

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ échevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Régulariser la fermeture de la terrasse au +2 et les modifications en façade avant, augmenter le nombre de logement de 3 à 4, ajouter une annexe et une terrasse au niveau des combles en façade arrière et modifier l'aménagement intérieur
Adresse	Rue de la Gaîté, 33
PRAS	Zones mixtes, le long d'un espace structurant
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 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 réaction.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zones mixtes, le long d'un espace structurant 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 la Gaîté au n°33, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n°595Y17 ;

Vu que la demande vise à régulariser la fermeture de la terrasse au +2 et les modifications en façade avant, augmenter le nombre de logement de 3 à 4, ajouter une annexe et une terrasse au niveau des combles en façade arrière et modifier l'aménagement intérieur ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/10/2026 au 15/10/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 28742 (PU F21919) – construire une maison – permis octroyé le 22/12/1936
- n° 35200 (PU F28639) – transformer la mansarde – permis octroyé le 15/01/1952
- n°/ (PU 53845) – mettre en conformité la modification du volume arrière, le changement des châssis en façade avant et l'aménagement intérieur du logement du 1^{er} étage d'un immeuble de rapport – permis octroyé le 14/07/2026

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié comme immeuble à appartements comprenant 3 entités de logement appartenant à 3 propriétaires distincts ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19804), l'immeuble comprend 3 logements ;

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

- -01 3 caves à charbon, local compteurs, buanderie, cave, citerne 2000 litres
- +00 logement 01 : app. 1 chambre avec cour
- +01 logement 02 : app. 2 chambres avec terrasse
- +02 logement 03 : app. 2 chambres avec terrasse
- Combles 3 mansardes, WC et accès grenier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour la modification de la toiture (volume et revêtement), la couverture complète de la cour (entre 2004 et 2009), la fermeture des terrasses arrière à tous les étages, la modification du parement de la mansarde et des menuiseries à rue, l'aménagement des combles et d'une partie du sous-sol en locaux habitables ; que ces constats ont fait l'objet d'une mise en demeure (I 2024/4838) dressée le 23/12/2024 ;

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 modifie le nombre de logement dans le bien ainsi que leur aménagement ;

Considérant que la présente demande ne porte que sur le sous-sol commun et les deux derniers niveaux et envisage en situation projetée de :

- Mettre en conformité les modifications en toiture et la fermeture de terrasse au R+2
- Réaliser une extension arrière au R+3
- Réaménager le logement 2 chambres du R+2
- Aménager un logement 1 chambre au R+3 avec une terrasse arrière
- Revoir les locaux communs en sous-sols
- Modifier les baies et les menuiseries à rue des étages supérieurs (R+2, R+3)

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

- -01 3 caves, local compteurs, buanderie, cave,
- +00 logement 01 – *hors demande*
- +01 logement 02 – *hors demande*
- +02 logement 03 : app. 2 chambres
- Combles logement 04 : app. 1 chambre avec terrasse

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la parcelle est entièrement construite et imperméabilisée ; qu'aucune mesure de compensation n'est envisagée (citerne d'eau pluviale, toiture végétalisée etc.) ; que la qualité de l'îlot en est impactée ;

Que l'aménagement d'un 4^{ème} logement sous combles et la création de la terrasse en position dominante liée à ce logement peut créer des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage en ne préservant pas son intimité ; que de surcroît, ladite terrasse n'est pas conforme au code civil en matière vues en ce qu'elle ne respecte pas le retrait latéral d'1.90 mètre requis par rapport aux mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que l'extension au 3^{ème} étage dépasse le voisin de gauche le plus profond et dépasse le voisin de droite le moins profond de plus de 3 mètres sans observer de retrait latéral de 3 mètres ; que cette extension permet uniquement l'aménagement du séjour du logement supplémentaire créé ; que ce séjour ne présente pas la surface plancher conforme aux normes

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

d'habitabilité ; que l'extension volumétrique proposée n'est dès lors pas acceptable ; que la dérogation de profondeur ne se motive pas et est donc refusée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction, déjà plus haute que les constructions mitoyennes, est étendue par la création d'un volume supplémentaire au dernier étage ; que de surcroît la parcelle est entièrement construite ; qu'une extension en intérieur d'ilot n'est pas acceptable, d'autant plus qu'elle ne permet pas l'aménagement de locaux habitables qualitatifs ; qu'il convient de se limiter à la volumétrie de droit ; que la dérogation est refusée ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, le projet prévoit le réaménagement d'un logement 2 chambres au 2^{ème} étage et l'aménagement d'un logement 1 chambre au 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que les séjours avec cuisines des deux logements projetés présentent une surface inférieure à 28 m² ; que dans le cas de la création d'un nouveau logement (R+3), des dérogations d'habitabilité ne se motivent pas et ne sont pas acceptables ; que dans le cas du réaménagement d'un logement existant (R+2), il y a lieu d'améliorer l'habitabilité du logement ; que dans ce cas-ci les surfaces plancher du séjour sont réduites par rapport à la configuration de droit ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge également au *RRU, Titre II, article 10 - éclairement naturel* en ce que la chambre principale du logement du R+2 ne dispose d'aucun éclairement naturel direct suite à la fermeture de la terrasse arrière ; que cette configuration supprime également le seul espace extérieur disponible pour ce logement ; que la chambre secondaire présente également un léger déficit d'éclairement (1.9 m² au lieu de 2.04 m²) ; qu'il y a lieu de revoir l'organisation spatiale du logement en vue de supprimer les dérogations et offrir un espace extérieur ; qu'au besoin le nombre de chambres doit être revu à la baisse ; que les dérogations sont refusées ;

Considérant que le séjour aménagé au R+3 présente également un déficit d'éclairement naturel (5.1 au lieu de 5.3m²) ; que s'agissant de baies en façade arrière et d'un logement nouvellement créé, la dérogation peut aisément être supprimée et n'est donc pas acceptable ;

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

- l'accès aux deux logements se fait directement dans l'espace séjour,
- seules des unités de logements de petite taille (<60 m²) sont créées, qui ne permettent pas l'aménagement d'un logement 2 chambres qualitatif (R+2),
- les aménagements des logements existants sont sommaires, peu améliorés, peu adaptés aux demandes de confort actuelles,
- il n'y a pas d'optimisation spatiale des logements (R+2) : chambre traversée de part en part pour accéder au sanitaire, chambre secondaire uniquement accessible par la salle de bain, pas de WC distinct de la salle de bain (WC invité) malgré les deux chambres etc.
- les trémies techniques et les évacuations sanitaires ne sont pas superposées

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- le logement du R+2 ne dispose pas (plus) d'un espace extérieur privatif et la terrasse du R+3 ne respecte pas le code civil,

Considérant que la subdivision de l'immeuble 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 Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Considérant à ce titre que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est/sont disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ;

Considérant plus globalement 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 de logements de 3 à 4 ; que les dérogations et manquement attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que la densité du bâti est trop importante et que le gabarit projeté ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ; que les espaces aménagés doivent en priorité viser à améliorer les logements existants et supprimer les dérogations d'habitabilité ; que des espaces communs adaptés doivent être proposés ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les parements de toiture ont été modifiés au cours du temps (tuiles rouges et/ou noires) ; que ces modifications n'affectent pas l'aspect architectural de la façade visible depuis l'espace public ; que par ailleurs les menuiseries en bois d'origine sont remplacées par du PVC gris anthracite ; que la matérialité et le coloris projetés ont été autorisés dans un permis récent pour le logement du 2^{ème} étage de l'immeuble ; qu'en vue de maintenir une certaine uniformité cette proposition est acceptable ;

Considérant cependant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 baies des derniers étages ne sont pas alignées ; que la composition d'ensemble en est

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

affectée ; que la matérialité des châssis du niveau sous toiture est hétéroclite (aluminium et PVC) ; qu'il y a lieu d'harmoniser les largeurs et l'alignement des baies en façade à rue ; que les matériaux et coloris doivent être uniformisés entre eux et avec les autres étages de l'immeuble en vue de supprimer la dérogation ;

Considérant que les corniches doivent être en bois et que les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la porte d'entrée, conformément aux articles 3§9 et 20 du Titre I du RCU ;

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 ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE.