

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Régulariser le bien en espace de bureau et 6 unités de logements (PV 2023-4368) – Projet modifié
Adresse	Chaussée de Mons, 532
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant
PPAS	Biestebroeck – A.G. 07/12/2017

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 observation et/ou demande à être entendu.

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

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

Vu que le projet est implanté dans le périmètre du PPAS « Biestebroeck » arrêté de l'exécutif du 07/12/2017 ;

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, sis Chaussée de Mons au n° 532, se compose d'un immeuble à front de rue R+02+TV et de trois arrière-bâtiments R+01+TV, implantés sur une parcelle de 547m², cadastrée 6^{ème} Division – Section C – n° 181 y 0 ;

Vu que la demande modifiée vise à **régulariser le bien en 1 espace de bureau et 6 unités de logements (PV 2023-4368)** ;

Vu que le projet modificatif, faisant suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation du 10/10/2024, a été introduit le 12/03/2025 ; que le dossier a été déclaré complet le 28/04/2025 ;

Vu que les actes d'instruction devaient être recommencés, le projet modificatif a été soumis 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
 - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants
 - dérogation à l'article 16, chapitre III du Titre III du RCU – accès aux logements en intérieur d'îlot ;
 - dérogation à l'article 17, chapitre III du Titre III du RCU – espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot ;

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

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 04/09/2025 au 18/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 43722 (PU 36028) – transformation de la façade avant – permis octroyé le 10/07/1969

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/11934), le bien comprend 4 bâtiments affectés en commerce (rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue), en 2 unités de logement indépendantes (étages du bâtiment à front de rue), en activité productive (ateliers des bâtiments arrière) ; le bien faisait l'objet de suspicion d'infraction pour la modification du nombre de logements (8 unités) ;

Vu les renseignements cadastraux, qui ont été modifiés en 2023, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 8 unités de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 470m² ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2023-4368), dressé en date du 08/02/2023, il a été constaté que des actes et travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concernait la division du bâtiment à front de rue (bâtiment I) en 4 unités de logements, l'ajout d'un volume en toiture (bâtiment IV), l'aménagement d'une terrasse de toit (bâtiment I), la modification de la destination d'ateliers en 4 unités de logement (bâtiments II, III et IV), le remplacement des châssis en façade rue ;

Vu que la demande initiale visait à régulariser les 8 unités de la situation existante de fait, à supprimer une terrasse au +01, à dégager une zone de cour et à créer une zone perméable, à aménager un local vélos, à remplacer les menuiseries en façade à rue ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 10/10/2024 ; que cet avis a été motivé comme suit :

- Le projet menait à une densification des parties habitées de l'immeuble – maintien de 8 unités à l'habitabilité non conformes, pas d'optimisation spatiale, exploitation excessive de la parcelle ;
- Les dérogations au Titre II (articles 3, 4 et 10) n'étaient pas acceptables et ne concouraient pas au respect des normes d'habitabilité ;
- Le projet était contraire au bon aménagement des lieux – 4 logements non traversants, accès inadéquat aux bâtiments arrière ;
- Le maintien du volume en toiture au niveau du bâtiment IV et l'accès à un logement du bâtiment II via un toit plat ne se motivaient pas et n'amélioreraient pas l'habitabilité ;
- Au niveau de la plateforme de toit du +01, la distance légale de retrait, prescrite dans le Code civil, n'étaient pas respectées ;
- Les caractéristiques de la façade à rue n'étaient pas adaptées à la nouvelle utilisation des lieux ; son aspect architectural et esthétique, peu harmonieux et pas équilibré, n'était pas amélioré ;

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

- De manière générale, vu la configuration des lieux, le projet devait être revu de façon à limiter le nombre d'unités de logement à 2 dans le bâtiment à front de rue, et à proposer pour les bâtiments central et arrière une autre affectation que celle de logement ;

Vu la réunion de projet du 13 février 2025 faisant suite à l'avis défavorable de la Commission ;

Vu la recherche complémentaire d'archives concernant l'affectation de droit de la parcelle ; vu l'archive de la parcelle voisine au n° 534 – n° 43406 (PU 35797) – transformation – permis octroyé le 07/10/1968 ; initialement, les bâtiments III et IV du projet faisaient partie intégrante de l'activité productive existante au n° 534 et étaient implantés sur la même parcelle arrière (cadastrée n° 181 u 0) ; l'accès à ces bâtiments se faisait par l'entrée cochère du n° 534 (n° 181 t 0) qui desservait la cour arrière de l'activité productive ;

Vu les vues aériennes de BruGIS, qui corroborent la connexion entre les deux parcelles actuelles, et ce au moins jusqu'en 1987 ; la configuration actuelle, avec un mur mitoyen séparant les deux cours en fond de parcelle, est visible sur la vue de 1996 ; les parcelles ont été reconfigurées et renommées ;

Vu l'archive de la parcelle voisine au n° 534, n° 47001 (PU 40469) – transformations – permis octroyé le 16/10/1990 ; le mur de séparation entre les deux cours figure sur plan ;

Considérant que la demande modificative vise à l'aménagement d'1 espace bureau et de 6 unités de logement – soit, 1 de 1 chambre, 3 de 2 chambres et 2 de 3 chambres – ainsi qu'à la création de terrasses privatives (bâtiments I, III et IV), la démolition d'annexes au rez-de-chaussée (entre bâtiments I et II), la reconfiguration des circulations, la démolition et la création d'escaliers, l'augmentation de la perméabilité de la parcelle (+/- 109m²), la végétalisation d'un toit plat (9,20m²) ; que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment I à front de rue – 3 unités dont 1 de bureau

- -01 cave bureau, caves logement (2), local compteurs, local entretien, citernes aériennes (4 x 2m³) ;
- +00 entrée cochère commune (accès Unités 2 et 3) avec emplacement vélos (5) ;
Unité 1 – espace bureau avec kitchenette et sanitaire ;
Cour I entre Bâtiments I et II ;
- +01 Unité 2 – logement de 1 chambre
hall d'entrée avec wc, cuisine ouverte sur sàm/séjour, chambre avec sdd, terrasse (de toit) ;
- +02/+03/+04 Unité 3 – logement de 3 chambres en triplex
niv. inf. : hall d'entrée avec wc, cuisine ouverte sur sàm/séjour, arrière-cuisine ;
niv.médian : 3 chambres dont 1 avec sdd, sdd, wc, nouvel escalier ;
niv. sup. : pièce bureau/rangement sous combles, avec vide sur escalier, 3 fenêtres de toit ;

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

Bâtiment II – 1 unité de logement

- -01 caves logement (4), local entretien, accessibles par nouvel escalier ;
- +00 hall d'entrée unité 4, hall accès cave, rangements vélos/poubelles servant de passage vers Cour II ;
- +01/+02 Unité 4 – logement de 2 chambres en duplex
niv. inf. du duplex en partie sur Bâtiment II et sur Bâtiment III
niv. inf. : cuisine ouverte sur sàm/séjour, nouvel escalier ;
niv. sup. : niveau sous versants – hall de nuit, chambre, sdd, wc ;

Bâtiment III – 1 unité de logement

- +00 couloir vers Cour II ;
Cour II entre Bâtiments 3 et 4, accès Unités 5, 6 et 7, citerne enterrée de 5m³ ;
- +00/+01 Unité 5 – logement de 3 chambres en duplex
niv. inf. : hall d'entrée, 3 chambres dont 1 avec sdb, sdd ;
niv. sup. : cuisine ouverte sur sàm/séjour ;
terrasse rentrante
- +01 Unité 4 – niv. inf. du duplex en partie sur Bâtiments II et III
hall de nuit avec wc, chambre avec sdb ;

Bâtiment IV en fond de parcelle – 2 unités de logement

- +00/+01 Unité 6 – logement de 2 chambres en duplex
niv. inf. : hall d'entrée, 2 chambres, sdb, wc, nouvel escalier ;
niv. sup. : cuisine ouverte sur sàm/séjour
terrasse rentrante ;
- Unité 7 – logement de 2 chambres en duplex
niv. inf. : hall d'entrée, 2 chambres, sdb, wc ;
niv. sup. : cuisine ouverte sur sàm/séjour
terrasse rentrante ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ;

Considérant que le changement de destination en logement de l'arrière-bâtiment nécessite une adaptation substantielle du bâti pour garantir une habitabilité suffisante, ainsi qu'une amélioration satisfaisante des qualités de l'intérieur d'îlot ; que le projet modifié reste trop dense ; que la cour II est toujours utilisée comme espace de circulation ; que vu la profondeur de la cour, les problèmes de vis-à-vis entre logements persistent ;

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

Considérant que la parcelle, densément bâtie et fortement imperméabilisée, se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande propose un stockage des eaux de pluie ($8\text{m}^3 + 5\text{m}^3$) ; qu'il convient de prévoir une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

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 valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les superficies des zones plantées en pleine terre ne sont pas clairement représentées ; qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ;

Que l'aménagement des cours intérieures au plan n'étant pas complété (nature des revêtements, superficie des zones plantées en pleine terre, espèces végétales, ...), son adéquation ne peut être validée ; qu'il convient de proposer un aménagement qualitatif planté en pleine terre, qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 16, chapitre III du Titre III, accès aux logements en intérieur d'îlot*, en ce que l'accès à la Cour I via le passage cocher doit être libre et sécurisé ; un rangement vélos n'y a pas sa place ; que l'accès à la Cour II via une zone non différenciée de stationnement vélos et de rangement poubelles n'est pas acceptable ; que tant le stationnement vélos que le rangement poubelles doivent être aménagés dans des locaux fermés et distincts ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 17, chapitre III du Titre III, espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot*, en ce que tout logement créé en intérieur d'îlot doit pouvoir disposer d'un espace extérieur privatif d'agrément, indépendant des servitudes de passage ; que l'Unité 4, en partie sur les Bâtiments II et III, n'en bénéficie pas ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la pièce de rangement utilisée comme bureau dans le Bâtiment I (3 fenêtres de toit ne se justifient pas pour un rangement) ; que la hauteur libre étant insuffisante, cette pièce ne peut être considérée comme une surface habitable potentielle et ne peut servir que de rangement (grenier) ; que l'escalier créé pour y accéder ne se justifie pas et doit être remplacé au besoin par une trappe ;

Que pour les bâtiments III et IV, ponctuellement au droit des noues horizontales, en raison d'éléments structurels, la hauteur libre est limitée à 2,10m ;

Que concernant le Bâtiment III, le projet semble proposer que le niveau de plancher fini du rez-de-chaussée soit abaissé de manière à atteindre les 2,50m ; qu'il convient de clairement le représenter ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (chambre 2 de l'Unité 7) ; qu'il convient d'y remédier ;

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

- Halls et accès encombrés de rangements vélos et poubelles ;
Conflit au niveau de la double-porte principale à rue et le rangement vélos ;

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

Aménagement également contraire aux exigences du SIAMU – passage d'évacuation à rendre libre de tout obstacle, poubelles à entreposer dans un local séparé ;

- Manquement de l'implantation des techniques, des extractions et des sorties à l'air libre – chaudière, locaux humides, hottes, local poubelles (EI 60), ... ;
- 1/3 des logements ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ;
- Unité 2 : accès chambre à privilégier par le hall ;
- Unité 3 : +04 non aménageable (= grenier) ;
- Unité 4 :
 - emplacement du nouvel escalier, au droit des baies de façade, peu pertinent (gagnerait à être placé en partie centrale du logement) ;
 - pas de vue droite directe pour la chambre 2 (bord inférieur des fenêtres à plus de 2,30m) ;
 - manquement d'un espace extérieur privatif ;
- Unité 5 : sans aucun wc, accès au +00 pourrait se faire en direct par un hall intérieur (entre Bâtiments II et III) afin de limiter le passage en Cour II ;
- Informations lacunaires : réutilisation des eaux de pluie, surfaces de pleine terre (m²), coupe B à étendre au Bâtiment IV, coupe C et façade Bâtiment III à compléter avec façade postérieure du Bâtiment II ;
- Informations erronées : au cadre VII, les superficies de plancher du Bureau ne peuvent être renseignées en Grand commerce spécialisé ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – 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 de l'immeuble 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 notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- tous les logements sont traversants ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif est prévue ;

Considérant que le projet propose d'aménager sur la parcelle 7 entités distinctes – soit 1 de bureau et 6 unités de logement ; que le projet fait le choix de maintenir l'affectation de logement dans les bâtiments III et IV en ce que la configuration existante ne se prête pas à une activité productive – accès non adapté à la livraison (largeur de passage, présence de marches), incompatibilité avec l'affectation des parcelles avoisinantes principalement destinée à du logement, risques de nuisances qui porteraient atteinte à la fonction principale de la zone, contraire à une amélioration de l'intérieur d'îlot ;

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

Considérant que la Commission réitère le fait que si un changement d'affectation des bâtiments II, III et IV, d'activité productive en logement, est envisagée, il est indispensable que la densité du bâti soit réduite et que cette dédensification concoure véritablement à un meilleur aménagement des lieux et à une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur d'îlot ; que de manière générale, le changement d'affectation d'arrière-bâtiments, qui ne sont pas conçus pour être aménagés en logement, nécessite de lourdes modifications – diminution du bâti et augmentation de la distance entre fronts de bâti, vis-à-vis acceptables, aménagement d'espace extérieur privatif, amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Que l'actuelle configuration et affectation de la parcelle voisine, en termes de répartition, nombre et type de logements, ne peut être prise en compte tel quel pour justifier le changement d'affectation des arrière-bâtiments du projet ; que l'utilisation de la parcelle du n° 534 s'apparente davantage à un équipement social ; qu'il s'agit de logements à caractère social visant à favoriser la réinsertion dans la société – cf. PU 35797 – travaux de démolition et de rénovation des volumes restants en intérieur d'îlot + changement d'affectation (permis octroyé le 20/01/2004) ;

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 transports en commun ; que, toutefois, vu la densité d'occupation de la parcelle, il y a lieu de proposer une alternative de mobilité douce adéquate ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local fermé doit être prévu et présenté un accès aisé (au rez-de-chaussée) depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que le projet aménage 6 unités de logement sans aucun stationnement pour voitures ; que la parcelle ne dispose d'aucun local fermé ; que le rangement vélos dans le passage cocher n'est pas autorisé ; que dans le Bâtiment II, le rangement libre non différencié, mixé à un rangement poubelles et à un passage vers la Cour II, n'est pas qualitatif ni sécurisé ; qu'il y a lieu de proposer un local fermé aux dimensions adéquates ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

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 ;

Considérant que les baies du projet sont reconfigurées (allèges abaissées) et redistribuées (rythme unifié de 3 travées aux étages) ; que les menuiseries extérieures sont en bois peint en blanc ; que portes et fenêtres présentent une imposte supérieure vitrée ; qu'aux +01 et +02, des garde-corps métalliques sont placés ; que l'enduit est de teinte blanche, la boiserie de la corniche de teinte anthracite ;

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

Que la représentation de la façade est lacunaire : quid du matériau des bandeaux horizontaux, des seuils de fenêtre, de l'aspect des garde-corps (barreaux et barre d'appui) ; qu'une couleur minérale claire est plus adaptée que le blanc pour une façade exposée aux pollutions atmosphériques urbaines ;

Qu'au rez-de-chaussée, il convient d'aligner la hauteur de l'imposte supérieure vitrée entre les différentes ouvertures, d'unifier la hauteur de l'imposte sur celle des étages, d'adapter le langage du châssis du bureau à sa nouvelle utilisation (nombre de divisions (3), mode d'ouverture (oscillo-battante), hauteur d'allège (plus basse)) ;

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 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} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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