

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

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

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité le bâtiment arrière, créer deux lucarnes supplémentaires dans le bâtiment avant, changer l'affectation du bâtiment arrière pour passer de magasin à un bureau accessoire au logement
Adresse	Rue de l'Agrafe, n°32
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 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 02 juillet 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection du parc Forestier communale d'Anderlecht, classé par l'AG du 03/07/1997 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Agrafe au n° 32, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 518E12 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le bâtiment arrière, créer deux lucarnes supplémentaires dans le bâtiment avant, changer l'affectation du bâtiment arrière pour passer de magasin à un bureau accessoire au logement** ;

Vu que la demande a été introduite le 08/12/2025, que le dossier a été déclaré complet le 13/05/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/06/2026 au 25/06/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

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 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 RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
  - dérogation au RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit de constructions
  - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins
  - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

- dérogation au RCU, Titre I, Chapitre article 55 – aménagement des zones de cours et jardin
- dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites : « *Les travaux consignés dans la demande n'auront pas d'incidence défavorable sur le site classé du parc Forestier. Bien que la lucarne créée en façade arrière, en fond de parcelle, soit perceptible depuis l'espace vert, elle est assez éloignée du parc et son impact visuel s'en trouve atténué par un écran vert. La demande n'appelle pas de remarques particulières d'ordre patrimonial et relève d'un examen urbanistique* » ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°25641 (PU 19495) – Construire un magasin – permis octroyé le 19/06/1933
- n° 27996 (PU 21183) – Raccordement égout – permis octroyé
- n° 28070 (PU 21257) – Construire un WC et un mur de clôture – permis octroyé le 05/05/1936
- n° 28503 (PU 21682) – Construire une clôture à rue – permis octroyé le 02 /09/1936
- n°31218 (PU 24371) – Construire une maison – permis octroyé le 16/04/1941
- PU 53162 – Rehausser la toiture d'une maison unifamiliale et transformer le bâtiment arrière de magasin vers un second logement – permis **refusé** le 24/01/2025
- PUS 53658 – Ajouter 2 lucarnes à une maison unifamiliale et changer l'affectation d'un entrepôt en bureau – permis **refusé** le 08/12/2025

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification (couleur, division, matériaux...) des menuiseries en façade avant entre 2019 et 2023, pour la création de deux lucarnes au niveau du bâtiment arrière entre 2023 et 2024, la création d'un escalier et auvent extérieur (2023 et 2024), la construction d'une annexe et terrasse de toit en fond de parcelle ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un logement dans le bâtiment avant et d'un entrepôt dans le bâtiment arrière ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- Bâtiment avant :
  - 00 Réduit + Vestibule (entrée cochère, accès bâtiment arrière) + Abri + Cour
  - +01 2 Chambres + Cuisine + Wc
- Bâtiment arrière :
  - 00 Magasin
  - +01 Magasin

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2022/15622) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les deux lucarnes du bâtiment arrière
- Placer deux lucarnes au niveau du bâtiment avant
- Changer l'affectation du bâtiment arrière d'entrepôt en bureau
- Placer une citerne d'eau de pluie dans la zone de cours et jardin
- Placer une place de stationnement dans le bâtiment arrière

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

- Bâtiment avant :
  - 00 Hall d'entrée + Local compteur + Buanderie + Passage couvert (entrée cochère, accès bâtiment arrière) + Cour + Citerne
  - +01 Logement 01 – Duplex 2 Chambres
  - Comble Logement 01 – Duplex 2 Chambres
- Bâtiment arrière :
  - 00 Garage + Espace vélo
  - +01 Bureau : Espace bureau + Kitchenette + Wc + Accès jardin + Citerne
  - Comble Bureau : Salle de réunion + Sdb + Direction

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est augmentée les surfaces de pleine terre sont fortement impactées ; que le changement de d'affectation d'entrepôt à bureau ne justifie plus l'accès carrossable en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de placer le garage lié au logement dans le bâtiment avant afin de proposer une végétalisation en pleine terre à la place du revêtement perméable ;

Considérant que les lucarnes du bâti arrière créent des vues directes et plongeantes sur les voisins ; qu'elles se situent aussi dans la zone de protection du parc Forestier ; qu'il convient de les supprimer afin de préserver l'intégration visuelle et de préserver l'intimité des perspectives intérieures ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est presque entièrement imperméabilisée ; qu'il n'y a qu'environ 16% de la parcelle qui est en pleine

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

terre ; que la mise en place de citerne est une amélioration de la gestion des eaux mais que celles-ci doivent être placée à l'intérieur du bâti et non dans les zones de cour et jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ; que les lucarnes situées sur le bâtiment en fond de parcelle sont entièrement au-delà du gabarit le plus élevé ; que la lucarne arrière est aussi au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que le changement d'affectation ne motive pas l'augmentation du bâti d'autant plus qu'il est préjudiciable aux constructions voisines ; que ces extensions, vu la configuration des lieux, impacte de façon importante les parcelles voisines ; que ces rehausses préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que ces lucarnes sont inenvisageables ;

Considérant que le bâti arrière est secondaire au bâti à front de rue ; que par conséquent sa morphologie doit l'être aussi ; qu'il convient de ne pas procéder à une augmentation volumétrique de celui-ci ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne en façade avant dépasse les  $\frac{2}{3}$  de la largeur de la façade ; que cette lucarne n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; qu'il y a lieu de placer la lucarne en retrait de 50 cm par rapport à la façade et de respecter la largeur des  $\frac{2}{3}$  de la façade ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que les lucarnes en fond de parcelle crée des vues en surplomb dans les jardins mitoyens et n'en préservent pas de leur intimité ; qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment le placement des citernes dans ces zones et par la création d'un parement afin d'accéder au garage en fond de parcelle ; qu'il y a lieu d'intégrer les citernes au bâti déjà existant et de placer le garage dans le volume à front de rue afin de végétaliser la zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 55 – aménagement de la zone de cours et jardin* ; que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il n'est donc pas envisageable de proposer un espace carrossable dans cette zone ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le logement ne présente pas d'espace privatif destiné au rangement ; qu'il y a lieu d'en prévoir un ;

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

- Placement du garage lié au logement dans le bâtiment destiné au bureau en fond de parcelle

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

- Cave / espace de rangement à prévoir pour le logement
- Localisation de la salle de bain dans les combles situé en fond de parcelle

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment ne sert qu'au passage de la voiture pour accéder au garage en fond de parcelle ; qu'en proposant un stationnement à front de rue, cela permettrait d'améliorer l'aménagement du rez-de-chaussée avant et arrière ainsi qu'une zone de cour et jardin plus qualitative ; qu'il convient de supprimer l'entrée voiture du bâti arrière et de liaisonner le rez-de-chaussée avec la fonction des étages destinés au bureau ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement des menuiseries ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition s'harmonise avec le langage architectural traditionnel du voisinage ; qu'il convient d'inclure la boîte aux lettres dans la porte d'entrée ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0625/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 20/05/2026 ;

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 02 juillet 2026**

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

- Supprimer les deux lucarnes du bâtiment arrière
- Mettre la lucarne située en façade avant en retrait de 50 cm par rapport à la façade principale
- Placer les citernes au rez-de-chaussée dans le bâti et non au niveau des jardins
- En dehors des pas japonais prévoir de la pleine terre entre le bâtiment à rue et celui en fond de parcelle et supprimer l'accès voiture en fond de parcelle
- Placer le garage du logement dans le bâti à front de rue
- Prévoir une cave pour le logement dans le bâti avant
- Revoir l'aménagement du bâti arrière en supprimant la salle de bain situé dans les combles
- Prévoir un seul accès au bâti arrière et ainsi lié le rez-de-chaussée aux étages

En application de l'article 126§7 du COBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (telle que limitée dans les conditions) sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	