

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement, le remplacement de l'ancienne vitrine commerciale et des châssis
Adresse	Avenue Waxweiler 32
PRAS	Zone d'habitation

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 observation ni 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 03 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

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

Vu que le bien se situe Avenue Waxweiler au n°32, maison mitoyenne R+2+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division Section D – n°203 R 5 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière et comportant 3 logements ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement, le remplacement de l'ancienne vitrine commerciale et des châssis** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/09/2025, que le dossier a été déclaré complet le 01/06/2026 ;

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 la prescription particulière 2.5.2° 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
 - dérogation au Titre I du RRU article 13 – maintien d'une surface perméable

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé PU/2026.0392/1/CP daté du 11/06/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°19087 (PU 15577) – Construire une maison – permis octroyé le 11/05/1926
- n°28881 (PU 22056) – Transformation – permis octroyé le 02/03/1937

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement du commerce en logement, l'augmentation du nombre de logements de 3 à 4, la construction de

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

la parcelle dans son ensemble, la fermeture des terrasses en façade arrière, la construction d'un volume supplémentaire en toiture, la modification de la devanture commerciale et le remplacement des menuiseries en façade à rue ;

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

- -01 Communs :
Cave à charbon, 2 caves (dont une reliée à l'activité HoReCa), réduit, citerne ;
- +00 Communs :
Vestibule d'entrée et hall indépendant, circulation vers les étages ;
Activité commerciale (HoReCa) :
Salle de café avec circulation vers cave, cuisine, cour, WC et urinoir extérieur ;
- Palier WC indépendant ;
- +01 Communs :
Hall et circulation vers les étages ;
Logement 01 :
Cuisine, 2 pièces, terrasse ;
- +02 Communs :
Hall et circulation vers les étages ;
Logement 02 :
Répartition inconnue car non représentée
- Combles Communs :
Hall et circulation vers les étages ;
Logement 03 :
2 pièces, cuisine, terrasse ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17234), l'immeuble comprend 3 entités (rez-de-chaussée commercial et 2 logements) et a subi des travaux de transformation ont été effectués de manière illicite ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1996, 11 personnes dont 3 chefs de ménage y résident ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, maximum 4 compteurs de gaz sont en place depuis les années 1993 ; hors compteurs communs et du rez-de-chaussée, 3 compteurs étaient encore en service en 1993 ;

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

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière comportant 3 entités de logement ; que ces informations sont connues de la sorte depuis 2023 et n'ont pas été modifiées depuis ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ; que la demande prévoit l'ajout d'une unité de logement supplémentaire ;

Vu la mise en demeure (I 2023/4489), dressée en date du 25/08/2023, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; que l'infraction relevée concerne le changement de destination du commerce en logement, l'augmentation du nombre de logements, la suppression de la porte d'entrée du commerce et la modification de l'aspect architectural de la façade avant, la couverture de la cour arrière ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement
- Régulariser l'augmentation du nombre de logement de 3 à 4
- Régulariser la fermeture des volumes des anciennes terrasses en façade arrière
- Régulariser les modifications apportées en façade à rue (changement de l'aspect de l'ancienne devanture commerciale, remplacement des menuiseries)
- Démolir les extensions arrière existantes et construire un nouveau volume annexe
- Réaménager le sous-sol

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

- -01 Communs :
Local compteurs, local vélos/poussettes (8 emplacements), 4 caves privatives, local poubelles, citerne 2000L ;
- +00 Communs :
Vestibule d'entrée, hall et circulation vers les étages ;
Logement 01 (Appartement 1CH) :
Séjour avec cuisine intégrée, WC indépendant, chambre, salle de douche, cour pavée ;
- +01 Communs :
Hall et circulation vers les étages ;
Logement 02 (Appartement 1CH) :
Chambre, séjour, cuisine/salle à manger, salle de douche, WC indépendant ;

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

- Palier Communs :
Buanderie commune ;
- +02 Communs :
Hall et circulation vers les étages ;
Logement 03 (Appartement 1CH) :
Chambre, séjour, cuisine/salle à manger, salle de douche, WC indépendant ;
- Combles Communs :
Hall et circulation vers les étages ;
Logement 04 (Appartement 1CH) :
Chambre, séjour, cuisine/salle à manger, salle de douche, WC indépendant ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est fortement augmentée ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien par l'extension du rez-de-chaussée au-delà de la profondeur autorisée (dépassement des $\frac{3}{4}$ de la parcelle) ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot en est impactée ;

Que le projet ne tend pas à créer des surfaces de pleine terre en zone de cour et jardin ; que l'aménagement d'une cour à 100 % imperméabilisée ne répond pas aux critères actuels de végétalisation et de valorisation de l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de respecter le RRU et le RCU en ce qui concerne l'aménagement des zones de cour et jardin ;

Que le projet indique la présence de la citerne de récupération des eaux de pluie en zone de cour et jardin ; qu'en séance, il a été confirmé que celle-ci n'est plus active ; que cependant, en situation projetée, le projet prévoit le maintien de la citerne ; qu'il y a lieu de la réactiver ; qu'en outre, le volume de la citerne n'est pas mentionné en plan et que ses raccordements ne sont pas représentés ; qu'il n'est pas précisé si les eaux récupérées sont utilisées à des fins domestiques ; qu'il y a lieu de le prévoir et de préciser leur usage dans la note explicative ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que le projet d'extension du RDC dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que cette extension est réalisée en vue de créer un logement supplémentaire au RDC répondant aux normes d'habitabilité en vigueur ; que si cette extension ne nécessite pas la rehausse des mitoyens, la construction excessive en intérieur d'îlot afin de proposer des aménagements conformes ne peut être envisagée ; que le projet d'extension réduit la zone de cour et jardin à des dimensions modestes ; que s'il est envisagé de démolir les annexes de droit et d'étendre le RDC, il y a lieu de respecter les limites de construction autorisables ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable* ainsi qu'au *RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins* 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 la perméabilité des revêtements de sol n'est pas avérée sur au moins 50% de leur surface totale étant totalement imperméabilisée malgré le changement d'affectation du rez-de-chaussée en logement ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que toutes les pièces habitables ne présentent pas les superficies minimales obligatoires ;

Que pour le logement 2 (R+1), le séjour ne présente pas les superficies minimales obligatoires de 20 m² (11,91 m²) et que la chambre n'atteint pas les 14 m² (11,92 m²) ;

Qu'en ce qui concerne le logement 3 (R+2), le séjour ne présente pas les superficies minimales obligatoires de 20 m² (12,21 m²) et que la chambre n'atteint pas les 14 m² (12,22 m²) ;

Qu'enfin, pour le logement 4 (combles), le séjour ne présente pas les superficies minimales obligatoires de 20 m² (11,34 m²) ;

Que les aménagements projetés présentes des modifications notables par rapport à la situation de droit et ne répondent pas aux normes en vigueur ; qu'il y a lieu de proposer des aménagements conformes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Qu'en ce qui concerne le logement 1 (RDC), la surface nette éclairante du séjour avec cuisine intégrée est de 29,00 m² pour une superficie de 30,28 m² ; que de plus, l'aménagement proposé dispose la zone de cuisine/salle à manger en second jour ; que la surface nette éclairante de la baie du RDC ne répond pas aux exigences requises ;

Que les surfaces nettes éclairantes des chambres et des séjours des logements 2, 3 et 4 sont insuffisantes (logement 2 – R+1 : superficie chambre = 11,92 m² pour SNE = 8,6 m² ; superficie séjour = 11,91 m² pour SNE = 8,6 m² / logement 3 – R+2 : superficie chambre = 12,21 m² pour SNE = 8,6 m² ; superficie séjour = 12,22 m² pour SNE = 8,6 m² / logement 4 – combles : superficie chambre = 11,35 m² pour SNE = 3,4 m² ; superficie séjour = 11,34 m² pour SNE = 3,4 m²) ;

Que les modifications des aménagements engendrent l'application aux nouvelles normes en ce qui concerne les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes* et au *RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette* en ce que le local vélos/poussettes prévu est situé au niveau du sous-sol ; que s'il présente des dimensions acceptables, cependant, son positionnement le rend difficile d'accès depuis la voie publique pour un usage au quotidien ; qu'il y a lieu de revoir les aménagements et d'envisager la possibilité de le placer au niveau du rez-de-chaussée ;

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

- Les logements existants aux étages voient leur espace extérieur privatif supprimé par la fermeture des terrasses en vue d'aménager des salles d'eau ; qu'il s'agit d'une intervention dommageable ne répondant pas aux besoins actuels ; qu'en outre, les sanitaires sont mal positionnés par rapport aux chambres ; qu'il y a lieu d'apporter une réflexion approfondie des aménagements intérieurs en vue de rouvrir les terrasses ;
- La fermeture des terrasses arrière sur toute la largeur de la façade engendre des appartements mono-orientés ; que cet aménagement implique de placer des pièces autrefois éclairées en second jour ;
- Les aménagements des logements existants sont peu améliorés et peu adaptés aux demandes de confort actuelles ;
- Le projet ne propose pas une offre diversifiée des types de logement ; que seules des unités de logements de petite taille (< 60 m²) présentant 1 seule chambre sont créées ; que si certains appartements sont hérités de la situation de droit, aucun des logements existants ne répond aux normes d'habitabilité actuelles ;
- Les trémies techniques ne sont pas dessinées ;
- L'accès au grenier n'est pas représenté ; que seule une trappe peut être envisagée ;

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 :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, 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 et qu'une offre diversifiée des typologies de logement soit proposée ; que la création de nouveaux volumes fermés (terrasses) doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; que le projet n'en améliore pas l'habitabilité ; qu'il y a lieu de proposer un nouvel aménagement et de rouvrir les terrasses situées en façade arrière ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une exploitation excessive de la parcelle et d'une densification considérable des parties habitées du bien ; que l'extension volumétrique est conséquente et densifient davantage le cœur d'îlot ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant une refonte globale du projet et un aménagement plus qualitatif et moins dense – en limitant le nombre d'unité à 3 logements dont 1 en duplex (RDC et R+1) et 2 studios (R+2 et combles) ;

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

Que la façade a été entièrement requalifiée au niveau du RDC ; que la devanture commerciale d'origine a été supprimée ; que la dimension de la baie n'a pas été impactée ; que toutefois, l'ancienne porte d'entrée du commerce a été supprimée ; que l'allège a été rehaussée et comblée par un couvre mur de pierre bleue ; que le parement de brique surplombant les baies du RDC présente un aspect différencié du parement de brique d'origine présent aux étages ; qu'il y a lieu d'assurer une meilleure intégration du parement de brique qui est venu combler la hauteur manquante due à la présence de l'ancienne devanture commerciale ; qu'il y a lieu découvrir le linteau métallique, autrefois apparent ; qu'il y a lieu d'assurer une lisibilité harmonieuse et esthétique de la façade afin de faire disparaître l'apparence différenciée du rez-de-chaussée ;

Que la porte en bois d'origine (ton naturel) a été remplacée par une porte en bois peinte en blanc présentant des caractéristiques esthétiques modifiées ; qu'elle ne présente qu'une seule boîte aux lettres malgré le nombre d'entités existantes qui y sont logées ; qu'en vue de l'aménagement des unités projetées, il y a lieu de prévoir le nombre concordant d'entités au nombre de boîtes aux lettres et de les intégrer dans la porte d'entrée ;

Que les menuiseries en bois d'origine à l'exception de la porte d'entrée ont été remplacées par des châssis en PVC blanc ; qu'il s'agit toutefois d'une modification minime et acceptable ;

Que la corniche a été enrobée d'un caisson en bois ; que si l'aspect d'origine de la corniche demeure, il y a lieu de la restaurer ; qu'à défaut, il est acceptable de maintenir le caisson en bois ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10 - éléments en saillie en façade à rue*, en ce qu'une descente d'eau apparente a été placée entre 2019 et 2024 ; que la distance de cet élément en saillie par rapport à l'alignement n'a pas pu être vérifiée n'étant pas représentée dans les plans de réalisation ; que celle-ci ne peut excéder un dépassement de 0,12 m ; qu'en outre, cette installation implique une dérogation au *RCU, Titre I, article 39 – Tuyaux de descente des eaux pluviales* en ce que la descente d'eaux pluviales apparent ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales de la façade, elle n'est pas composée d'une souche étanche et résistante sur une hauteur minimum d'1,00 m, elle présente un coude et enfin, les eaux qui en découlent se déversent sur le trottoir ; que ne pouvant être directement raccordée à l'égouttage public, au niveau de sa base, la descente d'eau devra être redirigée dans le bâtiment afin d'être raccordée à une chambre de visite et d'assurer la gestion des eaux au sein de la parcelle ; qu'il y a lieu de se conformer au RCU ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 certains éléments n'ont pas été représentés dans les plans de réalisation ; qu'il y a lieu de renseigner l'emplacement des compteurs et des chaudières ; qu'il y a lieu de mentionner le volume de la citerne en situation projetée ainsi que ses raccordements aux DEP et sanitaires ; que les descentes d'eaux pluviales doivent être représentée en plan, coupe et élévations ; qu'il y a lieu de modifier les plans de réalisation et les documents administratifs en tenant compte des remarques dans le présent avis ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé PU/2026.0392/1/CP daté du 11/06/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 11/06/2026 dans le rapport de prévention incendie – PU/2026.0391/1/CP – du SIAMU ;

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 03 septembre 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	