

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par la copropriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité les annexes arrière d'une maison de rapport, aménager 3 unités de logement et modifier l'aspect de la façade à rue
Adresse	Rue du Greffe, 71
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 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 et/ou 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 26 février 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue du Greffe au n° 71, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 135m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 537 f 15 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les annexes arrière d'une maison de rapport, aménager 3 unités de logement et modifier l'aspect de la façade à rue ;**

Vu que la demande a été introduite le 29/08/2025, que le dossier a été déclaré complet le 17/11/2025 ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 ;
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 10514 (PU 11031) – construire une maison – permis octroyé le 10/10/1905
- n° 50170 J (PU 51088) – mettre en conformité l'aménagement de logements et d'annexes en façade arrière – demande de permis classée sans suite le 15/03/2022

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

- n° PU 53533 – mettre en conformité les annexes arrière d'une maison de rapport, aménager 3 unités de logement et modifier l'aspect de la façade à rue – demande de permis refusée en saisine le 09/07/2025

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'annexes en façade arrière, pour la modification du nombre de logements, pour le changement d'aspect de la façade à rue ; 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 2023/16403), l'immeuble est une maison de rapport qui comprend 2 unités de logement indépendantes ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour la modification du nombre de logements de 2 à 4 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison d'habitation, sans cave habitable, qui comporte 2 logements et qui présente une surface bâtie au sol de 86m² ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, au 1^{er} janvier 1993, 3 chefs de ménage y avaient leur résidence :

Vu l'historique des compteurs Sibelga, le nombre de compteurs gaz, qui peuvent être considérés en service en 1993, est de 3 :

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité certains travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 – annexe arrière gauche R+00 et R+01, annexe arrière droite R+01, véranda sur 2/3 de la largeur de la façade (côté droit) ; ainsi que d'autres interventions réalisées entre 2004-2009 – prolongement de la véranda sur l'entièreté de la largeur de façade, remplacement de la porte d'entrée et des châssis ; et entre 2014-2019 – remplacement de la porte d'entrée et fixation de 4 boîtes aux lettres en façade ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande envisage l'aménagement de 3 unités de logement – soit, un triplex 2ch aux -01/+00/+01, un simplex 1ch au +01, un duplex 2ch aux +02/combles ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01(avt) communs – local compteurs, local vélos
3 caves privatives
- -01(arr) à +01 App.A 2ch
niv. inf.: couloir avec wc, rangement, cave, sdb
niv. méd. : chambre à rue avec sdd/wc, cuisine, sàm/séjour avec
semi-hélicoïdal (180°) vers +01, véranda avec 2 demi-
volées et accès jardin de plain-pied
niv. sup. : chambre avec sdd
- +01 App.B 1ch
cuisine, sàm/séjour, sdd avec wc, chambre arrière
- +01/+02 chaudières B et C accessibles par le palier intermédiaire d'étage
- +02/combles App.C 2ch
niv. inf.: chambres dont 1 avec dressing, sdd/wc
niv. sup. : cuisine ouverte sur sàm/séjour
grenier : non aménagé mais non séparé du séjour, escalier ouvert

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; que le niveau supérieur de la nappe phréatique n'est qu'à 2,00m de profondeur ; qu'il est vivement conseillé de prévoir une gestion des eaux de pluie sur cette parcelle, par un système de stockage des eaux de ruissellement (citerne aérienne) et/ou la plantation de végétaux gourmands en eau ;

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

Considérant que la demande ne déroge plus au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les volumes projetés sont apparentés à ceux de la situation existante ;

Que les augmentations volumétriques de la situation de fait (antérieure à 1962) sont acceptables et que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est d'application ; que ces augmentations peuvent prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (Règlement sur les bâtisses de 1932) ;

Qu'à contrario, la prolongation de la véranda réalisée entre 2004 et 2009 était dérogatoire et ne respectait pas le Code civil ; que celle-ci est supprimée en situation projetée de manière à réduire la véranda à une largeur de façade de 3,10m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone actuelle de cour et jardin (38,30m²) ne comporte plus une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que les représentations sur plan ne permettent pas d'identifier et de distinguer les revêtements de terrasse des surfaces plantées (+/- 4,90m² ?) ; qu'un revêtement au sol de dalles en bois n'est pas assimilé à une surface perméable ; qu'une surface perméable s'entend de pleine terre et plantée ; qu'il convient d'y remédier en respectant le minimum de surface perméable imposé ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 20 m² et 40 m² doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à la moitié de leur superficie ; qu'il y a lieu d'aménager le jardin en précisant le type de végétaux plantés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (petite chambre App.A, cuisine App.B, grande chambre App.C) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que tous les wc ne sont pas séparés de la pièce de vie par un sas (App.B et C) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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 ;

Qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées de façon à ce que les nouvelles modifications d'aménagement intérieur tendent vers le respect de la norme actuellement en vigueur ; qu'il y a lieu d'apporter des améliorations ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux* ; que le nombre d'unités de logement de 3 n'est pas contestable pour autant que la qualité de leur aménagement soit satisfaisante ; que la répartition et distribution spatiales étant modifiées par le projet, celles-ci ne peuvent pas être contraire au principe de bon aménagement des lieux ; que le maintien des interventions et dispositions liées à la division de l'immeuble en 4 unités ne peut se justifier en tant que tel ; qu'un réaménagement en 3 unités de logement nécessite des travaux de rénovation plus conséquents ;

Que l'agencement tel que projeté atteste de manquements et d'une densification des parties habitées :

- App.A :
 - aménagement d'une chambre en façade bruyante au +00 ;
 - escalier semi-hélicoïdal inacceptable tant au niveau de ses dimensions que sa position (le long de la façade arrière, conflictuel avec les baies de façade, impact sur l'apport en lumière naturelle) ;
 - chambre non cloisonnée au +01 inenvisageable d'autant que cet espace pourrait être attribué à l'App.B ;
 - 3 sdb/sdd dont 2 de piètre qualité – dimensions des sanitaires aux +00 et +01 étriquées, position inadéquate de la sdb au -01 (gagnerait à être déplacée en façade arrière), wc éloigné de 2 niveaux pour la chambre 2 ;
 - peu d'optimisation spatiale du sous-sol – superficies perdues en couloirs et dégagements ;
 - pas d'approche acoustique entre les unités A et B ;
- App.B :
 - sdb à déplacer à proximité de la chambre ;
 - chambre étriquée ;
 - cuisine non conforme ;
 - pas d'approche acoustique entre les unités A et B ;
- App.C :
 - pas de pertinence à proposer les espaces de vie dans les combles > intervertir chambres et pièces de vie et maintenir l'accès au balcon pour tous les occupants du logement ;
 - chambre 1 dérogatoire car le dressing ne fait pas partie du même espace ;
 - pas de wc invités indépendant d'une sdb ;
 - combles perdus non aménagés (non chauffés) > supprimer l'échelle de meunier et prévoir une trappe d'accès sur le palier d'étage, cloisonner le grenier par rapport aux pièces chauffées à l'étage inférieur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

- configurations liées à la division en 4 unités de logement maintenues alors qu'elles n'ont plus lieu d'être – App.C : portes palières dédoublées, sdb au niveau des pièces de vie, 2 chaudières, escalier ouvert menant à un grenier ;
- espaces communs : superficies des caves non équilibrées entre logements compte tenu que les App.A et C disposent aussi de spacieux rangements internes au logement ; pas de local vélos, un rangement vélos servant aussi de passage ;

Considérant que la division de l'immeuble en 3 unités de logement n'est envisageable que si l'organisation des espaces intérieurs est améliorée et que les surfaces habitables disponibles soient qualitatives et adéquates ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que le projet ne se saisit pas de l'opportunité d'améliorer l'aménagement des logements de manière significative ; qu'il convient d'adapter les 3 unités de logement en les repensant de façon plus rationnelle et plus confortable, en garantissant une amélioration significative de l'habitabilité, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Que les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC bleu selon la légende des matériaux des plans et seraient en bois selon note explicative ; que les fenêtres ne respectent pas le cintrage des baies et les divisions initiales de châssis (imposte supérieure vitrée, impostes des porte et châssis du +00 alignées, panneau inférieur plein des portes de balcon) ; que la fenêtre du soupirail a été réduite par un encadrement maçonné et que le châssis qui a été placé semble dormant ;

Qu'au rez-de-chaussée, le projet propose la remise en état des matériaux d'origine et l'enlèvement de la peinture blanche appliquée sur le parement brique et sur les éléments en pierre bleue ;

Qu'il convient de compléter et rectifier les représentations graphiques de la situation projetée de manière à respecter les caractéristiques d'origine – nombre de divisions, respect du cintrage des linteaux de baie et du matériau (bois) de tous les châssis dont celui du soupirail (à prévoir ouvrant et épousant la forme de la baie), dimensions de la porte d'entrée panneautée à revoir (cf. porte ancienne au n° 67), hauteur d'imposte à unifier à tous les niveaux, panneaux opaques à prévoir en partie inférieure des portes de balcon, couleur des poutrelles servant de linteau et des ferronneries à préciser, aspect naturel des éléments en pierre naturelle et du parement en briques à restaurer, intégration (si possible) des boîtes aux lettres dans le panneautage de la porte, ajout des tables et trous de boulin sous la corniche, matériau de corniche à compléter ;

Que la descente d'eau de pluie en saillie sur la façade rue, inexistante en situation existante, doit être retirée des représentations projetées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue, celles-ci devront respecter toutes les caractéristiques qui figurent sur le plan de la situation projetée, joint à la présente demande – proportions, divisions, matériau et couleur ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 – T.2020.0352/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 17/12/2025 ;

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 26 février 2026

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

- Reconfigurer la répartition et distribution spatiales des 3 logements de manière à améliorer leur habitabilité de manière significative (en s'inspirant des remarques listées à l'article 19) – réagencer les parties communes et privatives au sous-sol, prévoir une offre sanitaire adéquate et judicieusement positionnée, supprimer l'escalier semi-hélicoïdal de l'App.A, agrandir l'App.B en lui attribuant la pièce située au +01 de l'annexe (côté droit), intervertir pièces de vie et de nuit aux +02/+03, ;
- Prévoir en zone de cour et jardin une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à la moitié de la superficie de la zone ;
- En façade à rue, respecter les caractéristiques d'origine ; modifier les représentations de la situation projetée – nombre de divisions, respect du cintrage des linteaux de baie et matériau de tous les châssis dont celui du soupirail (à prévoir ouvrant et épousant la forme de la baie), dimensions de la porte d'entrée panneautée (cf. porte ancienne au n° 67 encore existante), hauteur d'imposte unifiée à tous les niveaux, panneaux opaques à prévoir en partie inférieure des portes de balcon, couleur des poutrelles servant de linteau et des ferronneries, restauration de l'aspect naturel des éléments en pierre naturelle et du parement en briques ;
- Compléter les représentations en ajoutant les tables et trous de boulin sous la corniche, en précisant le matériau de corniche ;
- Supprimer la descente d'eau de pluie en saillie de la façade à rue ;
- Supprimer les informations contradictoires entre notre explicative et légende des matériaux des plans ;
- Envisager une gestion des eaux de pluie compte tenu du contexte ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (avec amélioration), est acceptée 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.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	