

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

Présidente M<sup>me</sup> CARLIER  
Secrétaire M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
Urbanisme M<sup>me</sup> HINSENKAMP

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

M<sup>me</sup> LEUSSIÉ

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la division du rez-de-chaussée en deux logements distincts (réaffectation d'un ancien commerce en logement), la couverture d'une ancienne cour enclavée située à l'arrière de l'habitation intégrée aux espaces intérieurs & le changement d'affectation d'un commerce en studio.
Adresse	Rue Jean Noté, n°71
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 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 ne se sont pas présentés.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue Jean Noté au n° 7, maison 3 façades R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 638 Y 8 et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la division du rez-de-chaussée en deux logements distincts (réaffectation d'un ancien commerce en logement), la couverture d'une ancienne cour enclavée située à l'arrière de l'habitation intégrée aux espaces intérieurs & le changement d'affectation d'un commerce en studio** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/05/2026 au 28/05/2026, 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 à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur des constructions
  - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 36925 (PU 30445) – construire un immeuble – permis octroyé le 25/01/1955
- n° 38822 (PU 32472) – Transformation – permis octroyé le 24/06/1958
- n° 50084 V (PU 49952) – Mettre en conformité des châssis – permis octroyé le 29/08/2017
- n° 51245 (PU 53201) – Mettre en conformité le remplacement des châssis du 2ème étage – permis octroyé le 17/12/2024

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture de la cour arrière (toujours présente sur plan d'archive en 2017), pour le changement du commerce en logement ;

Vu que pour le rez-de-chaussée du bien, qui fait l'objet de la demande, la répartition des fonctions en situation de droit se présente comme suit :

- Rez-de-chaussée      Commerce avec logement accessoire



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

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) ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Que dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;

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 ; que l'augmentation du nombre de logement est trop importante sur la parcelle ; que deux logements supplémentaires ne peuvent être demandés ; que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; 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 ces entités logements ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; qu'aucun local vélo n'est prévu au projet ; qu'il y a lieu d'en prévoir un suffisamment grand pour l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade aucune modifications n'est apportée ; que le changement d'affectation d'un commerce à un logement impliquerait des modifications de la vitrine afin de correspondre à l'affectation ; que la composition en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage et à l'utilisation d'un logement ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, 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 la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2025.0579/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/04/2026 ;

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> LEUSSIÉ	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	