

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Rénover le bâtiment à front de rue, modifier deux baies en façade arrière, aménager les combles, isoler la toiture et aménager un petit atelier commun avec parking vélo au rez-de-chaussée
Adresse	Rue de la Gaîté, 102
PRAS	Zone
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

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 :**

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, 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° 102, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 592L3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à rénover le bâtiment à front de rue, modifier deux baies en façade arrière, aménager les combles, isoler la toiture et aménager un petit atelier commun avec parking vélo au rez-de-chaussée ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 20/02/2025 au 06/03/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- 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 au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2022.0334/2 daté du 28/11/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 08447 (PU F8942) – Construire 2 maisons – permis octroyé le 22/03/1901
- n° 44356 (PU 36977) – Transformer la façade au rez – permis octroyé le 06/07/1973
- n° / (PU 52296) – rénover des bâtiments existants sans modification du nombre de logements + démolition du revêtement et du hangar de stockage dans la zone intérieure fermée – permis octroyé le 07/04/2022

la situation existante ne correspond pas à la situation de droit en ce qu'une partie des travaux liés au PU 52296 n' pas été réalisée (menuiseries en façade à rue) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

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

- -01 caves, local compteurs
- +00 Entrée carrossable, cage escalier
Logement 01 : app. 1 chambre
- +01 Logement 02 : duplex 4 chambres : séjour, cuisine, sàm, bureau, WC
- +02 Logement 02 : duplex 4 chambres : 4 chambres, 1 sdb, 1 sdd
- Combles grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16038), l'immeuble comprend 2 unités de logements ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que la demande ne modifie pas le nombre de logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire des terrasses au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage de l'immeuble
- Aménager un atelier vélos et une buanderie communs ainsi qu'un bureau privatif au rez-de-chaussée en lieu et place d'un appartement 1 chambre
- Réaménager le duplex 4 chambres du 1^{er} et 2^{ème} étage en 2 studios et aménager les combles en coin à dormir
- Mettre en conformité les modifications des menuiseries en façade à rue

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

- -01 caves, chaufferie
- +00 Entrée carrossable, hall, bureau, atelier pour vélos, buanderie
- +01 Logement 01 : séjour avec cuisine, coin à dormir, salle de bain avec WC
- +02 Logement 02 : séjour avec cuisine, salle de bain avec WC, terrasse
- Combles Logement 02 : coin à dormir, rangement, coin bureau

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 densité du bâti est augmentée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; qu'une partie du jardin en pleine terre est supprimée ; que la toiture végétalisée est fortement réduite ; que le projet prévoit l'aménagement de plusieurs terrasses arrières qui peuvent porter préjudice au voisinage ; que cette occupation ainsi que le placement de deux pompes à chaleur en façade arrière impactent le fond sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 1^{er} étage dépasse les profondeurs des constructions mitoyennes ; que cet aménagement nécessite la construction d'un escalier d'accès et peut amener des nuisances supplémentaires pour le voisinage ; que l'immeuble dispose par ailleurs d'un espace extérieur commun au rez-de-chaussée ; que cette terrasse est aménagée au détriment de la toiture végétalisée précédemment autorisée ; que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient de supprimer la terrasse et revenir à une toiture végétalisée sur toute sa surface ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins* et au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'une terrasse en bois est aménagée en lieu et place d'une zone de pleine terre ; que l'aménagement projeté de la zone de cour et jardin réduit fortement les surfaces plantées ; que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de restaurer la zone de cour et jardin en zone de plein terre et plantée conformément au dernier aménagement autorisé ;

Considérant également qu'il est important de promouvoir la biodiversité en ville ; que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; qu'au vu de la configuration du site et le projet de rénovation de la façade arrière et d'isolation de la toiture, il convient d'étudier la possibilité d'implanter des nichoirs en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* ; en ce que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables doivent être récoltées et de préférence gérées sur la parcelle ; que sur les derniers plans autorisés pour le site, une citerne d'eaux pluviales est dessinée dans la zone de cours et jardins ; que celle-ci semble supprimée ; que le projet ne fait mention d'aucun système de récolte ni de réemploi des eaux pluviales ; qu'il convient de prévoir un système de récolte et réemploi des eaux pluviales pour le bâtiment, de dessiner le cheminement des eaux pluviales et les dispositifs de récolte sur plans et de renseigner les modalités de réemploi dans la note explicative ;

Considérant de manière plus générale que l'entièreté du site avec les parcelles arrières présentent un intérêt esthétique et patrimonial ; qu'il y a lieu de renseigner l'état de conservation de ces éléments (pavés historiques, pompe à eau etc.) ; qu'il convient dès lors de fournir un reportage photographique des abords ainsi qu'un plan paysager de l'entièreté du site et de proposer une requalification des abords du bâtiment faisant l'objet de la demande afin de maintenir, conserver et/ou restaurer les éléments patrimoniaux toujours existants et les intégrer au mieux au site ;

Considérant que la *prescription générale 0.12 du PRAS – suppression de logement* est d'application en ce qu'il y a modification partielle de l'utilisation des espaces de logement au rez-de-chaussée en vue d'aménager un bureau et un atelier de réparation de vélos ; que cette modification se fait au détriment de surfaces habitables ; que les surfaces et la qualité des logements projetés sont donc fortement diminuées ;

Considérant qu'en zone d'habitation, les logements doivent prioritairement être maintenus ; que toutefois la prescription permet l'exercice d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels ; qu'il a lieu de définir et/ou clarifier les activités exercées dans le bâtiment et de démontrer leur conformité avec ladite prescription ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 – hauteur sous plafond*, en ce que, dans la pièce sous combles de 16 m², la hauteur sous plafond de 2.30 m est atteinte sur moins de 8m² ; que cette pièce ne peut être considérée comme habitable et doit se limiter à être utilisée comme espace de rangement ; que l'escalier y menant doit être supprimé en vue d'augmenter les surfaces plancher de l'étage inférieur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairement naturel**, en ce que la réduction de la taille de la baie arrière diminue les surfaces éclairantes du studio du 1^{er} étage ; que les surfaces éclairantes projetées pour ce logement sont inférieures au 1/5^{ème} des superficies plancher habitables ; qu'une diminution de l'éclairage des logements ne se justifie pas ; qu'il y a lieu d'agrandir la baie en vue de supprimer la dérogation d'éclairage ;
Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Les surfaces projetées des logements sont fortement réduites et n'offrent pas de diversité typologique,
- Les circulations et usages des espaces du rez-de-chaussée (intérieurs et extérieurs) ne sont pas clairement définis,
- Les espaces en sous-sols ne sont que peu exploités,
- Les accès au bâtiment depuis l'extérieur sont multipliés,
- Les aménagements proposés sont spécifiques et offrent peu de possibilité de reconversion future ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que la réorganisation des espaces intérieurs et la modification de leur utilisation diminuent les surfaces habitables disponibles ; qu'il y a lieu de modifier l'utilisation qui est faite du rez-de-chaussée en vue de se conformer au PRAS ; que la possibilité de déplacer les espaces vélos en sous-sol peut être étudiée ; qu'il convient en tout cas d'affecter les surfaces du rez-de-chaussée comme des locaux accessoires au logement et de les attribuer à l'une ou l'autre unité de logement ;

Considérant que les aménagements intérieurs des différents locaux et leur configuration et accès doivent prévenir une exploitation excessive de la parcelle et garantir le maintien des deux entités de logements existantes ; qu'à contrario la réparation des surfaces entre ces deux entités est laissée à l'appréciation des demandeurs ; que le maintien d'une affectation de logement avec locaux accessoires permet de garantir une certaine flexibilité de l'utilisation des lieux par de potentiels futurs occupants différents ; que dès lors les aménagements de ces locaux doivent être supprimés ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2* du PRAS** est d'application en ce la création de la terrasse arrière au 2^{ème} étage modifie radicalement le profil de la construction ; que l'uniformité des caractéristiques architecturales du cadre environnant n'est pas respectée ; que de surcroît cette terrasse diminue les surfaces plancher du logement sous combles ; que par ailleurs un espace extérieur est disponible au rez-de-chaussée ; qu'elle doit donc être supprimée ;

Considérant par ailleurs qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries en bois en façade avant en situation de droit sont modifiées en PVC blanc ; que le reportage photographique montre que le cintrage aux étages a été supprimé ; que l'aspect de la porte cochère a été banalisé ; que le maintien d'une seconde porte d'entrée en façade ne se justifie pas ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que l'aspect architectural traditionnel du bâtiment n'est pas valorisé ; qu'il y a lieu de requalifier la façade en s'inspirant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

de la dernière situation autorisée en proposant des menuiseries en bois en façade à rue et restaurer l'aspect de vitrine de la baie de fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade*, en ce que les matériaux choisis ne préservent pas les qualités esthétiques de la façade par rapport à la dernière situation autorisée ; que les matériaux choisis sont peu qualitatifs et non durables ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres*, en ce que le reportage photographique démontre que les boîtes aux lettres sont suspendues à la façade ; qu'il convient de proposer des boîtes aux lettres qui s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade ou la porte d'entrée ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie - T.2022.0334/2 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/11/2024 ;

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 13 mars 2025

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

- Expliquer et justifier le respect de la prescription 0.12 du PRAS
- Fournir un plan paysager de l'ensemble du site
- Supprimer les terrasses arrière du rez-de-chaussée et des étages
- Végétaliser la toiture plate du 1^{er} étage et restaurer de la pleine terre plantée en zone de jardin commun
- Proposer une gestion intégrée des eaux pluviales (récolte et réemploi)
- Renseigner les espaces du rez-de-chaussée comme des locaux accessoires au logement et les attribuer à chacun des deux lots
- Remplacer l'escalier menant aux combles par une trappe et limiter l'utilisation des combles à un espace de rangement
- Agrandir la baie arrière du 1^{er} étage en vue de supprimer la dérogation d'éclairage de ce logement
- Proposer des châssis en bois avec imposte et cintrage aux étages à rue
- Requalifier la façade à rue au rez-de-chaussée en s'inspirant de la dernière situation autorisée afin de retrouver l'aspect historique de vitrine commerciale
- Intégrer les boîtes aux lettres à la façade et les dessiner sur les élévations

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs (plans, annexe I, note explicative etc.) répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	