

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

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

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	Modifier la façade d'une maison unifamiliale et mettre en conformité 2 studios
Adresse	Rue de la Gaîté, 42
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 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 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 27 mars 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Sint-Annaveld » ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural – n° id. : 37018 ;

Vu que le bien, sis Rue de la Gaîté au n° 42, se compose d'une maison 3 façades R-bel-étage+01+TM et de deux arrière-bâtiments R+01+TP (partie avant) & R+00+TP/TV (partie arrière), implantés sur une parcelle unique de 996m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 596 x 6 ;

Vu que la demande vise **à réaménager une maison unifamiliale, à modifier les façades, à mettre en conformité les deux studios situés au +01 de l'arrière-bâtiment (partie avant)** ;

Vu que la demande a été introduite le 24/04/2024, que le dossier a été déclaré complet le 12/11/2024 ;

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

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 12, chapitre IV du Titre I du RCU – garages
 - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 072687 (PU 07762) – construire une maison – permis octroyé le 15/12/1897

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

- n° 29320 (PU 22490) – transformation (*maison à front de rue*) – permis octroyé le 17/08/1937
- n° 32003 (PU 25169) – transformer le bâtiment (*bâtiment avant des ateliers*) – permis octroyé le 26/02/1946
- n° 40948 (PU 34828) – agrandir (bâtiments arrière) – permis octroyé le 19/06/1962
- n° 47566 (PU 42110) – regularisatie : afbraak van een oud dak en vervanging door een nieuw metalendakconstructie en metalen dakplaten – permis octroyé le 17/12/1996
- n° 50110 E (PU 47186) – transformer un atelier en 2 studios, créer 2 pièces bureau dans l'atelier et aménager une cour en jardin (*PV 2010-546*) – permis octroyé le 10/01/2012
- n° 50175 T (PU 52025) – mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en maison bi-familiale – demande de permis refusée le 31/01/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit (liste non exhaustive) pour des modifications de l'aménagement intérieur de la maison à front de rue, pour la suppression d'un escalier extérieur et des modifications en zones de cours et jardins (non-réalisation de zones perméables de pleine terre, placement de clôtures), pour des modifications de l'aménagement intérieur de la partie avant de l'arrière-bâtiment (répartition spatiale, suppression local vélos) et le placement d'un escalier extérieur, pour le changement d'utilisation/affectation des ateliers de l'arrière-bâtiment, pour le changement d'aspect des façades visibles depuis l'espace public, pour des modifications de baies en façades latérale et arrière ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendant qui peut être considéré comme régulier sur la parcelle est de 1 (situé dans le bâtiment à front de rue) ;

Vu que le permis PU 47186 a été octroyé sous conditions – pour autant que les 2 studios aménagés dans la partie avant de l'arrière-bâtiment soient accessoires à l'activité professionnelle, que la toiture de la nouvelle petite zone de stockage soit verdurisée ;

Vu les motivations du refus de permis PU 52025, et notamment :

- Le projet modificatif introduit envisageait plus d'entités de logement que le projet initial (3 studios dont 1 dans le demi sous-sol du bâtiment à front de rue et 1 triplex de 3 chambres) ;
- Le logement de 3 chambres ne disposait pas d'un espace extérieur privatif qualitatif, un des studios était aménagé en-dessous du niveau de trottoir ;
- Aucune mesure d'amélioration des qualités minérales, végétales et paysagères de la parcelle n'était proposée ;
- L'arrière-bâtiment était occupé de manière illicite ;
- La demande se résumait à une mise en conformité de la situation existante de fait qui était contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Vu le recours introduit contre la décision de refuser le permis 52025 – mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en maison bi-familiale ; vu la décision du Collège de l'Urbanisme de refuser le permis (25/05/2023), il est fait état des arguments suivants :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

- Le dossier ayant pour objet le bâtiment à front de rue ne comportait pas suffisamment d'éléments de preuve permettant d'affirmer l'existence des 2 logements depuis au moins 1994 ;
- Ne s'agissant pas d'une régularisation simplifiée au sens de l'article 330 du CoBAT, les dispositions en vigueur au jour de dépôt de la demande étaient d'application ;
- Le studio et le triplex étaient dérogatoires – pour le studio, art. 4 du Titre II du RRU, art. 6 du Titre III du RCU ; pour le logement de 3 chambres, art. 10 du Titre II du RCU ;
- Le projet était dérogatoire à l'art. 13 du Titre I du RRU – suppression d'un jardin au profit d'une cour ;
- Le placement de la porte sectionnelle était dérogatoire à l'art. 12 du Titre I du RCU ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, un seul chef de ménage était inscrit ; à partir de 2011, on constate une augmentation d'occupations successives et un nombre d'habitants variable ; actuellement, 4 chefs de ménage sont inscrits (arrivée entre 2016, 2017 et 2021) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien a été divisé en 3 lots :

- lot 1 : 3 unités de logements, 399m² de superficie utile (modification de 2010)
- lot 2 : atelier avec 2 unités de logement, 665m² de superficie utile (modification en 2012)
- lot 3 : terrain, locaux annexes, 122m² de superficie utile (modification de 2010)

ces modifications sont le fait du propriétaire et n'ont pas été accompagnées d'une demande d'autorisation urbanistique ;

Considérant que l'objet de la présente demande ne concerne que la maison 3 façades à front de rue et les 2 unités de logement aménagées au +01 de l'arrière-bâtiment (partie avant) ; que la partie « ateliers avec stockage » n'en fait pas partie bien que 663m² sont renseignés en « activités logistiques » au cadre VII de l'Annexe I ; que si l'affectation d'activités productives a été modifiée, il y a lieu d'en faire la demande ;

Considérant que pour la maison à l'alignement, la demande ne concerne que la façade à rue ; le caractère unifamilial de la maison serait rétabli bien que l'aménagement proposé ne soit pas adapté (maintien de travaux réalisés pour la division) ni adéquat :

- Pièces de vie non conformes aménagées dans le sous-sol semi-enterré, avec sdb et wc ; niveau non connecté aux niveaux supérieurs de la maison ;
- Zone de cour partiellement végétalisée et accessible que depuis le demi-sous-sol, placement d'une clôture, d'une double-porte injustifiée donnant accès à l'arrière-bâtiment ;
- Bel-étage, initialement traversant, cloisonné et utilisé pour des pièces de nuit, aménagement des sanitaires non renseignés, suppression de l'escalier extérieur reliant le bel-étage à l'unique espace extérieur ;
- Pièces de vie aménagées au +01 (en place de 2 chambres), aménagement de la cuisine non renseigné ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

- Combles aménagés en 1 chambre avec sdb/sdd/wc ;
- 38,80m² de toit plat végétalisé, renseignés en plan pas en coupe ; quid épaisseur du substrat ?

Considérant que la demande prévoit aussi la mise en conformité de l'aménagement des 2 studios situé au +01 de l'arrière-bâtiment central ; les travaux n'ont pas été totalement réalisés tels qu'ils figurent sur les plans octroyés en 2012 ; l'orientation O-E a été modifiée en N-S afin que les 2 logements donnent en façade avant, l'accès aux logements et la cage d'escaliers intérieure ont été reconfigurés ; que par ailleurs, un escalier extérieur a été placé en façade latérale, le local vélos initial a été supprimé et remplacé par un local multifonctionnel indifférencié qui regroupe aussi bien les rangements poubelles que vélos ainsi qu'une buanderie ; la zone de jardin a été divisée en 2 (avec utilisation d'une partie par le n° 44) et a été clôturée ; l'aménagement de la zone extérieure n'est pas détaillé en plan et pas spécifié en coupe ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est impactée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que la rénovation doit s'accompagner d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle est quasi construite sur son entièreté (+/- 849,7m² bâtis sur une parcelle de 996m²) ; que par ailleurs, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée en ce que les surfaces de pleine terre sont réduites et ne respectent pas les conditions du dernier permis octroyé ; que les informations sur les aménagements sont lacunaires ;

Considérant que 3 plateformes de toit seraient végétalisées (38,80m²) ; qu'il convient de spécifier leurs caractéristiques et de les représenter au plan ;

Considérant que la parcelle est fortement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ;

Considérant que par ailleurs, au cadre VII de la demande, 663m² sont renseignés en tant qu'activités logistiques ; que cette affectation n'est pas autorisée en zone d'habitation ; qu'une cessation d'activité en date du 31/08/2023 a été communiquée – cf. permis d'environnement PE 169/2010 (700m² de dépôt) délivré le 20/09/2011 ; qu'il y a lieu de préciser ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'escalier extérieur du studio 2, accolé à la façade latérale (E), dépasse le gabarit autorisé ; qu'il a une emprise totale de +/- 5,50m² et surplombe une zone de jardin ; que ce dispositif permet au logement de disposer d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté des zones plantées en pleine terre ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée a été réduite ; que les zones sont clôturées avec des parois en bois ou en béton ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cour et jardin octroyée pour la maison unifamiliale n'est pas respectée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, normes minimales de superficie**, en ce que ni la maison unifamiliale, ni les studios, ne disposent d'un espace de rangement ou de stockage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie du demi sous-sol ; que la hauteur de la pièce de vie de +/- 33m² et les sanitaires est en-deçà des minima fixés ; que la présente demande ne propose plus le décaissement des pièces avant et centrale pour obtenir 2,50m de hauteur libre (cf. projet modificatif du PU 52025) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que l'agencement des studios est modifié sans amélioration des apports en lumière naturelle ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Aucune optimisation spatiale de la maison unifamiliale n'est proposée ; l'aménagement proposé n'est pas adéquat en ce que l'habitabilité de la maison n'est pas rétablie, la répartition maintenue est la conséquence de la division de la maison ; les chambres au niveau du bel-étage ne se justifient pas (initialement, niveau des pièces de vie, traversant et sans cloisonnement) tout comme la suppression de l'escalier extérieur qui reliait les espaces de vie à l'unique espace extérieur ; la maison est aménagée en un logement de 3 chambres, comme dans l'aménagement initial, mais présente des distributions et répartition des pièces incohérentes ;
- L'affectation de l'arrière-bâtiment ne peut être renseignée dans l'Annexe I sans figurer au plan ; selon le(s) changement(s) de destination, une demande de permis d'urbanisme et/ou d'environnement peut s'avérer nécessaire ; les activités logistiques (renseignées dans l'Annexe I) sont interdites en zone d'habitation ;
- Les clôtures des petites zones de jardin gagneraient à être remplacées par des haies végétales ; un aménagement plus détaillé des zones de jardin est nécessaire pour les rendre qualitatives ;
- L'utilisation de certaines pièces n'est pas précisée ; l'accès aisé aux compteurs n'est pas avéré ; les équipements sanitaires et de cuisine ne sont pas tous renseignés ;
- Le local attribué au rangement poubelles, et pas que, n'est pas conforme ;
- La porte à rue (porte de garage) n'est pas adéquate pour un accès à des logements ;
- Les représentations diffèrent selon les vues en plan ou en élévation ;

Considérant que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, contraires aux attentes actuelles de confort ; que l'agencement en l'état de la maison unifamiliale n'est pas envisageable ; qu'il y a lieu de rétablir les caractéristiques et qualités résidentielles de cette maison qui ne peut accueillir qu'une seule famille, de réorganiser les espaces intérieurs en conséquence, de connecter le demi sous-sol aux autres niveaux et les pièces de vie à l'espace extérieur, de proposer des espaces communs adéquats ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que le local vélos prévu initialement au permis PU 47186 (version II) a été supprimé ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; que le local proposé pour le rangement des vélos est inadéquat ;

Vu que le bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade visible depuis l'espace public 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 ;

Considérant que le bien a subi d'importantes modifications d'aspect en ce que les briques apparentes ont été recouvertes d'un crépi blanc, le soubassement bas en pierre bleue a été réduit à une plinthe, le soubassement en granito lavé a été recouvert d'un crépi texturé très en relief (légende du projet erronée), tous les châssis ont été remplacés sans respect du matériau (PVC blanc), la grille de l'accès carrossable a été remplacée par une porte de garage, l'imposte en plein cintre pourvue d'une grille a été panneautée ;

Considérant que tous les renseignements au plan ne sont pas corrects ; que la porte d'entrée n'est plus en bois et a aussi été remplacée par un modèle en PVC blanc ;

Considérant que le projet envisage toutes les châssis en aluminium gris anthracite, la porte d'entrée en bois, la porte de garage maintenue mais peinte de la même couleur que les autres menuiseries ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 12, chapitre IV du Titre I – garages*, en ce que la porte placée dénature l'expression architecturale de la façade et ne s'y intègre pas ;

Considérant qu'une porte de garage basculante avec porte intégrée ne se motive pas pour une allée carrossable à ciel ouvert en zone latérale ; qu'il y a lieu de rétablir le principe d'une grille à 2 vantaux, davantage adaptée au passage des piétons (habitants des studios) et des vélos ; de prévoir une grille ajourée au niveau de l'imposte telle qu'en situation de droit ;

Considérant que les changements de couleur des menuiseries et de typologie des portes ne reproduisent pas les caractéristiques d'origine, ne respectent pas le langage architectural et la composition d'ensemble de la façade ; qu'il convient de proposer des menuiseries en bois et des grilles qui s'inspirent de l'archive de la DPC (vue en séance) ; celle-ci sera transmise au demandeur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état 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 27 mars 2025

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

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. MOENECLAHEY	