

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 février 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

|                     |                                                                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PV06</b>         | Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire                                                                                |
| Objet de la demande | <b>Changer l'affection d'un café en logement, mettre en conformité des annexes arrière et réaménager le bien en une maison unifamiliale</b> |
| Adresse             | Avenue Waxweiler, 18                                                                                                                        |
| PRAS                | Zone d'habitation                                                                                                                           |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 février 2026**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet d'aucune réaction hors délais.

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 février 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que le bien se situe Avenue Waxweiler au n° 18, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 109m², cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 203 z 8 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un café en logement, mettre en conformité des annexes arrière et réaménager le bien en une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/08/2025, que le dossier a été déclaré complet le 20/11/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25455 (PU 19368) – transformation – permis octroyé le 20/04/1933
- n° 33415 BIS (PU 26643) – exhausser le bâtiment arrière – demande classée sans suite en janvier 1949 (refusée en Sous-Commission d'Architecture et d'Arts urbains)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'agrandissement de l'extension arrière, pour la couverture totale de la cour ;

Vu la mise en demeure (I 2022/4170), dressée en date du 27/07/2022, il a été constaté que des travaux nécessitant demande préalable de permis ont été réalisés – construction d'un étage supplémentaire sur la plate-forme existante, sortie d'eau non conforme, couverture totale de la cour entre 1987 et 1996 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18640), le bien abrite une entité commerciale ; le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0, les pièces habitables étant l'accessoire du commerce ; les plans ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits et l'aménagement de la zone de cour et jardin ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 février 2026**

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que commerce sans entrée particulière et qui présente une surface bâtie au sol de 94m<sup>2</sup> ;

Considérant que la présente demande porte sur le changement d'affectation d'un café en logement, la mise en conformité des annexes arrière, le réaménagement du bien en une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un café au +00 dans le bâti principal, d'une cuisine et d'un escalier menant à l'étage dans l'extension où est aménagée une salle de réunion ;

Que la demande initiale du permis de 1948, non octroyé, proposait une profondeur aux +00 et +01 de 17,90m ; qu'un plan modificatif a été joint à cette demande (plan du 13/10/1948) ; que la profondeur maximale y a été réduite à 17,00m en partie centrale et à 16,35m au niveau des limites mitoyennes gauche et droite ; que la demande a été visée défavorablement en ce que, dans cette zone, le bâti ne peut excéder les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur moyenne de la parcelle sans que cette profondeur puisse dépasser les 15,00m : que les travaux de cette extension arrière ont été réalisés sans permis ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de réaménager le bâtiment en une maison unifamiliale de 3 chambres, de dégager un espace extérieur de 18m<sup>2</sup> ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 sous-sol partiel – cave de 17m<sup>2</sup> desservie par un nouvel escalier
- +00 hall d'entrée, couloir avec sdd/wc et rangement, salon TV, escalier vers étage modifié, cuisine ouverte sur sàm/séjour, jardin
- +01 2 chambres à rue, dressing, sdd/wc, buanderie, chambre arrière avec sdd/wc et dressing
- combles grenier, local technique

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante ; que la rénovation ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

Qu'en situation existante de fait, le rez-de-chaussée a été entièrement bâti (suppression de la cour avant 1996) ; qu'entre 2019 et 2021, l'extension arrière a été rehaussée d'un niveau (R+02+TP) sur toute la largeur de façade ; qu'en 2023, la rehausse du 2<sup>ème</sup> étage de l'extension a été démolie ;

Que le projet propose une profondeur de 14,46m et de 17,45m au +00, de 14,66m au +01 ; que toutefois, compte tenu du changement de commerce en logement, la profondeur du bâti au rez-de-chaussée n'est pas adéquate ; qu'il s'agit d'un changement d'affectation nécessitant une rénovation lourde ; que la configuration de l'espace extérieur et sa superficie ne sont pas qualitatives pour une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que le projet prévoit une citerne enterrée de 3m<sup>3</sup> implantée en pleine terre, réduisant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 février 2026**

de fait la surface perméable de la parcelle ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ; que la citerne doit être implantée sous une zone de terrasse ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que toute toiture plate de plus de 20m<sup>2</sup> (superficie hors fenêtre de toit) doit être aménagée en toiture végétalisée ;

Considérant que des travaux étant envisagés en façade arrière, il est demandé d'avoir une attention sur l'intégration de refuges et d'abris dans le bâti pour préserver la nidification des oiseaux cavicoles en ville ; que l'installation de nichoir est un moyen pour soutenir ces espèces en déclin de population important ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que cette profondeur excessive (17,45m) ne se justifie pas et entraîne d'autres dérogations et manquements ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'étage de l'extension a été réalisé antérieurement à 1962 ;

Que la profondeur du bâti au +01 de +/- 14,65m respecte la profondeur maximale de 15,00m imposée dans le cadre de la demande de 1949 ; qu'elle est similaire à celle de la construction voisine de droite (n° 20) qui présente une configuration identique très ancienne ;

Que le gabarit existant au +01 peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1er janvier 2000 en ce que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (Règlement sur les bâtisses de 1932) ; que l'*article 330§3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est d'application ;

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 la superficie de zone plantée de la parcelle est réduite ; que l'aménagement projeté sans une partie aménagée en terrasse n'est pas réaliste et fonctionnel ; que la nouvelle zone en pleine terre n'est pas aménagée ; qu'il convient d'y remédier en agencant l'espace extérieur et en proposant une mixité de végétaux ;

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 (sàm/séjour en partie centrale, chambres 1 et 2) ;

Qu'en façade à rue, le maintien des baies d'origine est à préférer à leur agrandissement même s'il s'agit de créer un apport supplémentaire de lumière naturelle ;

Que le déficit d'éclairage naturel des pièces de vie est le corollaire de la profondeur du bâti ; que la réduction de la profondeur de l'extension au +00 permet de réduire ce déficit, tout comme le maintien du principe de trois pièces en enfilade communicantes ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 février 2026**

- cloisonnement du +00 contraire au principe de trois pièces en enfilade ; aménagement projeté qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec un espace extérieur privatif – coin TV isolé des autres pièces de vie ;
- dimensions étriquées de l'espace extérieur projeté ;
- offre sanitaire contraire à l'aménagement d'une maison unifamiliale – démultiplication de petites pièces d'eau en place d'une grande sdb familiale, 3 sdd avec wc (de type studio), pas de wc invités distinct d'une sdd ;
- sdd du +00 ne se motivant pas à côté des pièces de vie ;
- manquement des extractions sanitaires et sorties en toiture ; possibilité pas exploitée de créer des fenêtres de toit plat pour assurer lumière et ventilation naturelles ;

Considérant que le projet aménage une maison unifamiliale dans un bâti initialement prévu pour un commerce ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité du bâti trop importante au +00 ; qu'il convient de revoir le projet en diminuant la présence du bâti et en dédensifiant l'intérieur d'îlot, en proposant un aménagement plus adéquat à une utilisation familiale, en garantissant un niveau d'habitabilité plus satisfaisant ;

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 le projet remplace la vitrine commerciale en proposant des menuiseries en aluminium noir qui sont davantage compatibles avec l'habitation – porte et châssis 3 vantaux avec imposte supérieure vitrée ; que leur hauteur est réduite, en deçà du linteau existant ; que seuil et soubassement en pierre bleue sont prévus ; qu'un parement de brique est proposé sous le seuil de fenêtre est au niveau du trumeau ; qu'à l'étage, les châssis en bois sont maintenus ;

Qu'afin de réinterpréter au mieux la baie unique du rez-de-chaussée, il convient d'intégrer un ouvrage en menuiserie d'un seul tenant avec soubassement en pierre bleue ; que l'ensemble châssis doit s'inscrire dans l'encadrement de la baie, respecter la hauteur du linteau, ne pas prévoir de remplissage en brique (exemple de composition au n°12) ;

Que la différence d'aspect entre les menuiseries du +00 et les châssis de l'étage (matériau) est acceptable pour autant que leur couleur soit similaire ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 février 2026**

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.  
à condition de :

- Dédensifier le bâti au rez-de-chaussée en respectant la profondeur existante du +01 ;
- En zone de cour et jardin, proposer un aménagement qualitatif et adéquat pour une maison unifamiliale ; placer la citerne sous la terrasse (pas en pleine terre) ;
- En façade à rue, réinterpréter la baie unique du rez-de-chaussée en y intégrant un ouvrage en menuiserie d'un seul tenant avec soubassement en pierre bleue – inscrit dans l'encadrement de la baie, respectant la hauteur du linteau, ne prévoyant pas de remplissage en brique ; uniformiser la couleur des menuiseries extérieures entre elles ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (avec amélioration), est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

|            |                             |  |
|------------|-----------------------------|--|
| Présidente | M <sup>me</sup> CARLIER     |  |
| Secrétaire | M <sup>me</sup> VERSTRAETEN |  |
| Urbanisme  | M <sup>me</sup> DEWACHTER   |  |

**iADMINISTRATION RÉGIONALE**

|                                                                      |                          |  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction de l'Urbanisme         | M <sup>me</sup> BOGAERTS |  |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction des Monuments et Sites | M. DESWAEF               |  |
| Bruxelles Environnement                                              | M. MOENECLAËY            |  |