envisage de mettre en conformité les actes et travaux suivant :

- la réhausse du versant arrière de la toiture ;
- la création d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- le débarras en fond de parcelle et la fermeture de terrasses ;
- le réaménagement des logements existants et l'aménagement des combles – soit, un appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage, un duplex 3ch entre le 2<sup>ème</sup> étage et les combles ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 juin 2026**

Considérant qu'en séance a été évoquée l'éventualité de recouvrir l'intégralité de la cour, moyennant l'aménagement de la toiture de cette extension en toiture végétalisée ;

Considérant qu'une telle intervention permettrait de limiter l'impact de l'augmentation de l'emprise bâtie sur la parcelle, d'améliorer l'intégration paysagère du projet au sein de l'îlot et de renforcer les qualités environnementales de la construction ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* que, vu l'étendue de la toiture plate, il convient de l'aménager en toiture végétalisée ;

Considérant qu'une porte d'accès à la plateforme n'est pas envisageable ; qu'il convient dès lors de prévoir un autre dispositif permettant l'accès et l'entretien de la toiture dans des conditions de sécurité adéquates.

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne favorise pas le développement de la flore, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif ; que l'implantation d'un espace de stockage au sein de cette zone ainsi que son recouvrement par un dallage en béton entraînent une réduction substantielle des surfaces perméables et végétalisées ; que le dallage en béton réduit la superficie perméable et plantée du site, notamment par la suppression du jardin arrière ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone actuelle de cour et jardin (16,99m<sup>2</sup>) ne comporte plus une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; qu'un revêtement au sol de dalles en béton n'est pas assimilé à une surface perméable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que les zones de cours et jardins d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à la moitié de leur superficie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le logement deux chambres projeté au premier étage (+01) présente des superficies inférieures aux minima réglementaires pour l'ensemble de ses pièces principales, à savoir un séjour avec cuisine de 24,39 m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup>, une chambre de 11,59 m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup> et une seconde chambre de 6,98 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le duplex trois chambres projeté aux deuxième étage et combles (+02/combles) présente également des superficies insuffisantes pour plusieurs pièces principales, à savoir un séjour avec cuisine de 21,95 m<sup>2</sup> et une chambre de 6,98 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur libre minimale de 2,30 m n'est pas respectée dans la chambre située sous combles, laquelle présente une hauteur sous plafond de 2,18 m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du commerce aménagé au +00 en façade arrière n'atteint pas la profondeur minimale de 1,20m ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 juin 2026**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables des logements aux étages n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- aménagement sommaire et non amélioré des logements existants
- aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles
- maintien des portes palières alors que seul un accès au logement est autorisé
- les superficies des pièces de vie (séjour au +01 de 24,39m<sup>2</sup> et au +02 de 21,95m<sup>2</sup>) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants

Considérant que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante ; que la profondeur du bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'un mauvais agencement qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications ont été apportées à la situation de droit, notamment par le remplacement de la devanture commerciale et de la porte d'accès aux logements, la modification des divisions de la vitrine, le rehaussement de son allège ainsi que le recouvrement du revêtement en pierre bleue du rez-de-chaussée par un habillage en PVC ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité de ces transformations et prévoit le maintien d'une devanture commerciale et d'une porte d'accès aux logements en PVC de teinte blanche au rez-de-chaussée, tandis que les menuiseries en bois existants aux étages sont conservées ;

Considérant que ces interventions ont modifié la composition architecturale du rez-de-chaussée par la transformation de la devanture commerciale et le remplacement de matériaux qualitatifs par des matériaux de moindre qualité ;

Considérant que dès lors, le maintien de ces transformations ne contribue pas à la mise en valeur de la façade ni à l'amélioration de son intégration dans le cadre bâti environnant.

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 juin 2026**

Considérant que la demande prévoit la mise en conformité d'une enseigne parallèle et d'une enseigne perpendiculaire ; que celles-ci doivent être conformes au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade et article 37 – enseigne perpendiculaire à une façade* pour la zone générale ; que les épaisseurs et saillies des dispositifs doivent être représentés sur la coupe en situation projetée ;

Considérant que la représentation graphique de l'enseigne parallèle démontre que celle-ci ne se limite pas à la partie de façade concernée par l'activité commerciale et qu'elle ne respecte pas les conditions d'implantation prévues par le RRU, notamment en ce qu'elle doit être située à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire n'est pas représentée sur les plans et coupes de la situation projetée, dès lors que les épaisseurs et les saillies du dispositif ne sont pas indiquées ; Qu'en l'état, ces éléments ne permettent pas de vérifier sa conformité aux dispositions réglementaires applicables ;

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 21 juin 2026**

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

- Recouvrir l'intégralité de la cour et végétaliser la toiture plate
- Revoir l'aménagement des logements en vue de supprimer les dérogations au Titre II du RRU
- Adapter l'enseigne et se conformer au RRU Titre VI

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4, 12 et 13 et Titre II – articles 3, 4, 8, 10, 19 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>lle</sup> TAMUNDELE	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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