

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

Présidente M<sup>me</sup> CARLIER  
Secrétaire M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
Urbanisme M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité le changement d'affectation du commerce/atelier en logement et créer un duplex au dernier étage avec les combles</b>
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 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 :**

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 130m<sup>2</sup>, cadastrée 2<sup>ème</sup> 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'ilots ;
- 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 81m<sup>2</sup> ;

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 (7m<sup>3</sup>) ;
- +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 +/- 7m<sup>2</sup>) ;  
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'ilots**, 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 +/- 10,90m<sup>2</sup> est réduite à +/- 7m<sup>2</sup>, 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 20m<sup>2</sup> 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 ¾ 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<sup>ème</sup> 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'optimalisation 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 16m<sup>2</sup> de dégagement (halls), chambre en façade bruyante ;
- sanitaire de l'App.2, de type studio, inadéquat pour un logement de 2 chambres ; manqueument 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'îlot ;
- 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 <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	