

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. TIMMERMANS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaire
Objet de la demande	Transformer un immeuble de logements
Adresse	Chaussée de Mons, 222
PRAS	Zone mixte + ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de d'une réaction

**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 24 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte, d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement, le long d'un espace structurant et 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

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

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 222, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 256 V 6 et est répertorié en tant qu'entité d'habitation et entité d'exploitation ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble de logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 12/01/2026, que le dossier a été déclaré complet le 08/06/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/09/2026 au 17/09/2026, et qu'une opposition a été introduite ayant pour motifs principaux :

- La précision en situation de droit de la présence ou non d'un HoReCa au rez-de-chaussée
- La présence importante des commerces dans la zone et les nuisances occasionné par le non-respect des réglementations en vigueur
- L'enseigne présente en situation de fait relevant la destination d'un snack ;
- Le sentiment général d'insécurité et de dégradation du cadre de vie pour les habitants ;

Que pour précision le snack n'est qu'une situation de fait et non de droit ou projeté ; qu'il n'est pas du ressort de l'urbanisme d'évaluer la pertinence de l'installation d'un nouveau et de sa réponse aux besoins du quartier ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

- application de la prescription particulière 3.5.1° 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 Titre I du RRU article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RCU Chapitre II article 3 §9 - Entretien et rénovation des corniches
 - dérogation au Titre I du RCU Chapitre IV article 8 – Intégration de la façade dans son voisinage

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé PU/2013.0174/7/T daté du 26/06/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel et que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°02230 (PU 2742) – Construire un hangar – permis octroyé le 09/04/1881
- n°31139 (PU 24295) – Construire deux WC suspendus – permis octroyé le 12/11/1940
- n°31172 (PU 24325) – Transformer la façade – permis octroyé le 31/12/1940
- n°31317 (PU 24469) – Transformer la façade – permis octroyé le 24/06/1941
- n°50128Y (PU 48159) – Aménager un commerce au rez-de-chaussée, changer l'affectation d'une partie de l'atelier en logement dans une maison arrière et aménager des appartements dans l'immeuble – **classé sans suite** (CC du 06/06/2013 favorable conditionnel)
- n°50120M (RPU 48168) – Aménager un restaurant au rez-de-chaussée et une cuisine au sous-sol – **permis refusé** le 25/10/2016
- n°51494 – Transformer un immeuble de logements – **classé sans suite** 20/01/2026

la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour la construction sur l'ensemble de la parcelle (-+46m²), l'augmentation du nombre de logement, le changement de destination du bâtiment en fond de parcelle, le remplacement des menuiseries en façade avant ;

Vu que la demande en situation existante de droit se compose comme suit :

- -01 Caves
- 00 Bâtiment avant : Commerce
Bâtiment arrière : Atelier
- +01 Bâtiment avant : Logement 01
Bâtiment arrière : Atelier
- +02 Bâtiment avant : Logement 02
Bâtiment arrière : Atelier
- +03 Bâtiment avant : Logement 02

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU2023/16573-CAD) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Vu la mise en demeure (I 2023/4440), dressé en date du 15/05/2023, il a été fait le constat d'une densification illégale des logements par division de logements existants et changement de destination du bâtiment arrière, 9 chefs de ménage sont inscrits à l'adresse alors que le bâtiment est connu de l'Administration communale comme hébergeant 1 commerce au rez-de-chaussée et 2 logements et dans le bâtiment avant et 1 atelier dans le bâtiment ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité le changement de destination du bâtiment arrière (atelier) en logement en le réaménageant en maison unifamiliale ;
- Mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire aux étages du bâtiment à front de rue ;
- Mettre en conformité la fermeture d'une partie de la cour arrière (+-11m²) au rez-de-chaussée, remettre à ciel ouvert l'autre partie (+-35m²) et aménager une toiture végétalisée sur l'annexe arrière au rez-de-chaussée ;
- Mettre en conformité la transformation de la devanture commerciale ;
- Remettre en pristin état des menuiseries aux étages en façade avant et modifier celles au rez-de-chaussée ;

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

- -01 Cave et réserve pour le commerce + 3 Caves + Local compteur
- 00 Bâtiment avant : Commerce alimentaire + Réserve + Cour
Bâtiment arrière : Logement 01 – Triplex : séjour / salle à manger / cuisine
- +01 Bâtiment avant : Logement 02 – Appartement 1 chambre
Bâtiment arrière : Logement 01 – Triplex : Chambre + Espace bureau + Sdb
- +02 Bâtiment avant : Logement 03 – Appartement 1 chambre
Bâtiment arrière : Logement 01 – Triplex : 2 Chambres + Sdb
- +03 Bâtiment avant : Logement 04 – Appartement 1 chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est pour partie maintenue ; que la frontalité entre le bâti avant et arrière est exiguë (moins de 5m) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que le bâti en fond de parcelle change d'affectation ; qu'il y a lieu d'accompagner ce changement par une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible, que la plate-forme de toit est transformée en toiture végétalisée ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat doivent encore être renseignés ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, un risque d'inondation en sous-sol est présent la nappe phréatique étant à +- 2 m ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'un mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux peut être proposé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Considérant qu'en séance il a été évoquer la possibilité de végétalisée la cour ; que le demandeur était favorable à la proposition ; que pour l'amélioration de l'intérieur de l'îlot une végétalisation de la cour est encouragée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur totale des $\frac{3}{4}$ de la parcelle est dépassé ; que la construction dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 5,35m ;

Considérant que l'extension latérale arrière réduit la cour à des dimensions plus restreinte ; qu'aucune optimisation des espaces intérieurs n'est proposée par l'augmentation de la construction ; que le changement d'affectation ne nécessite plus une telle profondeur du bâti d'autant plus qu'il est préjudiciable à la nouvelle fonction ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les séjours des logements des trois logements situés dans le bâtiment avant ne présentent pas les superficies minimales obligatoires de 20m² ; que de plus le logement arrière ne comporte pas d'espace privatif destiné au rangement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que le séjour et la chambre du logement 04 n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères*, en ce qu'aucun local poubelles commun n'est prévu ; qu'il y a lieu de tendre à une amélioration ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; 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 ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélo à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

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'il n'est pas proposé au projet ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 18, local d'entretien*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu l'augmentation du nombre de logement, il n'est pas nécessaire d'en prévoir un ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 17 – Espace extérieur des logements en intérieur d'îlot* ; en ce que tout logement créé partiellement ou totalement au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot dans un immeuble dispose d'un espace extérieur privatif d'agrément (jardin, cour, patio ou terrasse) qui soit indépendant des servitudes de passage ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

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

- dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- présence de sanitaire pour le commerce en contact avec les communs des logements
- intimité relative entre unités compte tenu de la distance restreinte entre les fronts de bâtisse des 2 immeubles
- logement mono-orienté pour celui situé en fond de parcelle
- 3 logements ne bénéficient pas d'un espace extérieur privatif ;
- l'accès aux logements se fait directement dans l'espace séjour ;
- création de 3 entités inférieures à 60m²
- possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements existants

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 4 ; 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 4 entités de logement et 1 entité commerciale ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

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 ;
- 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 transformation d'arrière-bâtiment 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 :

- L'arrière-bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ;
- La rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

- La distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées.
- Respecter les normes d'habitabilité pour tous les logements ;
- Prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;
- Plafonner l'aménagement de studios et appartements 1 chambre (<60m²) à maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- Faire figurer sur plans l'aménagement paysager (arbres à hautes tiges, zone gazonnée, arbustes, ...).

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – l'arrière-bâtiment étant un atelier et n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment en fond de parcelle est composé de fenêtres sur la limite mitoyenne du voisin n°5 rue Raphaël ; que celles-ci permettent un apport de luminosité traversant le logement, mais qu'elles ne sont plus représentées en situation projetée ; qu'en séance le demandeur précise que de grandes fenêtres étaient présentes lors de l'acquisition du bien en 2012 ; qu'il a opéré à des travaux pour le réduire ; que si la preuve est apportée que ces fenêtres étaient présentes à ce moment-là, la prescription acquisitive de 10 ans peut être invoquée pour cette servitude pour autant qu'elles soient apparentes et continues ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la modification de l'ensemble du rez-de-chaussée : sous-bassement en pierre bleue pour de la pierre grise foncée, ajout d'une porte d'accès au commerce, modification de la porte logement de bois mouluré à une porte métallique, changement de la corniche en bois pour du PVC ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; 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 déroge au *RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ;

Considérant que la commission n'est pas opposée au projet pour autant que celui-ci soit revu afin de proposer des améliorations d'habitabilité importante comme par exemple que la densité du nombre de logement soit diminuée (en proposant un duplex pour le logement situé en façade avant dans les combles), que la cour soit végétalisée, que le logement en fond de parcelle soit mieux éclairé ; que la circulation du commerce dans les commons soit réduite, que la réserve au rez-de-chaussée soit repensée afin de proposer un local vélo dans le volume bâti... ;

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 24 septembre 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. TIMMERMANS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	