

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} MESSU
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale en plusieurs unités d'habitation et un atelier en dépôt
Adresse	Rue du Greffe 77
PRAS	Zones d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 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 réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte et le demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à transformer une maison unifamiliale en plusieurs unités d'habitation et un atelier en dépôt ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 au 31/08/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 12 : zone de cours et jardins ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 24/06/2025 ;

Considérant que la demande vise à augmenter le nombre d'unités de logement dans le bâtiment en passant d'une maison unifamiliale à 3 unités ; qu'il s'agit d'un studio et de deux appartements 2 chambres ;

Que le studio au rez-de-chaussée est mono-orienté vers la façade avant ce qui engendre un problème d'intimité vis-à-vis de l'espace public, que sa circulation n'est pas indépendante, qu'il présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU accentuée par le fait que sa seule fenêtre donne directement sur la rue ; qu'il ne répond pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ni à un bon aménagement des lieux ;

Que les appartements 2 chambres des étages présentent beaucoup de dérogations au Titre II du RRU : article 3 (superficies minimales), 8 (wc), 10 (éclairage naturel) ;

Qu'ils ne possèdent aucun espace extérieur et ne répondent pas à un bon aménagement des lieux (espace entre la toilette et la douche, circulation interne qui passe par les espaces communs, etc.) et n'améliorent pas les conditions de confort et d'habitabilité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Qu'aucun plan des caves n'est fourni, que dans le cas d'une régularisation, il y a lieu de tendre au respect du RRU notamment en ce qui concerne les locaux communs ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de la construction d'un bâtiment en fond de parcelle ; que par la construction de ce volume, la parcelle est entièrement construite ce qui déroge aux articles 4 (profondeur) et 12 (zone de cours et jardins) du Titre I du RRU et impacte l'intérieur d'îlot ; que ces dérogations sont importantes et ne se justifient pas ;

Que si la construction de ce volume semble dater d'entre 1971 et 1977, des transformations y ont été apportées entre 1996 et 2004 puisqu'une cour est présente en 1996 ;

Que le règlement des bâtisses applicable à l'époque n'autorisait pas de construire l'entièreté de la parcelle ; que la demande ne peut donc pas faire application de l'article 330 du Cobat (régularisation automatique) ;

Que la demande régularise le changement d'affectation d'un atelier en dépôt dans le bâtiment en fond de parcelle ; que le formulaire de demande, au cadre VII, mentionne 54 m² d'atelier projeté et aucune superficie existante dévolue à cette activité, ou encore des totaux qui ne correspondent pas aux chiffres donnés ; que les plans mentionnent un dépôt privé mais que la demande ne fournit aucunes explications quant à son utilisation ;

Que les flux ne sont pas séparés de ceux des logements, que s'il s'agit d'un dépôt au sens d'une activités logistique, celle-ci n'est pas conforme au PRAS ; qu'en zone d'habitation, seuls les actes et travaux relatifs aux logements, aux équipements d'intérêt collectifs ou de service public ainsi qu'aux commerces en liséré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; que la demande ne peut donc être autorisée puisqu'il n'est pas possible de déroger au PRAS ;

Que, d'autre part, les impacts de ces actes et travaux, entre autres sur la gestion de l'eau, les superficies perméables et la flore, ne seraient pas acceptables même si l'affectation était conforme au PRAS ; que la demande ne propose aucune compensation afin d'améliorer les qualités végétales ou esthétiques de l'intérieur d'îlot ; que le bien se situe en zone d'aléa d'inondation faible à élever ;

Considérant que dans sa note explicative, le demandeur déclare que les modifications en façade datent de la construction ;

Que cependant les châssis en PVC existants ne respectent pas le cintrage des baies, que ces modifications ne datent certainement pas de la construction, que la façade présente un intérêt et une qualité architecturale certains, que les châssis existants impactent fortement ces qualités ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis cintrés (châssis et porte d'entrée) en bois ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Considérant que la PEB n'est pas fournie, que le demandeur déclare que les châssis ont été changés avant 2005 mais qu'il n'en fournit pas la preuve ;

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 ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} MESSU	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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	