

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} LEUSSIÉ

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	transformer et mettre en conformité une maison avec atelier pour la division en 4 unités de logement dans le bâtiment principal
Adresse	Rue Gheude, 9
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation avec demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant a été entendu -> voir annexe 1 ci-joint

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (37044) ;

Vu que le bien se situe Rue Gheude au n° 9, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n°218W7 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ; qu'un bâtiment arrière de gabarit R+2 (TP) est également implanté sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n°218X7 et répertorié comme bâtiment industriel ;

Vu que la demande vise à transformer et mettre en conformité une maison avec atelier pour la division en 4 unités de logement dans le bâtiment principal ; que la demande ne porte pas sur le bâtiment arrière ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 14/05/2026 au 28/05/2026, et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motifs principaux :

- La réalisation de travaux depuis plusieurs années et les nuisances causées par lesdits travaux (bruit, , infiltrations, dégâts) ;
- La construction d'une annexe et la création de logements supplémentaires, y compris dans le bâtiment arrière, sans autorisation ;
- Des questions relatives aux respect des normes et réglementation en vigueur (absence de permis, problèmes de stationnement, locaux communs, normes de sécurité, gestion des déchets) ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti

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 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 RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

- dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches
- dérogation au RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit
- dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
- dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°949 (PU F1545) – construire 5 maisons – permis octroyé le 03/05/1875
- n°36701 (PU F30214) – construire un WC – permis octroyé le 31/08/1954
- n°46813BIS (PU 39005) – modifier la toiture – permis octroyé le 04/12/1984 - non-exécuté

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11823), l'immeuble à front de rue abrite une maison unifamiliale et le bâtiment arrière comprend de l'activité productive (atelier) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme de droit est de 1 ; que toutefois les plans d'archives sont lacunaires quant aux aménagements intérieurs et à l'utilisation des locaux ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de cour, la division de la maison unifamiliale et l'aménagement de logements supplémentaires ainsi que des modifications en façade à rue (remplacement des menuiseries, mise en peinture de la façade etc.) ;

Vu la mise en demeure (I 2022/4037-PU-TR/SDV) dressée le 28/03/2022 constatant une couverture de cour réalisée permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité la fermeture de la cour arrière droite
- construire des lucarnes en toiture et des annexes arrière aux étages
- mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en 4 unités de logements
- réaménager 4 unités de logements
- créer une terrasse au +03 arrière, un balcon avant au +02 et un espace de jardin au RDC

Considérant que les interventions ne concernent que le bâtiment avant ; que le bâtiment arrière est située sur une parcelle différente appartenant au même propriétaire ; que cette parcelle arrière n'est pas examinée par la commission dans le cadre de la présente demande ;

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

- -01 4 caves, local vélos (5.6 m²), local poubelles, local compteurs
- +00 hall commun, accès bâtiment arrière
logement 01 : app. 1 chambre avec bureau en mezzanine et accès extérieur
- +01 **logement 02** : app. 2 chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

- +02 **logement 03** : app. 2 chambres
- Combles **logement 04** : duplex 2 chambres avec terrasse

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que des volumes supplémentaires sont prévus aux étages arrière du bâtiment à rue ; que l'augmentation du nombre de logement par rapport à la situation de droit et la création de terrasses peut créer des nuisances et préjudicier le voisinage ;

Que le projet ne prévoit pas d'amélioration substantielle des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot malgré l'augmentation importante du nombre de logements ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation et qu'aucune mesure de gestion des eaux pluviales n'est envisagée ; que l'objectif étant de limiter le rejet des eaux pluviales à l'égout, il y a lieu de prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales (citerne de récolte en cave, végétalisation des toitures plates etc.) ;

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 $\frac{3}{4}$ de la parcelle à rue ; qu'en situation de droit, cette parcelle disposait d'une petite cour à l'arrière droit ; que celle-ci a été fermée entre 2020 et 2022 selon les photographies aériennes disponibles ; que la parcelle à rue est dès lors entièrement construite ; que la largeur de l'accès aux ateliers sur la parcelle arrière a en conséquence été réduite ; qu'une parcelle entièrement construite et imperméable en zone d'aléa d'inondation n'est pas acceptable ;

Considérant la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que des volumes annexes sont prévus à l'arrière droit aux 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi qu'une terrasse arrière au niveau du 3^{ème} étage ; que même ceux-ci s'alignent sur la profondeur du bâti voisin le plus profond et observent un retrait latéral de 3 mètres par rapport au voisin le moins profond, ils dépassent les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle à rue ; qu'en termes de hauteur ces volumes dépassent le profil voisin de gauche (le moins haut) de plus de 6 mètres ; que la position en surplomb de la terrasse créée préjudicie le voisinage ;

Que ces volumes participent à l'augmentation de la densité du bâti sur la parcelle totalement imperméabilisée et ne permettent que la création de chambres supplémentaires aux multiples logements aménagés de manière infractionnelle ; qu'ils augmentent encore l'occupation de l'immeuble ; que les dérogations sont refusées ;

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 la lucarne « à double étage » sur le versant arrière ne s'intègre pas au cadre bâti environnant et ne correspond pas aux caractéristiques historiques patrimoniales du bâtiment qui fait partie d'un ensemble de quatre (historiquement 5) maisons similaires ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

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 les dimensions de la zone de jardin projeté sont limitées et ne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

permettent pas d'amélioration de l'intérieur d'îlot ; qu'elle offre un espace extérieur encaissé au logement du rez-de-chaussée ; qu'en l'état il est situé sur une parcelle différente des logements du bâtiment à rue ; que sa délimitation avec le cour des ateliers ainsi que son usage (privatif, commun) sont à préciser ;

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés (annexes et lucarne) présente des dérogations importantes qui attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, qu'elles densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; que la volumétrie projetée trop importante et doit être revue à la baisse ; qu'un retour à la volumétrie de droit avec création de surface de jardin de pleine terre de qualité entre les volumes bâtis semble être une solution acceptable ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, le projet envisage la mise en conformité de 4 unités de logement que la typologie proposée ne présente pas de mixité (1 app. 1 chambre avec bureau et 3 app. 2 chambres) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 – hauteur sous plafond* en ce que le bureau aménagé en mezzanine dans le logement du rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond inférieure à 2.50m ; que ce bureau a été aménagé dans un volume infractionnel et dérogatoire ; que cet espace ne peut être rendu habitable au vu des espaces disponibles ; que de surcroît il a nécessité la création d'un escalier qui diminue les surfaces plancher disponibles au niveau du rez-de-chaussée ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que les séjours à rue des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages présentent des surfaces nettes éclairantes de 5.48 m² au lieu de 5.72 m² ; que les baies à rue datent de la construction de l'immeuble et que leur uniformité est à maintenir ; que les dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que les salles de douche sont de dimensions réduites généralement éloignées des chambres ; que seul le logement sous combles dispose d'un WC séparé et d'une buanderie ; que le séjour du rez-de-chaussée ne dispose que d'un éclairage en second jour ; que la localisation d'un bureau en mezzanine (local calme) ouvert sur la cuisine (lieu plus bruyant) n'est pas optimale ; que les aménagements intérieurs proposés ne sont pas optimisés (longs couloirs, multiplication des trémies au détriment des surfaces habitables etc.)

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 Bourgmestres et Échevins, séance du 17/07/2018 ; qu'en principe une maison ne peut être divisée si sa superficie habitable en situation de droit est inférieure à 200m² ; que la maison présente 160m² de surface habitable (hors couloirs, escaliers, combles) ou 220m² si les surfaces sous combles existantes sont prises en compte ; que les recommandations limitent une division à maximum 2 entités si les surfaces habitables disponibles sont inférieures à 275 m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

Que les conditions suivantes reprises dans les recommandations communales ne sont pas rencontrées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée
- Veiller à la mixité de types de logement en garantissant une offre diversifiée;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur
- Respecter les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) pour toutes les entités de logement;
- Prévoir un accès aux logements distinct des autres affectations (commerce, atelier, bureau, ...);

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que le nombre d'entités de logement doit être diminué et rencontrer les recommandations communales ; qu'un grand logement (minimum 3 chambres) avec un espace extérieur qualitatif doit être conservé ; qu'il convient par ailleurs d'aménager des espaces communs plus spacieux et accessibles ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit un local vélo de moins de 6m² en sous-sols ; que son accès n'est pas aisé ; que sa surface est insuffisante au regard du nombre de logements/chambres projeté ; qu'il y a lieu de prévoir un local permettant le parage d'un vélo par chambre ; que son accès doit être direct et aisé ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries en bois d'origine ont été remplacées par du PVC blanc ou de couleur ; que des soupiraux en PVC ont été placés ; que le cintrage des baies d'origine a été supprimé ; que l'ensemble des menuiseries à rue (porte, fenêtres) doivent être en bois mouluré ; que le cintrage des baies et le principe d'imposte doivent être maintenus/retrouvés ; qu'il y a lieu de retrouver un panneautage en bois plein pour les parties inférieurs des baies de fenêtres sans allège ; que les châssis à rue au niveau des caves doivent être remplacé pour retrouver les caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire*; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'il convient de retrouver

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

les caractéristiques d'origine de la construction qui fait partie d'un ensemble (n°7 à n°13) aux caractéristiques identiques ; qu'afin de retrouver les caractéristiques esthétiques du bien, il y a lieu de prévoir un coloris de teinte blanche pour l'entièreté de la façade à rue ; que le principe d'ajout d'un second balcon à rue supprime l'homogénéité d'ensemble et n'est donc pas acceptable ; que cependant les ferronneries du balcon d'origine doivent être maintenues et qu'il convient de prévoir une main courant en bois lissé pour le balcon existant ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que si pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; qu'il y a lieu de modifier la corniche afin de retrouver les caractéristiques architecturales d'origine en harmonie avec les corniches des bâtiments voisins qui forment un ensemble ; que notamment des cache-boulins doivent être replacés sur les trous de boulins d'origine ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade* en ce que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de manière à assurer une bonne qualité esthétique et en préserver les qualités résidentielles du voisinage ; que les éléments en pierre doivent être décapés (soubassement, encadrements, lisses etc.) ; que la main courante du balcon doit être en bois lissé ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; que la couleur de l'enduit doit être unifiée et précisée ; que la représentation de la porte en bois doit être revue ; que la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules) ; que tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ;

Considérant que la commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient dès lors de soit supprimer toutes les informations relatives au bâtiment/à la parcelle arrière (plans, annexe I etc.), soit d'étendre l'objet de la demande à l'ensemble des parcelles/bâtiments ; que dans ce cas, l'aménagement intérieur des ateliers sur la parcelle arrière doit être renseigné sur plans ;

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 04 juin 2026

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} LEUSSIÉ	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	

Annexe 1

Objet : Observations dans le cadre du Conseil de concertation relatif aux travaux réalisés au n° 9 de la rue Gheude

Madame, Monsieur,

Par la présente, je souhaite porter à la connaissance du Conseil de concertation plusieurs éléments concernant les travaux réalisés par mon voisin au n°9 de la rue gheude lesquels soulèvent de nombreuses interrogations quant au respect de la réglementation urbanistique et des droits du voisinage.

Durant une période d'environ cinq années, mon voisin a effectué d'importants travaux sans qu'aucun permis d'urbanisme n'ait été affiché ou porté à ma connaissance. Ces travaux ont été réalisés de manière quasi continue, y compris les week-ends, soit sept jours sur sept, sans considération pour la tranquillité et le respect du voisinage.

Par ailleurs, de nombreuses interventions ont été réalisées sur le mur mitoyen sans mon accord. Celui-ci a notamment été creusé afin d'y encastrer des canalisations. Cette situation a pour conséquence directe :

- D'importantes nuisances sonores provenant des installations sanitaires ;
- L'apparition d'humidité dans le mur mitoyen en raison de l'absence d'isolation adéquate des canalisations ;
- L'apparition de fissures traversant plusieurs murs de haut en bas ;

Des dégradations structurelles telles que le percement du mur mitoyen, ayant même abouti à une ouverture débouchant dans mon salon lors des travaux.

Ces travaux qui ont généré de l'inconfort auditif sont difficilement réversibles et ils ont créé des tensions sérieuses entre les voisins et moi-même.

Je constate également qu'une annexe a été construite sans qu'il me soit possible de vérifier l'existence d'une autorisation urbanistique préalable.

En outre, un atelier situé à l'arrière de la parcelle a été transformé en deux appartements ce qui a pour effet un vis à vis sur le 1^{er} étage de chez moi. À ma connaissance, l'immeuble comprend désormais six logements distincts. Cette situation soulève plusieurs questions relatives au respect des prescriptions urbanistiques, notamment en matière :

- De création de logements ;
- De nombre d'emplacements de stationnement requis ;
- D'aménagement de locaux destinés aux déchets ménagers ;
- D'aménagement de locaux vélos ;
- De conformité des normes de sécurité et d'habitabilité applicables aux logements multiples.

Enfin, je souhaite attirer l'attention du Conseil sur l'utilisation répétée de panneaux temporaires « Interdiction de stationner » dont mon voisin semble disposer. Ceux-ci sont placés à sa convenance, avec des dates choisies unilatéralement, ce qui a pour effet de réserver régulièrement des places de

stationnement sur la voie publique à son seul bénéfice. Je m'interroge sur la légalité et les autorisations liées à cette pratique.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je sollicite du Conseil de concertation qu'il examine attentivement la conformité urbanistique des travaux réalisés ainsi que leurs conséquences sur le voisinage. Je demande également que soient vérifiées les autorisations éventuellement délivrées, les conditions de création des logements supplémentaires et le respect des réglementations applicables.

Je vous remercie de l'attention portée à la présente et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

•