

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 septembre 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. SCHWIND

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

|                     |                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PV02</b>         | Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire                                                                                                                                                    |
| Objet de la demande | <b>Mettre en conformité l'aménagement d'un appartement duplex indépendant dans le bâtiment avant, l'aménagement d'une terrasse en zone de cour et jardin et le changement d'affectation du bâtiment arrière</b> |
| Adresse             | Chaussée de Mons, n°1106                                                                                                                                                                                        |
| PRAS                | <b>Zone d'habitation</b>                                                                                                                                                                                        |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 septembre 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 opposition.

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 septembre 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement 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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1106, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6<sup>ème</sup> Division, Section D – n°196 X4 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'aménagement d'un appartement duplex indépendant dans le bâtiment avant, l'aménagement d'une terrasse en zone de cour et jardin, et le changement d'affectation du bâtiment arrière en salon de thé ;**

Vu que la demande a été introduite le 27/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 26/05/2026 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/08/2026 au 01/09/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
  - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 40772 (PU F34634) – transformer la façade – permis octroyé le 06/02/1962 ;
- n° 47510 (PU 41868) – régularisation + enseigne – permis octroyé le 12/12/1995 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- l'aménagement d'un logement indépendant au R+1 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 septembre 2026**

- l'aménagement des combles en une seconde chambre ;
- les transformations intérieures (accès indépendant vers logement) ;
- l'usage de la cour en terrasse ;
- le changement d'affectation du bâtiment arrière en salon de thé ;
- le placement d'un auvent rétractable sur toute la largeur de la façade du bâtiment arrière ;
- le changement d'aspect de la façade avant ;

Considérant qu'au regard des éléments administratifs en notre possession, le nombre d'unités de logement pouvant être considéré comme régulier est limité à une unité de logement ;

Considérant que, selon les renseignements cadastraux, le bien est répertorié comme une maison de commerce comportant un seul logement ;

Considérant que l'objet de la demande concerne les actes et travaux suivants :

- le changement d'utilisation des combles en logement afin de permettre l'aménagement d'un logement indépendant entre le 1<sup>er</sup> étage et les combles ;
- les transformations intérieures (accès indépendant vers logement) ;
- l'aménagement des zones de cours et jardin en terrasse ;
- le changement d'affectation du bâtiment arrière en salon de thé ;
- le placement d'un auvent sur la façade du bâtiment arrière ;
- le changement d'aspect de la façade avant ;

Considérant que la demande en situation projetée est réparti comme suit :

Bâtiment avant :

- -01 cave du restaurant
- +00 hall d'entrée commun, commerce Horeca (restaurant marocain) : salle, bar, sanitaire, cuisine, terrasse
- +01 duplex : séjour + cuisine, salle de bain avec wc intégré, chambre
- Combles duplex : chambre

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

Considérant que le changement de destination du bâtiment arrière est de nature à engendrer des nuisances en intérieur d'îlot et à porter préjudice à la qualité de vie du voisinage ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse destinée à l'exploitation de l'établissement HORECA (restaurant) en zone de cours et jardins, ainsi que le changement de destination du bâtiment arrière, sont susceptibles d'accroître les nuisances en intérieur d'îlot et de porter atteinte au cadre de vie des occupants des propriétés voisines ; que cet aménagement ne peut dès lors être accepté ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 septembre 2026**

Considérant toutefois que les commerces situés en liseré de noyau commercial peuvent être autorisés à étendre leurs activités ou leurs installations en intérieur d'îlot lorsque cette extension est nécessaire à la viabilité de l'exploitation commerciale sur ces axes denses ; que, dans le cas de la présente demande, l'importance des nuisances générées par le projet ne permet pas de considérer celui-ci comme acceptable en l'état ;

Considérant par ailleurs que, dans le permis d'urbanisme n° 41868 délivré en 1995, l'exploitation d'un établissement HORECA (restaurant) a été autorisée sous la condition expresse de supprimer la fonction résidentielle dans le bâtiment arrière ; que cette condition traduisait déjà la volonté de préserver l'équilibre entre l'activité commerciale et les qualités résidentielles de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; qu'il convient dès lors de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales sur celle-ci ; que l'objectif est de limiter les rejets vers le réseau d'égouttage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement et changement d'usage de la cour projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le logement ne dispose d'aucun espace de rangement privatif ; que la cave existante est affectée exclusivement à l'exploitation du restaurant, en complément d'un espace de réserve aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un espace de rangement privatif destiné au logement ;

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 sous combles n'est pas atteinte sur au moins la moitié de la superficie de plancher requise ; que, dès lors, les combles ne peuvent être considérés comme un local habitable et ne peuvent être affectés à une chambre ; qu'il convient dès lors de les affecter à un espace de rangement, notamment au regard de l'absence d'une cave privative liée au logement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du logement aménagé au +01 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le séjour et la cuisine ;

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<sup>ème</sup> de la superficie plancher (séjour et chambre 1) ;

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

- l'accès aux compteurs du logement du R+1 ne peut se faire que par le restaurant (trappe d'accès au sous-sol depuis le commerce horeca) - compteurs inaccessibles en tout temps pour le logement ;
- pas de cave privative pour les deux affectations ;
- peu d'optimisation spatiale – aménagement sommaire du logement, pas de sas à l'entrée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 septembre 2026**

- salle de bain injustifiée pour un espace destiné au repos/bureau du personnel dans le bâtiment arrière ;
- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;

Considérant que le projet maintient le nombre de logements existants, mais que le réaménagement proposé n'apporte pas d'amélioration significative des conditions d'habitabilité du logement ; qu'il convient dès lors de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif permettant de garantir de meilleures conditions d'habitabilité, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

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 l'ensemble des menuiseries de la façade avant a été remplacé sans respect des matériaux et de la teinte d'origine ; que le châssis du premier étage a été remplacé par un châssis en bois de teinte brune, tandis que celui du rez-de-chaussée, maintenu en aluminium, présente une teinte blanche ;

Considérant que le revêtement de façade au niveau du rez-de-chaussée a été remplacé par un enduit de couleur gris foncé ; que la corniche a été enrobée dans un caisson en aluminium ; que ces interventions nuisent à la cohérence architecturale de la façade et engendrent un manque d'uniformité dans le traitement des matériaux et des teintes ; qu'il y a dès lors lieu d'harmoniser les matériaux et les couleurs de la façade à rue afin de restituer une composition plus cohérente et qualitative ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation 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, s'harmonisent 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 ;

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.1995.0367/6 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 09/06/2026 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 septembre 2026**

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 ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

|            |                         |  |
|------------|-------------------------|--|
| Président  | M <sup>me</sup> CARLIER |  |
| Secrétaire | M <sup>me</sup> DE CORT |  |
| Urbanisme  | M <sup>me</sup> MESSU   |  |

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

|                                                                      |                        |  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction de l'Urbanisme         | M <sup>me</sup> HANSON |  |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction des Monuments et Sites | M. SCHWIND             |  |
| Bruxelles Environnement                                              | M. MOENECLAHEY         |  |