

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation du commerce/atelier en logement et créer un duplex au dernier étage avec les combles
Adresse	Rue de Birmingham, 301
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

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

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUÉES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité 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, sis Rue de Birmingham au n° 301, se compose d'immeuble de rapport R+03+TV à front de rue & d'un arrière-bâtiment R+00+T, implantés sur une parcelle de 130m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 519 f 5 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation du commerce/atelier en logement et créer un duplex au dernier étage avec les combles** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 03/11/2025 ;

Vu que la demande est 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 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 08/01/2026 au 22/01/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 13928 (PU 14104) – construire une maison (de 5,00m) – permis octroyé le 08/08/1913
- n° 32881 (PU 26078) – construire un atelier – permis octroyé le 20/04/1948

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du rez-de-chaussée, pour l'augmentation du nombre de logements ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19059), l'immeuble est une maison de rapport qui comprend 3 unités de logement ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour la modification du nombre de logements (de 3 à 4), pour le changement de destination du rez-de-chaussée commercial et de l'atelier annexe de l'arrière-bâtiment (atelier de garnissage) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2023), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 3 logements et qui présente une surface bâtie au sol de 81m² ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité et à réaménager le logement existant au rez-de-chaussée aménagé en lieu et place du magasin et de l'atelier, ainsi qu'à fusionner le +03 et les combles de manière à aménager un duplex de 2 chambres ;

Considérant qu'en situation projetée, 1 logement de 2 chambres est créé au +00 et 1 logement existant de 1 chambre est agrandi en un duplex de 2 chambres ; que l'aménagement proposé est le suivant :

- -01 locaux poubelles et compteurs côté rue, local vélos, caves privatives (4), local entretien, citerne enterrée (7m³) ;
- +00 App.1
hall d'entrée, hall de nuit, 2 chambres dont 1 à rue, buanderie, wc, sdd ;
entre les 2 bâtiments, passage couvert et zone de cour et jardin (réduite à +/- 7m²) ;
dans l'arrière-bâtiment, cuisine ouverte sur sàm/salon, local technique ;
- +01 App.2 – non renseigné au plan ;
- +02 App.3 – non renseigné au plan ;
- +03/combles App. 4 en duplex
Niv. inf. : cuisine ouverte sur sàm/salon, hall avec wc et escalier menant à l'étage des combles ;
Niv. sup. : 2 chambres, sdd/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 impactée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée compte tenu du changement de destination ;

Que la cour d'origine de +/- 10,90m² est réduite à +/- 7m², soit 1,80m x 3,90m, pour permettre un passage couvert entre les deux bâtiments ; que la surface dallée est supprimée et aménagée en pleine terre ;

Que le changement de destination d'activité économique en logement nécessite de dégager l'intérieur d'îlot du bâti existant de manière significative ;

Considérant que la parcelle est fortement imperméabilisée ; que la demande fait encore état de la citerne d'eau de pluie d'origine ; qu'aucune réutilisation à des fins domestiques n'est proposée ;

Que le toit plat de l'arrière-bâtiment est rénové sans être végétalisé ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que toute toiture plate rénovée de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que le projet y contrevient ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Que sur son côté gauche, en situation projetée, la parcelle est entièrement bâtie – un passage en zone de cour étant proposé pour relier les deux bâtiments ; que cette configuration ne permet pas d'atteindre des conditions d'habitabilité suffisantes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le mur mitoyen droit, commun avec le n° 299, est rehaussé afin d'empêcher l'écoulement des eaux de ruissellement de la toiture voisine vers celle du projet ;

Que le maintien de la légère pente de la toiture en tôle pose question pour une toiture complètement rénovée et isolée ; que l'évacuation des eaux pluviales du toit voisin au n° 299 doit être solutionnée pour éviter toute dégradation ultérieure ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que la configuration projetée ne permet pas de valoriser le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la configuration de la cour est inadéquate pour un logement ; que la superficie de zone plantée est insignifiante ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (espace de vie dans l'arrière-bâtiment) ;

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 de l'App.4) ;

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

- maintien d'une activité économique à privilégier en zone de forte mixité ;
- logement créé au rez-de-chaussée le long d'un espace structurant et d'une voirie exposée aux bruits des transports (selon le cadastre du bruit des transports, l'exposition est de 60 à 70dB(A)) ;
- dimensions restreintes des caves privatives ;
- praticité du local vélos, situé au sous-sol et très difficile d'accès ;
- aménagement non amélioré des logements existants (non renseignés dans la demande) ;
- peu d'optimisation spatiale de l'App.1 – besoin inévitable d'une dédensification du bâti existant pour atteindre un confort satisfaisant, espace de vie mono-orienté et enclavé, plus de 16m² de dégagement (halls), chambre en façade bruyante ;
- sanitaire de l'App.2, de type studio, inadéquat pour un logement de 2 chambres ; manque d'un espace extérieur privatif ;
- suppression des conduits de cheminée existants et création de nouvelles trémies – quid des conséquences aux étages +01 et +02 qui ne sont pas rénovés (quid superposition des techniques) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

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 :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'ilot ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- les nouveaux logements (ou pièces) sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Qu'au rez-de-chaussée, la densité du bâti est trop importante eu égard à la configuration des lieux et au changement de destination ; que la profondeur du bâti et l'espace extérieur proposé ne sont pas adéquats pour un logement ;

Qu'au niveau du duplex supérieur, l'habitabilité proposée n'est pas satisfaisante ;

Que les interventions projetées au +00 et +03/combles demandent que l'immeuble soit rénové dans son entièreté ; qu'il convient de renseigner les autres unités existantes aux +01 et +02 ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que l'alternative de mobilité douce proposée n'est pas fonctionnelle ;

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 la vitrine commerciale est remplacée par un châssis de 3 vantaux avec imposte supérieure vitrée ; que la porte d'entrée du commerce, située à l'alignement, est maintenue mais condamnée (cloisonnée du côté intérieur) ;

Que les boiseries existantes nécessitent rénovation – corniche ornementale, main-courante des balcons, porte d'entrée ; qu'il convient de maintenir le châssis et la grille du soupirail existant (pour assurer la ventilation naturelle des caves) ;

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 29 janvier 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} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	