

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par la société SATRAD sa
Objet de la demande	Transformer une maison de rapport en 2 maisons unifamiliales
Adresse	Rue des Mégissiers, 37D
PRAS	Zone de forte mixité + ZICHEE
PAD	Heyvaert

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 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 06 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 est situé dans le périmètre d'un PAD Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement du 07/10/2021, en zone de forte mixité, le long d'une zone de parc avec une traversée à réaliser ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0 ;

Vu que le bien se situe Rue des Mégissiers au n° 37D, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 150 E 30 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison de rapport en 2 maisons unifamiliales** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/02/2025, que le dossier a été déclaré complet le 14/07/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/10/2025 au 30/10/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu que la demande a été 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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

- dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°8798 (PU 34099) – Construire un hangar + un magasin– permis octroyé le 21/02/1902
- n°50811 (PU 49733) – Régulariser le changement d'affectation d'un dépôt en logement et le nombre de logements – permis **refusé** le 22/04/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de magasin en logement, pour le changement de toutes les menuiseries sans respect des cintrages, pour la peinture bleue de façade ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un magasin sur l'ensemble des pièces du bâtiment ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 (RU2021/12667 + archives) ; que la demande augmente le nombre à deux logements ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I-2016/1432-PU-LI/DT), dressé en date du 26/07/2016, il a été constaté le changement d'affectation de magasin en 6 logements ; sans avoir introduit une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation de magasin en 2 entités de logement
- Créer deux entrées individuelles
- Modifier l'aménagement intérieur

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 bureaux avec chacun une salle de bain / douche et wc + 2 locaux techniques
- 00 Logement 01 – Triplex : cuisine / séjour
Logement 02 – Triplex : Cuisine / séjour + salle de douche avec wc
- +01 Logement 01 – Triplex : Chambre avec salle de bain et wc
Logement 02 – Triplex : Chambre avec dressing et salle de bain avec wc
- Combles Logement 01 – Triplex : Chambre avec salle de bain et wc
Logement 02 – Triplex : 2 Chambres avec salle de bain / douche et wc

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions H d'application à la zone de forte mixité le long d'une zone de parc avec traversée à réaliser ; que cependant le plan dessiné ne correspond pas à la parcelle cadastrale ; qu'une partie empiète sur l'espace public, celui-ci étant l'ancien lit de la petite Senne ; que cette implantation est inenvisageable ; que pour plus d'informations, la personne de contact à la région sur l'application réglementaire du PAD est Mme Rubert (rrubert@environnement.brussels);

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – qu'en façade avant un escalier est ajouté et qu'en façade arrière la cour et le jardin privé sont supprimés ; que cette disposition est contraire au changement d'affectation vers du logement ; qu'il y a lieu de préserver un espace extérieur privé ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que des fenêtres sont placées dans le mur mitoyen et ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande ne déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction se trouve en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne*, en ce que le nouvel escalier de l'entrée de la maison se situe entièrement au-delà de la limite cadastrale et que l'annexe à l'arrière du bâtiment est entièrement au-delà du front de bâtisse ; que l'alignement n'est pas respecté ; que la dérogation ne peut être acceptée ;

Considérant que *l'article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que l'ensemble des augmentations volumétriques à savoir l'escalier dans la cour intérieure de l'îlot et l'annexe situé à l'arrière du bâtiment n'entre pas dans les gabarits mitoyens, qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant que *l'article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisées, que le projet ne le prévoit pas ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est supprimée ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée malgré le changement d'affectation en logement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d'une surface perméable* ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 20 m² et 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre au moins égale à la moitié de leur superficie ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 57 – niveau du sol* ; en ce que le niveau du sol de la zone de cours et jardins se raccordent aux niveaux des terrains voisins de manière à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ; que la cour est placée sur la nouvelle annexe arrière et crée des vues en surplomb sur les cours voisines ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce qu'un des logements ne comportent d'espace privatif destiné au rangement ; qu'il y lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour tous les espaces au sous-sol et dans les combles ;

Considérant que le sous-sol faisant environ 2,10m de hauteur sous plafond ne peut servir d'espace habitable, que les mesures écrites sont toutes erronées (en plan la hauteur sous plafond est de 2.40m, de 2,20m en coupe et de 2m dans les niveaux), qu'il y a lieu de transmettre des plans reprenant la juste mesure et non des mesures aléatoires ;

Considérant que dans les combles n'atteignent pas les 2.30m ceux-ci ne peuvent être considérés comme surfaces habitables, que ceux-ci ne peuvent être utilisés qu'en grenier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le séjour / cuisine ; que la dérogation ne peut être acceptée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que les deux rez-de-chaussée n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que cette dérogation ne peut être acceptée ;

Considérant qu'un faux plafond est placé dans les combles, que le dessin en plan de velux ne coïncide pas avec les faux plafonds, les pièces se trouvant dans les combles n'ont aucune surface nette éclairantes ; qu'il convient d'y remédier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- Aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles
- Division en deux de la maison hypothéquant sur les espaces de vie, l'aménagement intérieur serait plus pertinent et gagnerait en confort sans cette division
- Cour au bel étage ne respectant pas le Code civil
- Une à deux sdd/sdb avec wc par étage ne se motive pas

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 0 à 2; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 2 entités ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que pour accepter le changement d'affectation de magasin en logement, il doit y avoir une amélioration substantielle du bien ;

Considérant qu'en séance il est précisé que les unités de bureaux sont une utilisation liée au logement et non une affectation distincte ; qu'il y a lieu de corriger l'annexe I de manière à refléter l'intention du demandeur ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieure à 200m² ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;
- La structure d'origine du bien, dans le cas de maisons bruxelloises traditionnelles (type 2 ou 3 pièces en enfilades avec cage d'escalier latérale), est respectée – celle-ci permettant un aménagement contemporain avec de larges apports de lumière naturelle ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

- Le sous-sol sera prioritairement destiné à l'aménagement de caves privatives et à la création de locaux communs ;
- L'accès aux logements est distinct des autres affectations (commerce, atelier, bureau, ...);

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce que la façade arrière est visible depuis l'espace public, que des modifications sont apportées pour le non-respect des cintrages de fenêtres et le changement de la corniche ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que la qualité des plans est discutable ; qu'elle nuit à la bonne compréhension du projet ; qu'il convient fondamentalement de revoir le dessin afin d'avoir une cohérence entre la situation de droit et projetée (escalier d'entrée des logements différent en coupe qu'en élévation, différente représentation du niveau zéro de la parcelle voisine, les hauteurs sous plafond sont erronées, la réalisation du dessin des escaliers rend la circulation irréalisable, en élévation les paliers des étages sont inexistantes, le parcellaire est erroné...)

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.2025.0555/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/07/2025 ; qu'aucune conclusion n'est rendue car l'objet de la demande précise deux maisons unifamiliales, qu'il n'est pas état de cela car dans l'annexe I différentes affectations sont choisies (bureau et logement) ; qu'un second avis basé sur le bon objet de la demande doit être demandé ;

Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un *phasage* ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état à savoir un commerce ; que les travaux doivent être **effectués dans les 6 mois** à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;

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 06 novembre 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M ^{me} SMETS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	