**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. MOENECLAEY

**DOSSIER**

| | |
|---|---|
| **PV12** | Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire |
| Objet de la demande | Mettre en conformité un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble : construction d'une extension arrière et aménagement d'une salle d'eau au R-1 |
| 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 et l'architecte ont été entendus.

**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 mettre en conformité un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble : construction d'une extension arrière et aménagement d'une salle d'eau au R-1 ;

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 / lucarne de toiture
    - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

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 1er 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 ne modifie pas le nombre de logements ;

Considérant que la présente demande ne porte que sur le sous-sol et le rez-de-chaussée et envisage en situation projetée de :

- régulariser l'extension volumétrique au RDC sur l'entièreté de la parcelle
- régulariser les aménagements intérieurs du logement (création d'un souplex)
- régulariser les modifications des menuiseries à rue au RDC

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

- -01 4 caves, local compteurs
  logement 01 : salle e bain, circulation indépendante
- +00 logement 01 : salon, sàm, dressing, cuisine, WC indépendant, 1 chambre, circulation vers R-1
- Étages - *hors demande*

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 ; que la qualité de l'ilot en est impactée ; que de plus le revêtement de toiture du volume irrégulier est constitué de bitume de couleur sombre ; que cette configuration proposée ne créé aucune surface de pleine terre ; que le revêtement à albedo faible participe de surcroit aux effets d'ilots de chaleur urbain et est à proscrire ;

Considérant également que le plan dessine une citerne d'eau pluviale (existante de droit) sous le volume construit de manière irrégulière ; que dès lors l'existence et l'éventuelle réactivation de la citerne ne sont pas garanties ; que la demande déroge dès lors au ***RCU, Titre I, article 38 – collecte eaux pluviales et de ruissellement*** qui interdit la suppression d'une citerne de récolte des eaux pluviales existante sans remplacement par un dispositif à tout le moins équivalent ; que le projet ne propose aucune mesure de gestion des eaux pluviales sur la parcelle entièrement imperméabilisée ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*** en ce que l'extension arrière dépasse les ¾ de profondeur de la parcelle et dépasse les profils des constructions mitoyennes ; que les dérogations sont importantes et ne se justifient pas en ce qu'aucune mesure d'amélioration de l'ilot n'est proposée ; qu'en outre ce volume supprime tout espace extérieur et est créé dans l'unique but d'aménager une chambre supplémentaire au logement existant ; que cette chambre est

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

dérogatoire aux normes d'habitabilité (voir plus loin) ; qu'il s'agit d'une densification de la parcelle qui n'est pas acceptable ; que les dérogations au Titre I du RRU sont refusées ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs du logement, la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale***, en ce que la chambre ne dispose pas d'une surface plancher de 14m² (<12 m²) ; que la cuisine a une surface légèrement inférieure au 8m² requis ; que dans le cas du réaménagement d'un logement existant, il y a lieu d'améliorer l'habitabilité et tendre au respect du Titre II du RRU ; que la création d'un dressing de plus de 9m² ne se motive pas ; que ces surfaces pourraient être allouées aux locaux habitables en vue de se conformer aux normes d'habitabilité ; que la configuration proposée ne constitue dès lors pas un bon aménagement des lieux ; que les dérogations sont refusées ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond*** en ce que la hauteur sous plafond dans la chambre aménagée dans le volume infractionnel est de 2.11m au lieu des 2.50m requis ; que la dérogation est généralisée et trop importante ; qu'elle n'est en rien liée à la configuration des lieux d'origine ; qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Que la salle de bain aménagée en sous-sol est également dérogatoire en ce qu'elle la hauteur sous plafond est de 1.96m au lieu de 2.20m ; que toutefois l'aménagement de cette salle de bain participe à améliorer l'habitabilité du logement en créant un espace sanitaire absent en situation de droit ; que cette configuration peut être acceptée à condition de revoir la configuration du logement au rez-de-chaussée dans le volume autorisable et supprimer des dérogations d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 8 – WC*** en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ; que la dérogation pourrait être facilement supprimée par l'ajout d'une porte (coulissante) et n'est donc pas justifiée ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 10 - éclairement naturel*** en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher ; que le séjour dispose de 3.8 m² de surfaces nettes éclairantes (façade à rue) au lieu des 6.8 m² requis ; que la chambre ne dispose que d'un éclairement zénithal de 0.80m² ; que ces dérogations supplémentaires ne se justifient pas ;

Considérant plus globalement que la demande ne répond pas au ***RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*** ; que le logement n'est pas traversant ; que la création de volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité du logement existant ; que le projet supprime des espaces extérieurs et participe à l'imperméabilisation de la parcelle ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le volume infractionnel doit être supprimé ; que la configuration du logement doit être entièrement revue avec pour objectif de supprimer les dérogations d'habitabilité ;

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 menuiseries en bois d'origine sont remplacées par du PVC de couleur bleu foncé ; que la taille des baies est maintenue mais que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que toutefois la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

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 la coloris des menuiseries n'est pas uniformisé avec celui des étages (gris anthracite autorisé pour le R+1 et gris anthracite en cours de demande pour le R+2 et combles) ; qu'il y a lieu de proposer une matérialité et un coloris en harmonie avec les ceux des étages ;

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**