

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} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. TIMMERMANS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	changer l'affectation du commerce au rez-de-chaussée en unité de logement, mettre en conformité la construction d'une serre, la fermeture des balcons arrière aux étages et les aménagements des deux logements existants, aménager un studio sous combles et mettre en conformité les modifications en façade à rue d'un immeuble de rapport
Adresse	Chaussée de Mons 1031
PRAS	Zones mixtes, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
PPAS	/

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 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 24 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zones mixtes, 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 le bien se situe chaussée de Mons au n° 1031, maison mitoyenne R+2+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H– n°665S4 et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée carrossable et sans combles habitables comprenant 2 unités de logement ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation du commerce au rez-de-chaussée en unité de logement, mettre en conformité la construction d'une serre, la fermeture des balcons arrière aux étages et les aménagements des deux logements existants, aménager un studio sous combles et mettre en conformité les modifications en façade à rue d'un immeuble de rapport ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/09/2026 au 17/09/2026, 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 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 RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°09227 (PU F9728) – construire une maison – permis octroyé le 20/01/1903
- n°14376 (PU F14319) – construire une arrière-maison – permis octroyé le 29/12/1914
- n°28362 (PU F21547) – construire des balcons aux étages – permis octroyé le 23/07/1936
- n°28422 (PU F21606) – construire une annexe au rez-de-chaussée– permis octroyé le 25/08/1936
- n°40083 (PU F33865) – cimenter la façade – permis octroyé le 09/08/1960 (pas de plans)

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 ; que toutefois les plans d'archives sont lacunaires quant aux aménagements intérieurs des logements ;

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

- -01 caves
- +00 entrée carrossable

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

commerce avec logement accessoire

- +01 logement 01
- +02 logement 02
- Combles grenier non-habitable

Considérant qu'il existe un bâtiment à l'arrière sur une parcelle différente accessible depuis l'entrée carrossable ; que ce bâtiment abrite une maison unifamiliale occupée par les propriétaires demandeurs ; que toutefois ce bien ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- Les balcons arrière des étages ont été fermés (avant 1996)
- Un espace « serre » a été construit à l'arrière du rez-de-chaussée droit (avant 1996)
- Les menuiseries en bois des étages ont été remplacées par du PVC blanc (après 2009)
- La couleur de la vitrine commerciale a été modifiée à plusieurs reprises (vert – bleu – brun)

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation d'un rez commercial en logement
- Mettre en conformité les constructions de volume en façade arrière (serre)
- Mettre en conformité les fermetures des balcons et le réaménagement des deux logements existants aux étages
- Aménager les combles du bien en studio (4ème logement)
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue

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

- -01 caves
- +00 logement 03 : app. 2 chambres
- +01 logement 01 : app. 1 chambre
- +02 logement 02 : app. 1 chambre
- Combles logement 04 : studio

Considérant que la *prescription 22 du PRAS – liseré de noyau commercial* stipule que les rez-de-chaussée dans ces zones doivent être affectés prioritairement au commerce ; que la présente demande envisage de supprimer l'activité commerciale historique du bien en vue de créer un logement supplémentaire ; que le bien est situé sur la place Bizet ; que de nombreux petits commerces sont encore présent dans le quartier ; qu'en l'état la transformation du rez commercial en entité de logement indépendante ne répond aux prescriptions du PRAS et ne se justifie pas ;

Considérant par ailleurs que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la serre bâtie à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la

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

construction voisine de droite de plus de 3 mètres ; que toutefois les photographies aériennes montrent que ce volume était déjà présent en 1996 ; que sa construction n'a pas nécessité de rehausse de mitoyen ; que ce volume permet l'aménagement d'une serre qui participe aux qualités végétales de l'ilot ; que cette construction est acceptable en l'état ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que les surfaces du séjour/cuisine du rez-de-chaussée sont de 19 m² au lieu de 28 m² ; que ce même logement ne dispose pas d'une chambre de 14m², la plus grande faisant 13,6 m² mesurés au lieu de 14,6 m² renseignés sur plan ; que s'agissant d'un logement créé, les dérogations ne sont pas acceptables ; que les logements existants aux étages présentent un salon de moins de 20 m² ; que la suppression du cloisonnement entre ces séjours et les cuisines attenantes supprimerait la dérogation ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9 – cuisine* en ce que les aménagements des cuisines des étages ne figurent pas sur les documents ; qu'il y a lieu, au minimum d'indiquer le plan de cuisson, le frigo et le point d'eau ;

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'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les chambres arrière des logements des 1^{er} et 2^{ème} étage ne disposent pas d'éclairage direct suite à la fermeture des balcons réalisée sans le permis d'urbanisme requis ;

Que les surfaces nettes éclairantes du séjour (avec cuisine) du 2^{ème} étage sont de 4,20m² au lieu de 5,80 m² ; que les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ;

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

- les caves en sous-sols ne sont pas attribuées voire confondues avec des locaux communs
- les logements des étages ne disposent pas (plus) d'espace extérieur privatif suite à la fermeture des balcons arrière des logements existants
- les logements des étages intermédiaires comportent plusieurs accès depuis la cage d'escalier commune

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 ;

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

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

Que si le bâtiment présente une vitrine commerciale de qualité et/ou est situé en zone de liseré de noyau commercial, il y a lieu de préférer préserver le commerce plutôt que de créer un logement supplémentaire ; que cette recommandation a pour but de maintenir les qualités esthétiques des vitrines d'origine et/ou de garantir la mixité de fonctions ;

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 aboutit 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 ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement pour voiture en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit uniquement 4 emplacements pour vélos dans l'entrée cochère, soit un emplacement par logement ; qu'il n'y a donc pas de local fermé à proprement parler pour le parcage des vélos ;

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 le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 4 ; que la demande ne renseigne pas l'aménagement des logements existants ; que l'évaluation de l'habitabilité des logements existants est une condition sine qua none à l'obtention d'un ou plusieurs logements supplémentaires ; que de surcroît les documents graphiques ainsi que les surfaces renseignées dans l'annexe I pour la situation existante droit sont erronés et doivent être corrigés ;

Considérant plus globalement 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 indépendantes ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que les surfaces aménagées ou créées doivent être prioritairement affectée à l'amélioration des logements existants et à la création d'espaces communs plus spacieux ; que seule une proposition de logements conformes au Titre II du RRU, disposant d'un espace extérieur privatif et répondant aux recommandations communales ainsi qu'au bon aménagement des lieux peut être acceptée en lieu et place du commerce existant ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce que le rez-de-chaussée commercial est transformé en unité de logement ; que la façade à rue à ce niveau n'est cependant pas requalifiée ; que seule l'entrée commerciale séparée historique est condamnée ; que les caractéristiques urbanistiques de la façade ne sont pas en adéquation avec l'affectation projetée ; que toutefois la vitrine possède des qualités esthétiques à conserver ;

Considérant que par ailleurs les menuiseries des étages originalement en bois ont été remplacées par du PVC de couleur blanche ; que cette configuration déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* en ce que les matériaux et coloris des menuiseries à rue sont hétéroclites et ne s'harmonisent pas entre eux ;

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

Considérant enfin qu'en séance, il a été déclaré que les logements sont destinés à de la location étudiante ; que la note explicative ne mentionne pas cet élément ; que depuis 2024, l'arrêté de changement d'utilisation stipule que le changement d'utilisation un logement vers un logement de type étudiant et/ou coliving est soumis à permis d'urbanisme ; qu'au vu de la localisation du bien et de la proximité de différents campus, une affectation en logement étudiant pourrait être acceptable sur l'ensemble du bâtiment à condition de revoir totalement les aménagements intérieurs du bien ;

Considérant en ce sens qu'il y aurait lieu de prévoir des locaux communs/partagés aux niveaux inférieurs (séjour, cuisine, espace d'étude, salle polyvalente) et des chambres avec un nombre suffisants de salles d'eau aux étages supérieurs ; qu'un local vélo fermé et d'accès aisé doit être prévu au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que les recommandations communales relatives à l'habitat partagé stipule que le nombre de chambres doit être limité à 7 ; que les locaux partagés (séjour, cuisine etc.) doivent avoir une superficie plancher de 28m² minimum (et 4 m² supplémentaire par chambre supplémentaire dès la 5^{ème} chambre) ; que les douches et WC doivent être adaptés au nombre de chambres (minimum 1 douche et 1 WC par 2 chambres) ;

Considérant qu'en cas de reconfiguration du bien en maison d'habitat partagé à destination d'étudiant, il convient d'étudier la possibilité d'aménager un jardin d'hiver à l'arrière de la vitrine commerciale existante ; que cet aménagement permettrait de maintenir les qualités esthétiques de la vitrine et de créer une isolation visuelle et acoustique entre les locaux d'habitation et la voirie relativement bruyante ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 24/06/2026 par le SIAMU dans son rapport favorable conditionnel portant la référence PU/2026.0417/1/T ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, en l'état, 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

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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