

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	<b>mettre en conformité l'extension arrière, la fermeture des terrasses et la transformation de la toiture d'un immeuble à appartements</b>
Adresse	Rue de l'Agrafe 55
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

**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 :**

/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 Rue de l'Agrafe au n° 55, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 518 X13 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 3 logements ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité l'extension arrière, la fermeture des terrasses et la transformation de la toiture d'un immeuble à appartements ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/04/2025 au 17/04/2025, 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 au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12192 (PU F-12739 ) – construire 3 maisons – permis octroyé le 11/06/1909
- n° 21749 (PU F-16795 ) – construire une annexe – permis octroyé le 22/04/1929
- n° 24950 (PU F-18972) – exhaussement – permis octroyé le 27/09/1932
- n° 32843 (PU F-26038) – construire des annexes – permis octroyé le 06/04/1948
- n° 50827 – (RPU 49619) – régulariser un immeuble de logements – permis refusé le 07/04/2020

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

- la toiture à versants a été transformée en toiture plate (avant 1971)
- les terrasses aux étages (arrière gauche) ont été fermées et aménagées en salle de bain
- une annexe arrière a été construite au rez-de-chaussée (entre 2004 et 2009)
- les menuiseries à rue en bois d'origine ont été remplacées par du PVC blanc (avant 2009)

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

- -01 caves
- +00 logement 01 : chambre, séjour, cuisine, cour, WC extérieur, jardin

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

- +01 logement 02 : chambre, séjour, cuisine, WC extérieur, terrasse
- +02 logement 03 : chambre, séjour, cuisine, WC extérieur, terrasse

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18080), l'immeuble comprend 3 unités de logements indépendantes ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ; que la demande maintient le nombre d'unités de logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la transformation de la toiture
- Régulariser l'annexe arrière du rez-de-chaussée
- Mettre en conformité la fermeture des terrasses des étages et leur aménagement en salle de bains
- Mettre en conformité les aménagements intérieurs des 3 logements et communs en sous-sols

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

- -01 caves
- +00 logement 01 : chambre, dressing, séjour, cuisine, SDB, terrasse carrelée, jardin
- +01 logement 02 : chambre, séjour, cuisine, SDB
- +02 logement 03 : chambre, séjour, cuisine, SDB

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot** est d'application en ce que la surface bâtie ainsi que les surfaces imperméables sont augmentées ; que les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot sont impactées ;

Considérant que les extensions volumétriques et transformations au niveau de la toiture peuvent prétendre à une régularisation automatique en application de l'**article 330 §3 du CoBAT , procédure de régularisation simplifiée** ; que les photographies aériennes démontrent que ces travaux ont été réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et que ceux-ci sont conformes à la réglementation applicable lors de leur exécution ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que l'annexe construite au rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction voisine de gauche la moins profonde de 3.70 m ; que la parcelle de droite est entièrement construite ; que cette extension ne préjudicie pas au voisinage et permet d'augmenter les surfaces habitables du logement du rez-de-chaussée ; que toutefois les aménagements intérieurs de ce logement étendu doivent être améliorés afin d'améliorer l'habitabilité du logement ; que la dérogation n'est acceptable qu'à cette condition ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la taux d'imperméabilisation de la parcelle passe de 0.47 à 0.73 ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée malgré que l'ilot soit déjà densément bâti ; qu'afin de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

compenser cette imperméabilisation, il convient de végétaliser la toiture plate de l'annexe ou, à défaut, proposer un revêtement des toitures plates de couleur claire afin de limiter les effets d'îlots de chaleur urbains ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que les séjours ne présentent pas les surfaces minimales de 20m<sup>2</sup> (ou 28 m<sup>2</sup> avec cuisine intégrée) ; que les chambres sont par ailleurs relativement spacieuses ; qu'il y a lieu de revoir la configuration des différentes pièces afin de tendre au respect des normes d'habitabilité définies au RRU ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine ; qu'il convient de compléter les plans en dessinant les sanitaires ainsi que les aménagements des salles de bains ; qu'il y a également lieu de prévoir un sas entre le WC et les pièces de vie dans chaque logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9 - cuisine**, en ce que les aménagements des cuisines 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 qu'aucun des séjours ne dispose d'un éclairage direct ; qu'il convient également ici de revoir la configuration des différentes pièces afin de tendre au respect des normes d'habitabilité définies au RRU ; que la possibilité de prévoir des fenêtres de toitures doit être examinée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 5 – circulation**, en ce que toutes les pièces d'un même logement ne sont pas accessibles par une circulation privative ; que chaque logement dispose de deux accès distincts depuis le palier commun ; qu'il y a lieu de prévoir un accès unique à chaque logement depuis les communs ;

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

- les appartements ne disposent d'aucun local pour vélos, ni de local pour les poubelles malgré les surfaces disponibles en sous-sol ;
- les caves dessinées sont de dimensions variées et ne sont pas privatives ni attribuées aux différents logements
- les aménagements des logements existants sont sommaires, peu améliorés, peu adaptés aux demandes de confort actuelles,
- les possibilités d'améliorer l'organisation des espaces dans les logements ne sont pas exploitées
- les circulations des logements ne sont pas privatives
- les logements des étages ne disposent pas d'espace extérieur privatif
- les trémies techniques ne sont pas dessinées, les évacuations sanitaires ne sont pas superposées

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

Considérant de manière générale que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

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 les menuiseries à rue en bois d'origine ont été remplacées par du PVC blanc avant 2009 ; que les baies ne sont pas modifiées ; que le principe d'imposte est conservé ; que les croisillons sont supprimés ; que les divisions et ouvertures dessinées ne correspondent pas à la situation existante (ni de droit, ni de fait) et ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant ; qu'il convient de proposer des châssis à 2 vantaux ouvrants avec imposte qui sont plus en harmonie avec les constructions voisines ; que les boîtes aux lettres intégrées à la porte d'entrée doivent être dessinées ;

Considérant que lors du prochain remplacement des châssis à rue, ceux-ci devront respecter les proportions, divisions, matériaux et coloris des menuiseries reprises sur plan en situation projetée ;

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 24 avril 2025**

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

- Revoir la configuration et la répartition des pièces des logements en vue de tendre au respect des normes du surfaces et d'éclairage naturel (RRU Titre II art. 3 et 10)
- Dessiner les aménagements des salles de bains et des cuisines
- Prévoir un sas entre les WC et les pièces de vie
- Supprimer les accès multiples aux logements depuis les communs et prévoir une circulation privative au sein de chaque unité de logement
- Aménager un local vélos et un local poubelles en sous-sols
- Prévoir 3 caves privatives de dimensions similaires et les attribuer à chacun des 3 logements
- Végétaliser la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée
- Proposer des châssis blancs à 2 vantaux avec imposte en façade à rue

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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