

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

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

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation d'une maison de commerce en maison unifamiliale et mettre en conformité la construction d'une terrasse, d'un abri de jardin en fond de parcelle et les modifications en façade à rue
Adresse	Chaussée de Mons 275
PRAS	Zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
PPAS	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 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 09 avril 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial 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 la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 (parcelle polluée sans risques) ; que la parcelle est frappée de restrictions d'usage liées au pompage des eaux souterraines ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n°275, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n°360D et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière comprenant 2 entités ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'une maison de commerce en maison unifamiliale et mettre en conformité la construction d'une terrasse, d'un abri de jardin en fond de parcelle et les modifications en façade à rue ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/03/2026 au 02/04/2026, 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 4.5.1° 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 d'une construction mitoyenne
  - dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade
  - dérogation au RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins

Vu que la Chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales disponibles pour cette adresse :

- n° 28748 (F21925-PU) – modifier la façade du rez-de-chaussée en vitrine commerciale – permis octroyé le 22/12/1936
- n° / (PU 51274) – régulariser le changement de destination de commerce à logement (PV2018/2626), réaménager la maison en 2 unités de logement – permis octroyé le 14/10/2022 (non-exécuté – périmé le 14/10/2025)

Considérant que le permis octroyé en 2022 autorisait l'aménagement de deux unités de logement dans le bien moyennant des extensions volumétriques conséquentes ; que la note

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

explicative mentionne qu'au vu des coûts du chantier, les maitres d'ouvrage n'ont pas été en mesure de mettre en œuvre ce permis ; que celui-ci est donc périmé ;

Vu que les plans d'archives de 1936 sont lacunaires et renseignent uniquement un espace commercial avec pièces de vie accessoires au rez-de-chaussée ;

Vu les informations cadastrales, le bien est identifié comme une maison de commerce comprenant deux entités ; que par ailleurs l'historique de population pour le bien laisse apparaître la présence de 2 chefs de ménages en 1993 ; qu'au regard de éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendant qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; qu'une seconde entité d'affectation commerciale (avec logement accessoire) est également considéré comme de droit ;

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

- -01 caves
- +00 commerce avec pièces de vie accessoires (cuisine, salle à manger, WC)
- Étages logement

Que l'aménagement de droit des pièces du logement aux étages est inconnu ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit ; que le commerce du rez-de-chaussée est inoccupé ; que deux unités de logements ont été aménagées aux étages ; que les balcons arrières des étages ont été refermés ; qu'une terrasse ainsi qu'un abris de jardins en fond de parcelle ont été construits ; que les menuiseries en façade à rue ont été modifiées ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité le changement d'affectation de maison de commerce en logement
- réaménager une maison unifamiliale dans le volume existant à front de rue
- mettre en conformité la construction d'une terrasse imperméable et d'un abri de jardin en fond de parcelle
- réouvrir les balcons arrières
- requalifier la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée et mettre en conformité les modifications des menuiseries aux étages

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

- -01 caves, local compteurs
- +00 entrée, séjour, salle à manger, cuisine, terrasse , jardin
- +01 bureau, chambre, dressing, SDD, WC séparé, accès balcon
- +02 chambre, séjour, salle à manger, cuisine, accès balcon
- Combles 2 chambres, SDD, WC

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial au PRAS ; que les rez-de-chaussée doivent être affectés prioritairement aux commerces ; qu'une mixité des fonctions est également attendue ; qu'une suppression de l'affectation commerciale au rez-de-chaussée est donc regrettable ; que toutefois le commerce n'est plus exploité depuis de nombreuses années ; qu'aucune exploitation commerciale existante n'est constatée aux rez-de-chaussée des bâtiments voisins ; qu'une affectation de logement sur l'ensemble du bâtiment est dès lors justifiable ;

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que les surfaces perméables sont diminuées par la construction en fond de parcelle et l'aménagement de la terrasse imperméable ; que de surcroît la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'il convient d'être attentif à gérer les eaux de pluie sur la parcelle et à tendre à un « zéro-rejet » à l'égout ; que la demande ne fait état d'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'il y a lieu de prévoir l'installation d'une citerne de récolte des eaux pluviales ; que celle-ci doit être placée en cave ou sous la terrasse imperméable ; que les eaux récoltées seront réutilisées à des fins domestiques (WC, arrosage du jardin) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction en fond de jardin dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que les plans mentionnent un abris de jardin de plus de 9m<sup>2</sup> (env. 12m<sup>2</sup>) ; que celui-ci a été construit vers 2014 ; qu'au vu des espaces de rangement disponibles au sein du bâtiment à front de rue (caves), une telle construction ne se justifie pas ; qu'elle participe par ailleurs à l'imperméabilisation de la parcelle ; qu'elle doit être supprimée ;

Considérant que la demande déroge 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 d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup> comporte une surface perméable limitée à 62 m<sup>2</sup>, soit inférieure aux  $\frac{2}{3}$  ; qu'il convient donc de restaurer des surfaces de pleine terre et plantées au lieu de l'abris de jardin en fond de parcelle afin de supprimer la dérogation ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que la cuisine du deuxième étage présente une superficie de 6.4 m<sup>2</sup> au lieu de 8 m<sup>2</sup> ; que par ailleurs elle dédouble la cuisine du rez-de-chaussée ; que ce type de configuration n'est pas compatible avec un aménagement de type « maison unifamiliale » ; qu'une seconde cuisine ne se justifie pas ; qu'elle doit être supprimée ;

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' $\frac{1}{5}$ <sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que pour les locaux habitables à rue des étages, les dimensions des baies datent de la construction du bâtiment et que leur uniformité est à maintenir ; que pour ces pièces à rue, la dérogation acceptable ; qu'à contrario pour les locaux arrière et sous combles, il convient d'agrandir les baies en façade arrière et/ou ajouter des baies en toiture en vue de supprimer les dérogations d'éclairage pour ces locaux ;

Considérant plus globalement que les aménagements intérieurs doivent être revus ; que l'annexe I renseigne une maison unifamiliale ; que toutefois les plans dessinent deux cuisines, deux salles à manger et deux séjours ; que les aménagements projetés ne correspondent pas à la typologie de maison unifamiliale et sont contraires au *RRU, Titre II, article 19, bon*

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

*aménagement des lieux* ; que l'aménagement de deux unités de logements dans le volume bâti existant n'est pas autorisable ; qu'il convient dès lors de revoir la configuration et la disposition intérieures des locaux ; que les pièces de vie dédoublées doivent être supprimées et localisées aux étages inférieurs ; que les chambres doivent être localisées aux étages supérieurs avec un nombre de sanitaires/salles de bain suffisant ; que les locaux habitables proposés doivent présenter des surfaces planchers conformes au titre II du RRU ;

Que les 3 compteurs de gaz et les 3 compteurs d'électricité en situation existante ne se justifient pas pour une maison unifamiliale ; que leur nombre respectif doit être limité à 1 ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; qu'au vu des espaces disponibles et du nombre de chambres projeté, la possibilité d'aménager un local vélo au sein du bâtiment peut être étudiée ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que si la porte en bois de teinte verte existante est conservée, la vitrine commerciale est supprimée ; que la façade au rez-de-chaussée est requalifiée et propose deux travées de châssis alignés sur les baies des étages ; que les divisions en deux vantaux avec imposte supérieur proposées respectent la configuration d'origine et s'harmonise avec les étages ; que toutefois la matérialité des menuiseries est hétéroclite (bois au rez-de-chaussée et PVC aux étages) ; que le placement des châssis en PVC date d'avant 2009 et est peu esthétique ; que lors du prochain remplacement des châssis des étages, il conviendra de prévoir des menuiseries en bois peint en blanc respectant les divisions d'origine ;

Qu'au niveau du parement, la façade sera couverte d'un enduit de teinte claire sur son entièreté ; que les éléments en pierre naturelle (soubassement, seuils, encadrements, bandeaux) sont conservés ; que ceux-ci doivent cependant être nettoyés ; qu'une corniche en bois est restaurée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 39 – descente d'eaux pluviales* en ce que la descente d'eaux pluviales (DEP) à rue en PVC gris présente plusieurs coudes et ne dispose pas d'une souche résistante sur une hauteur de minimum 1 mètre ; que les constructions voisines de gauche similaires ne présentent pas de DEP en façade à rue ; que cette configuration peu esthétique ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient d'intégrer la DEP au volume bâti, comme c'est le cas pour les deux maisons voisines de gauches similaires ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu 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 09 avril 2026**

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

- Supprimer l'abris de jardin et restaurer des surfaces de pleine terre et plantées en fond de parcelle
- Prévoir une citerne de récolte des eaux pluviales en cave ou sous la terrasse imperméable
- Revoir les aménagements intérieurs et proposer une réelle configuration de maison unifamiliale (suppression des pièces dédoublées)
- Agrandir les baies en façade arrière et/ou ajouter des baies en toiture en vue de supprimer les dérogations à l'éclairage naturel des locaux habitables arrières et sous combles
- Supprimer les compteurs de gaz et d'électricité surnuméraires
- Intégrer la descente d'eaux pluviales au volume bâti

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 pour les locaux habitables à rue des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages est acceptée pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	