

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ échevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité les extensions arrière, rehausser et diviser une maison unifamiliale et aménager 3 unités de logement
Adresse	Chaussée de Mons, 1113
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 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 réaction.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1113, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 154 m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 680 s 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les extensions arrière, rehausser et diviser une maison unifamiliale afin d'aménager 3 unités de logement** ;

Vu que la demande a été introduite le 02/10/2025, que le dossier a été déclaré complet le 07/07/2026 ;

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 3.5.1° 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 ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 17/09/2026 au 01/10/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 30683 (PU 23836) – construire une maison – permis octroyé le 21/04/1939
- n° 50512 (PU 49395) – transformer et diviser une maison unifamiliale – permis octroyé le 22/11/2016, travaux réalisés partiellement

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction de volumes arrière supplémentaires, pour l'aménagement de logements supplémentaires, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu la mise en demeure (I 2020/3301), dressée en date du 22/09/2020, il a été constaté que les travaux ont été réalisés partiellement et qu'ils ne respectent pas les conditions du permis d'urbanisme délivré en 2016 – notamment par la création d'un logement dans les caves, par des aménagements intérieurs non conformes, par la non-réalisation des travaux de rehausse (façade et toiture) ; le permis d'urbanisme est périmé en ce que les travaux ont été interrompus pendant plus d'un an après leur commencement – article 101 du CoBAT, péremption du permis (perte de validité faute de mise en œuvre dans les délais) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Vu les renseignements cadastraux, le bien a été divisé sans acte de base en deux appartements et un duplex ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11791 & RU 2024/18036) des 30/12/2020 et 08/03/2024, le bien mis en vente, qui a fait l'objet d'un constat d'infraction en 2020, est une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un logement unifamilial qui s'étend au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, les combles n'étant pas aménagés ; qu'au rez-de-chaussée, la profondeur bâtie est de 19,44 m sur la limite mitoyenne gauche et de 14,02 m sur la limite mitoyenne droite ; qu'à l'étage, elle est de 15,02 m sur la limite gauche et de 9,70 m sur la limite droite ;

Considérant que le permis de 1939 (PU 23836), ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale, représente la situation existante de droit ; que la présente demande renouvelle la situation projetée introduite en 2015 (PU 49395) en apportant de petites modifications :

- la profondeur bâtie au rez-de chaussée est réduite de 0,45 m (de 19,17 m à 18,72 m) ; le hall d'entrée du logement du +00 est reconfiguré ; la porte de la buanderie s'ouvre sur la cuisine ; une terrasse de jardin est proposée ;
- la citerne d'eau de pluie existante, qui était supprimée, est remplacée ;
- le local vélos/poussettes est légèrement agrandi ;
- au +01, la profondeur bâtie sur la limite mitoyenne gauche passe de 16,27 m à 15,02m (– 1,25 m), celle sur la limite mitoyenne droite est maintenue (14,50 m) ; le plancher de l'extension est relevé de 0,55 m de manière à supprimer la différence de niveau ; l'appartement est aménagé en un logement de 2 chambres en place de 1 chambre ; une terrasse de toit, accessible par un escalier extérieur de 4 marches, est prévue ;
- le profil de toiture est adapté de manière à s'aligner sur le profil mitoyen gauche du n° 1115 ; outre une lucarne arrière déjà prévue, une lucarne supplémentaire est proposée sur le versant avant de toiture ;
- les zones de toits plats non aménagées sont végétalisées ;

Considérant que la présente demande projette de diviser la maison en un immeuble de rapport de 3 unités de logement, de rehausser le bâtiment d'un étage, de relever le ligne de faîte de 1.95 m, de créer des lucarnes avant et arrière, de créer des terrasses de toit au +01 et au +02 ; que l'aménagement projeté est le suivant :

- –01 caves privatives (3), local compteurs, local poubelles avec compteurs, local entretien, citerne d'eau de pluie enterrée (5 m³) ;
- +00 hall commun, local vélos/poussettes ;
App. 1 ch (+/- 76,85 m²) – hall, chambre à rue, sdb, wc, buanderie, cuisine ouverte sur séjour/sàm, terrasse, jardin de pleine terre ;
- +01 App. 2 ch – cuisine ouverte sur séjour/sàm à rue, hall de nuit, wc, sdb/buanderie, chambres dont 1 avec accès à une terrasse de toit (10,17 m²) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

- +02/combles App. 2 ch aménagé en duplex
 - niv. inf. : hall, avec wc, living et sdd à rue, cuisine arrière ouverte sur sàm située en pièce centrale, accès à une terrasse de toit (7,40 m²) ;
 - niv. sup. : chambres avec lucarne, sdb/wc ;

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

Que l'utilisation de deux plateformes de toit, l'une située au +01 l'autre au +02, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que leur position dominante et en surplomb ne préserve pas l'intimité du voisinage ; que la profondeur des terrasses ne se justifie pas ;

Considérant que selon la carte des niveaux de bruit généré par les transports, la parcelle est exposée à des niveaux sonores bruyants de 65-70 dB(A) ; qu'il est conseillé d'adapter la répartition des pièces en conséquence et/ou de prévoir des mesures acoustiques adéquates ;

Considérant que la citerne enterrée d'origine de 2 m³ est remplacée par une citerne d'une capacité de stockage de 5 m³ ; qu'il y a lieu de pleinement participer à la rétention de toutes les eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Que l'eau récoltée serait réutilisée pour les sanitaires et l'arrosage ; qu'il convient de préciser et de situer sur les plans le groupe hydrophore afin de garantir la réutilisation à des fins domestiques ;

Considérant que +/- 27 m² de plateformes de toit sont végétalisés ; qu'il convient de préciser l'épaisseur du substrat et de la représenter sur les plans ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3,00 m la profondeur de droit du bâtiment situé au n° 1115 ;

Qu'en situation existante de droit, la construction voisine au n° 1115 présente une profondeur de 15,40m au rez-de-chaussée et de 14,50m au +01 ; que celle-ci a été portée au +00 à 19,20m entre 2004 et 2009 et au-delà entre 2012 et 2014 ; qu'au +01, la profondeur de 14,50m a été étendue à 16,27m ;

Que le précédent permis du n° 1113 avait accordé au +00 une profondeur de 19,17 m ; que celle-ci dans la présente demande est réduite de 0,45 m (18,72 m) ; qu'au +01, sans compter la profondeur de la terrasse de toit, la profondeur de 16,27 m est réduite de 1,25 m (15,02m) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les terrasses de toit, considérées comme un volume d'occupation potentielle, dépassent la profondeur de la construction voisine en situation existante de fait, sans respecter un retrait latéral de 3,00m, soit respectivement 2,30m au +01 et 5,17 m au +02 ; que le retrait latéral projeté par rapport aux axes mitoyens (1,90 m) ne respecte pas les prescriptions de la réglementation urbanistique ; qu'il convient d'inscrire la terrasse du +01 dans la profondeur bâtie autorisée (16,27m) et de proposer une terrasse

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

rentrante au +02 au détriment de surfaces habitables des pièces de vie qui demeurent largement suffisantes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les extensions en toiture de type lucarne dépassent le profil de toiture du bâtiment situé au n° 1115 ;

Que seule la lucarne arrière avait été octroyée dans le permis de 2016 ; que la lucarne avant ne se justifie pas ; que la rehausse déjà projetée pour les versants de toiture n'est pas insignifiante ; que le toit s'aligne sur le gabarit voisin gauche, lequel ne présente pas de lucarne ;

Que la lucarne en façade avant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'elle ne s'intègre pas à la composition d'ensemble et ne se motive pas en l'état ; que cet aménagement ne se fonde pas sur des besoins réels liés à l'aménagement intérieur et ne démontre pas une amélioration significative de l'habitabilité du logement ; que la disposition des pièces du projet initial est par ailleurs plus qualitative ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée a été réduite avec notamment la suppression de surface en pleine terre ;

Qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ; que l'aménagement paysager doit encore être précisé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du logement aménagé au +00 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ;

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 (séjour au +01) ;

Que dans le cas de fenêtres en façade à rue, l'uniformité des baies et la composition d'ensemble de la façade sont à maintenir ;

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

- le local poubelles ne peut comprendre des compteurs tels que ceux du gaz et/ou de l'électricité ;
- le soupirail arrière étant condamné, la ventilation naturelle des caves n'est plus assurée ;
- la réutilisation des eaux pluviales n'est pas garantie – le groupe hydrophore n'est pas renseigné, la réutilisation des eaux pluviales récoltées par la DEP placée en façade avant n'est pas assurée ;
- la terrasse de toit du +01 n'est pas directement accessible depuis une pièce de vie et n'est desservie que par l'une des deux chambres ;
- une sdd ne se motive pas à l'étage des pièces de vie (cas du +02) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

- l'emprise des terrasses de toit, ainsi que leur configuration (proportion), ne sont pas adéquates ;
- l'implantation des techniques (chaudière) n'est pas reprise sur les plans ;

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 ;
- une mixité de type de logements est proposée ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'unités de logement autorisé par le permis délivré en 2016 ; que l'aménagement de la nouvelle demande de permis doit, quant à lui, être conforme aux réglementations actuellement en vigueur ; qu'il convient dès lors d'améliorer autant que possible l'habitabilité des logements en supprimant les dérogations et manquements constatés, ainsi qu'en prévoyant des espaces extérieurs qualitatifs intégrés dans le gabarit autorisé ;

Considérant que la parcelle se situe en *zone B d'accessibilité* par les transports en commun au sens du *titre VIII du RRU* ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

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 doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que l'emplacement du local prévu au rez-de-chaussée est optimal ; que, toutefois en termes d'usage, celui-ci est trop exigu pour à la fois proposer un rangement vélos et un rangement poussettes ; qu'il convient d'y remédier en agrandissant le local ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° 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, 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 ;

Qu'il est regrettable que le projet prévoit la suppression de la corniche existante, alors que celle-ci participe à la composition de la façade en assurant le couronnement de l'oriel et qu'elle présente des qualités architecturales intrinsèques ; qu'en l'état, le projet n'apporte pas de réponse satisfaisante à l'intégration des seuils des fenêtres de la rehausse ni au traitement de la jonction entre le parement de briques projeté et le parement existant ; qu'il convient dès lors de préserver la corniche existante et de proposer, au niveau de la rehausse de façade, un

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

traitement plus contemporain, notamment par le recours à un matériau distinct, à l'exclusion toutefois d'un enduit ;

Que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que le projet n'est pas implanté dans une zone subordonnée à des conditions particulières liées à la conservation du patrimoine immobilier et/ou à la valorisation des qualités esthétiques ; que cette modification n'impacte pas l'aspect architectural du cadre environnant, ni la composition d'ensemble de la façade ;

Considérant qu'en l'état, la demande déroge au *RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales* ; que dans le cas d'une rénovation, le placement d'une descente d'eau pluviale apparente en façade à rue ne se justifie pas ;

Considérant que l'Annexe I n'est pas correctement complétée ; qu'au cadre VI, le nombre de logement de la situation existante de droit est de 1, toutes les données doivent y être renseignées (capacité de la citerne d'eau de pluie) ; que les cadres VII (superficies de plancher par étages des situations existante de droit et projetée) et VIII (nombre d'emplacements vélos) doivent également être renseignées ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – PU/2015.1229/2/CP – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/07/2026 ;

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 8 octobre 2026

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Inclure les terrasses de toit dans le gabarit autorisé – inscrire celle du +01 dans la profondeur des 16,27 m et proposer au +02 une terrasse rentrante ;
- Supprimer la lucarne projetée sur le vessant avant de toiture ;
- Améliorer l'habitabilité des logements en se référant aux remarques listées à l'article 19 ; supprimer la dérogation à l'article 8 du Titre II ;
- En façade à rue, préserver la corniche existante et proposer au niveau de la rehausse un traitement de la façade plus contemporain (changement de matériau, un enduit étant exclu) ; adapter les plans en conséquence ;
- Supprimer la descente d'eau pluviale apparente située en façade à rue ;
- Préciser l'épaisseur du substrat des toitures végétalisées et l'intégrer sur les plans
- Joindre à la demande un aménagement paysager détaillé du jardin ;
- Renseigner les installations techniques destinées à la production de chaleur, ainsi que leur sortie à l'air libre ;
- Agrandir le local vélos/poussettes de manière à permettre conjointement l'accueil des vélos et des poussettes dans des conditions adéquates ;
- Prévoir la récupération de l'ensemble des eaux de ruissellement et démontrer leur réutilisation au sein du bâtiment, notamment par l'installation d'un groupe hydrophore ;
- Compléter correctement les cadres VI, VII et VIII de l'Annexe I ;

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le Fonctionnaire délégué n'étant pas représenté à la séance, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 & Titre II – article 10, sont réputées accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

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 après réception de l'article 191. A défaut, l'autorité statue en l'état.