

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer une maison d'habitation et de commerce + augmenter le nombre de logements
Adresse	<b>Rue de Veeweyde, n° 9</b>
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

**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 05 octobre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (1900-1918) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue de Veeweyde au n° 5, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée 1<sup>ère</sup> Division, Section A – n° 626G3 ;

Vu que la demande vise à **transformer (réhausse de façade + une rehausse de toiture mansardée avec brisis) une maison de commerce et d'augmenter le nombre de logements ;**

Vu que la demande a été introduite le 28/06/2022, que le dossier a été déclaré complet le 27/04/2023 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, 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 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 48, chapitre VII du Titre I – autres installations
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 33485 (PU F26715) – Transformation – permis octroyé le 10/05/1949

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les extensions au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, entre 1987 et 1994 un seul chef de ménage y avait sa résidence ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison de commerce qui comporte 2 logements ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement et postérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent déjà l'existence d'une 1<sup>ère</sup> extension latérale gauche au 1<sup>er</sup> étage en 1987, ensuite d'une 2<sup>ème</sup> extension arrière au rez-de-chaussée en 2012 et enfin d'une 3<sup>ème</sup> extension latérale droite au 1<sup>er</sup> étage en 2017 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bien comporte un rez-de-chaussée commercial et un logement (duplex de 3 chambres) à l'étage ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de faire une réhausse de façade + une rehausse de toiture mansardée avec brisis, d'augmenter le nombre de logement, de créer une terrasse arrière de toit pour le logement du +02, d'installer un escalier extérieur reliant la terrasse du +02 au jardin ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 3 caves, local poubelle, local nettoyage, local compteurs
- +00 hall d'entrée logement, local vélos poussettes, commerce, sanitaire, terrasse,  
jardin et abri de jardin
- +01 logement 01 : appartement de 2 chambres, terrasse arrière, escalier en  
colimaçon donnant accès au jardin
- +02 logement 02 : appartement d'une chambre
- +03 logement 03 (duplex) : appartement d'une chambre (cuisine, séjour, SDB)
- Combles logement 03 (duplex) : chambre

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée ; que la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ;

Considérant que l'utilisation de la plate-forme de toit au +01 peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'extension arrière au +01 dépasse en profondeur de 4.95m le moins profond et d'1.87m le plus profond ; qu'en hauteur, le profil mitoyen de gauche (au n°11) le moins haut est dépassé de 6.40m ; que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ;

Considérant que la terrasse de toit dépasse le profil le plus élevé d'1.50m en hauteur et de 10.10m en profondeur (avec l'escalier en colimaçon) ; que la terrasse telle que projetée est inenvisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le profil voisin de droite le plus haut est dépassé ;

Considérant que la demande envisage de faire une rehausse de toiture mansardée avec brisis ; que le profil de toiture le plus haut (au n°7) est dépassé ; que cette rehausse préjudicie le bâti mitoyen immédiat (au n°11) en terme de luminosité et d'ensoleillement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment la suppression partielle du jardin ;

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 de certaines pièces ;

Considérant qu'au niveau de l'étage sous toiture, la hauteur libre au droit de la marche supérieure de l'escalier est de 1,95m (au lieu de 2.20m minimum) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**,

en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (séjour logement 01 au +01 et chambre logement 02 au +02) ;

Considérant que **l'article 126 §11 du CoBAT**, n'est pas d'application en ce que l'abri de jardin en fond de parcelle est conforme et ne déroge pas **au RCU, article 48, chapitre VII du Titre I – Autres installations** ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

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

- Étage du duplex avec escalier privatif
- pas d'espace extérieur privatif pour chaque logement
- circulation de passage dans la chambre – accès au jardin via la chambre, ensuite la terrasse de toit
- pas de superposition des évacuations sanitaires, des zones de nuit et de jour ;
- pas de cave pour le commerce

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir – entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense

Considérant 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 transport en communs ; qu'une alternative de mobilité douce est proposée ; que l'accès au local vélos / poussettes est direct et aisé ; que toutefois, la superficie n'est pas suffisante pour 3 logements ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée la vitrine commerciale a été modifiée au niveau de la couleur et de l'imposte supérieur ; qu'une grille en métal de couleur rouge a été installée sur les soupiraux ; que l'aspect des portes d'entrée du logement et du commerce a été modifié ;

Considérant que l'aspect des menuiseries en façade avant manque d'uniformité au niveau du matériau et de la couleur ; qu'au rez-de-chaussée les châssis de la vitrine commerciale et de la porte d'entrée du commerce seront en bois de ton rouge et celui de la porte d'entrée du logement sera en bois de ton brun ; qu'aux étages les châssis seront en PVC de ton blanc ;

Considérant que les fenêtres du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage ne sont pas uniformes au niveau de la hauteur ; que le bandeau existant sous la corniche sera supprimé ; que la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

nouvelle corniche sera en PVC de ton blanc ; qu'une grande baie de brisis sera créée au lieu de deux comme en situation de droit ;

Considérant que les divisions d'origine sont respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respecté ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que le matériau projeté pour les châssis n'est pas qualitatif et manque d'uniformité ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2023.0364/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 10/08/2023 ;

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 05 octobre 2023**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	