

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr GJERGJI , propriétaire.
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale en un duplex et un studio.
Adresse	Chaussée de Mons, n°735
PRAS	Zone mixte + ES.
PPAS	/
Réf. Communale	51530
Réf. URBAN	01/XFD/1745963

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet qu'aucune réclamation ou observation n'a été adressée à la commune.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone mixte et 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis chaussée de Mons n°735, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 154m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°522A4, est répertorié en tant que maison sans cave habitable 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 32719/24750-PU : 20/11/1947 PU octroyé : transformer la façade ;
- n° 02999/F3499-PU : 16/08/1884 PU octroyé : construire un hangar ;
- n° 39173/31951-PU : 17/01/1959 PU octroyé : construire des mansardes ;
- n° 50665-PU : 31/03/2020 PU refusé : transformer une maison unifamiliale en 3 studios ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le bien abrite 4 logements, les menuiseries en façade avant ont été remplacées et une terrasse a été créée au 2^{ème} étage (avec palissades) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/2684), l'immeuble abrite 1 logement ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison unifamiliale en un duplex et un studio** ;

Vu que la demande a été introduite le 31/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 16/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 8/09/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 188/7 du CoBAT – dérogation au règlement communal d'urbanisme ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2018.0654/2/APB/vh daté du 16/06/2021 ;

Vu que la chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- diviser une maison unifamiliale en 2 logements distincts ;
- rehausser la façade au niveau du 2^{ème} étage ;
- mettre en conformité une terrasse en toiture au 2^{ème} étage ;
- mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 1 local vélos et 1 local poubelles ;
- 00-01 1 appartement 2 chambres avec jardin ;
- TV 1 studio

Considérant que la situation légale du bien en ce qui concerne les annexes est indéterminée ; qu'au rez-de-chaussée et au 1er étage, le profil arrière voisin de gauche le plus profond n'est pas dépassé (façade arrière du corps de maison – hors annexe) ;

Considérant que la maison voisine de référence de gauche au n°733 de la chaussée de Mons a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour une extension au rez-de-chaussée octroyé en 2008 ; que cette dernière est considérée comme le profil arrière de référence le moins profond ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU, Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au niveau de la toiture, la terrasse sur la toiture plate de l'annexe dépasse de plus de 3m le profil arrière de la maison voisine de droite ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU, Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur autorisée est dépassée en ce qui concerne la terrasse et que la rehausse de toiture dépasse de plus de 3,00m le profil de toiture de la maison voisine de droite la plus basse ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au **Code Civil** en matière de servitudes de vues, en ce que la terrasse aménagée au 2^{ème} étage ne respecte pas un retrait d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite ; que le placement d'une palissade n'est pas une situation pérenne et ne peut être considéré comme pare-vue valable à long terme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Considérant que la terrasse installée en surplomb par rapport aux parcelles voisines crée des vis-à-vis importants, est contraire au bon aménagement des lieux et porte atteinte à l'intérieur d'îlot (en l'absence de palissade) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme pour la création de 3 entités de logement ; que le formulaire demande de permis d'urbanisme indice I renseigne 4 entités en situation de fait (crf. Annexe I cadre VI) ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de division de maison unifamiliale ; que le bien présente une superficie habitable de plus de moins de 200m² (+/- 130m²) ; que la division d'un logement unifamilial en 2 unités indépendantes n'est donc pas envisageable ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de logement familial de minimum 3 chambres ;

Considérant que la maison bénéficie d'un jardin adapté à une habitation unifamiliale ;

Considérant que la proportion de petits logements dépasse les 25% de la superficie habitable ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 3 du Titre II du RRU – Superficie minimales**, en ce que les logements ne bénéficient pas d'un local de stockage privatif ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 8 du Titre II du RRU – WC**, en ce que le sas entre le séjour/salle à manger/cuisine n'est pas prévu ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel**, en ce que l'éclairage naturel de la pièce de vie du duplex n'atteint pas 1/5^{ème} de sa superficie ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ; que les alternatives de mobilité douce ne sont pas suffisantes ; que l'installation du local vélos en sous-sol ne permet pas d'accès aisé à la voirie et donc l'usage des vélos comme moyen de transport régulier n'est pas garanti ;

Considérant l'application du **RCU, Titre III, Chapitre III, section 2 – Division d'immeubles**, en ce que la modification du nombre de logements dans un immeuble existant ne peut mener à une surdensification des parties habitées de l'immeuble ; que les locaux en cave ont été supprimés au bénéfice de locaux communs nécessaires à une occupation multiple ;

Considérant l'application de **l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** et l'application de **la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité**, en ce qu'en façade avant, les menuiseries extérieures ont été remplacées par de l'aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 16 septembre 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	