

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** Mme CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** Mme DEWACHTER

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

Mme HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Agrandir et transformer une maison de commerce
Adresse	Chaussée de Mons 1061
PRAS	Zones mixtes, liserés de noyau commercial, espaces structurants

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe en zone mixte, 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 agrandir et transformer une maison de commerce ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/09/2025 au 18/09/2025 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 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone mixte ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - Article 4 : profondeur ;
  - Article 6 : toiture hauteur et lucarne
- Application de l'art. 153§2 al2 : Dérogation au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

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

Vu les permis d'urbanisme n°10202, 28396, 28764, 31819, 44831 et 51988 approuvés par le Collège des Bourgmestres et Échevins en dates respectives des 21/02/1905, 23/07/1936, 05/01/1937, 10/04/1945, 22/06/1976 et 05/04/2022, qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant que, dans la dernière situation de droit, la configuration des lieux prévoyait :

- l'implantation d'un commerce en façade avant, au rez-de-chaussée ;
- un logement avec accès et pièces de vie situés à l'arrière, dont l'accès se faisait exclusivement en traversant le commerce ;

Considérant que le maître d'ouvrage souhaite agrandir la surface commerciale, celle-ci étant actuellement de 26 m<sup>2</sup>, superficie insuffisante pour garantir la viabilité d'une activité économique ; que la demande est conforme au PRAS ;

qu'aucune information n'est fournie quant au type de commerce, qu'un horeca avec consommation sur place n'est pas envisageable au vu des nuisances qu'il impliquerait en intérieur d'îlot avec l'occupation d'une terrasse et d'un jardin ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

Considérant qu'à ce jour l'accès au logement s'effectue via le commerce ;

Considérant que les modifications proposées sont les suivantes :

- Sous-sol : privatisation des caves pour le commerce ;
- Rez-de-chaussée : création d'un accès indépendant au logement et extension du commerce sur l'ensemble du rez (82 m<sup>2</sup>), surface plus adaptée à une exploitation commerciale ;
- 1<sup>er</sup> étage : construction d'une annexe arrière alignée sur celle du voisin de gauche (n°1063), aménagement des espaces de vie comprenant living, salle à manger et WC indépendant ;
- 2<sup>ème</sup> étage : création de deux lucarnes (façades avant et arrière) et aménagement de deux chambres avec salle de bain ;

Considérant que ces aménagements impliquent des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

- RRU, Titre I, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- RRU, Titre I, article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;
- RRU, Titre I, article 6 : Toiture (lucarnes) ;
- RRU, Titre II, article 10 : éclairage naturel ;
- RRU, Titre VI, article 36 : enseigne placée parallèlement à la façade ;

Considérant que l'annexe projetée au 1er étage dépassera en profondeur de 3,66 m les voisins, et en hauteur, soit de 3,74 m par rapport au plus bas et de 3,10 m par rapport au plus haut ;

Considérant que le voisin de gauche dispose déjà d'une annexe similaire, bien qu'elle ne rejoigne pas l'axe mitoyen ;

que cette extension permet d'agrandir l'espace de vie ; que cependant elle vient contre le seul espace extérieur de la parcelle voisine qui est déjà très étroit ; que la dérogation est trop impactante pour le voisin ;

que le logement proposé ne possède plus d'espace extérieur privatif ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il est regrettable que le jardin ne soit plus accessible pour un logement, ce qui permettrait de garantir son utilisation et son entretien ;

que les caves sont privatisées pour le commerce, que la demande n'indique pas les compteurs, que la privatisation des caves a pour effet de créer une dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne le local privatif de rangement ;

considérant que les lucarnes projetées ne peuvent être considérées comme telles car elle ne sont pas intégrées dans le pan de toiture ; qu'il s'agit dès lors de rehausses, que ces rehausses sont en dérogation aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

que la maison fait partie d'un ensemble de 3 maisons identiques, qu'il faut maintenir cet ensemble cohérent ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

Considérant que le RRU impose une surface éclairante équivalente à 1/5 de la surface de plancher ; que le séjour projeté présente une surface vitrée inférieure à 20 % de sa superficie ;

que les châssis en façade avant sont en PVC de ton blanc depuis 1994, que des nouveaux châssis PVC de ton gris ont été placés ; que la demande prévoit des châssis en bois mouluré peint en blanc ; que la légende de matériaux sur le plan projeté précise que les nouveaux châssis seront réalisés dans un délais de 5 ans ; que cependant il faut rester dans les délais prévus par le Cobat pour la validité du permis et modifier la légende des matériaux ;

que les aménagements projetés n'améliorent pas les conditions de confort et d'habitabilité par rapport à la situation de droit;

Considérant que l'enseigne prévue n'est pas conforme au RRU ; que les plans déposés ne reflètent pas la situation de droit telle qu'approuvée dans le permis de 2022 ; qu'il y a lieu de revoir l'enseigne conformément à l'article 36 du Titre VI du RRU, en la limitant à la largeur de la baie ;

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 25 septembre 2025**

**AVIS UNANIME DEFAVORABLE**

**Les dérogations aux articles 4 et 6 Titre I du RRU, aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU et à l'article 36 du Titre VI du RRU sont refusées pour les motifs mentionnés ci-dessus.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
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	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	