

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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. MOENECLAËY

DOSSIER

| | |
|---------------------|---|
| PV09 | Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires |
| Objet de la demande | Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale |
| Adresse | Rue de Veeweyde 111 |
| PRAS | Zone d'habitation |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

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 :**

La conseillère et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2024 au 16/11/2024 pour les motifs suivants:

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 6 : hauteur toiture ;
 - article 13 : superficie perméable ;

Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 25/09/2024 ;

Projet :

Considérant que le projet se situe dans un îlot formé par la rue de Veeweyde, la rue Lieutenant Liedel, le rond-point du Meir et l'avenue Limbourg ; que l'environnement immédiat est assez hétéroclite avec des maisons de Maître mitoyennes et des immeubles de rapport ;

Considérant que le bien concerné par la demande est une maison unifamiliale de gabarit R+1 avec une toiture à la Mansard en façade avant ; que la parcelle est composée d'un bâtiment principal à front de rue et d'un atelier en fond de parcelle, qu'une servitude existe pour atteindre l'atelier via une porte cochère ;

Considérant que la présente demande ne concerne que le bâtiment à front de rue et vise donc à diviser la maison unifamiliale en deux unités de logement : un duplex rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un studio sous combles ;

Vu le permis PU 05190 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 18/08/1892 pour construire un hangar ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Vu le permis PU 27821 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 04/02/1936 pour construire une annexe ;

Vu le permis PU 32281 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 08/10/1946 pour transformer la façade ;

Vu le permis PU 48972 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 28/10/1997 pour transformer la façade ;

Vu le permis 46846 refusé sur recours par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale le 12/12/2012 pour la rehausse des murs mitoyens, la construction d'un étage supplémentaire et la construction d'une toiture plate ;

Vu le permis PU 48269 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 24/11/2013 pour modifier la toiture et rehausser l'annexe ; que si ce permis reprend un plan du bâtiment avant il est bien précisé dans la demande que le bâtiment est hors objet de la demande et que dès lors aucuns aménagements du bâtiment avant n'a été avalisé par ce permis ;

Vu les renseignements urbanistiques RU 2016/1718, qu'ils confirment que la situation licite du bien est une maison unifamiliale dans le bâtiment avant et une activité productive (atelier) dans le bâtiment arrière ;

Vu la mise en demeure adressée par l'administration communale le 25/01/2023 pour l'augmentation du nombre d'unités de logements de 1 à 3 ;

Considérant que les demandeurs ont acheté le bien le 25/10/1995, qu'il est clairement inscrit dans les renseignements cadastraux du 02/10/2023 qu'il s'agit d'une maison et non d'un immeuble de rapport ;

Considérant qu'en situation de fait le bien présente 3 unités de logement réparties comme suit :

- Un logement duplex d'une chambre au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Un studio dans l'annexe arrière ;
- Un studio sous combles ;

Considérant que le demandeur fait valoir que le logement sous combles est repris dans l'état des lieux réalisé le 17/10/1996 d'après la notice explicative et qu'il serait donc en situation de droit ; qu'un état des lieux n'atteste pas qu'il soit un logement indépendant, que l'historique des domiciliations ne présente qu'un seul chef de ménage jusqu'en 1996, qu'un deuxième chef de ménage est inscrit depuis le 03/06/1996), qu'aucun relevé de compteur ou bail de location n'est fourni ;

Considérant qu'en situation projetée la demande ne prévoit plus que deux logements : un duplex une chambre au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un studio sous combles ;

Considérant que le studio de l'annexe est prévu comme bureau rattaché au duplex, que cependant il n'est accessible que par la cage d'escalier commune, qu'il s'agit donc d'une unité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

indépendante ce qui reviens à prévoir donc en situation projetée deux unités de logements et un bureau ;

Considérant que les logements présentent des dérogations au Titre II du RRU ; qu'en effet le studio présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous plafond à la sortie de l'escalier vers la mezzanine qui est inférieure à 2,2 m ; que le wc dans la salle de douche du rez-de-chaussée ne possède pas de sas par rapport à la cuisine comme prescrit par l'article 8 du Titre II du RRU ; que le séjour du rez-de-chaussée ne présente pas un éclairage naturel suffisant (3,3 m² au lieu de 6,8 m²) et est donc en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que les aménagements proposés manquent de cohérence, que la demande maintien des mezzanines qui ne sont pas une plus-value pour les logements (rangement) alors que l'emprise des escaliers pour les atteindre représente une perte d'espace utilisable, les superficies permettraient des espaces généreux et la demande les cloisonne en petits espaces parfois même au milieu d'une fenêtre ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager des locaux communs ;

Que deux emplacements vélos et une « armoire » à poubelles sont prévues dans le passage carrossable, que ce passage doit permettre le passage d'une camionnette pour assurer la viabilité de l'activité productive en fond de parcelle, que le volume de salle de bain met déjà à mal cette circulation mais que les emplacements vélos et l'armoire à poubelle n'améliorent pas cette situation ; que l'avis SIAMU reprend également l'interdiction d'entreposer des objets ou des matériaux dans l'entrée cochère ;

Qu'un local commun vélo/poussettes compteurs et chaudière du duplex est prévu en cave, que la chaudière du duplex est donc accessible à l'ensemble des habitants ; que les logements possèdent chacun une cave en sous-sol ; qu'une armoire pour les produits d'entretien est prévue dans le local avec les citernes à mazout ;

Que la demande maintien le wc du sous-sol qui n'a pas d'utilité ;

Que dans le cas d'une construction existante il y a lieu d'améliorer la conformité du bien aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU, que cela étant, cela ne suffit pas à autoriser l'augmentation du nombre d'unités de logement ;

Considérant que le bien est de dimensions telles qu'il ne permet pas l'aménagement de 3 unités distinctes, que la demande ne répond pas à un bon aménagement des lieux et que la demande vise à régulariser une trop grande densité d'occupation sans veiller à proposer des espaces qualitatifs ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de volumes construits en infractions, qu'il s'agit de l'extension du rez-de-chaussée réalisée entre 1996 et 2004 d'après les photos aériennes disponibles sur Brugis et de l'extension du 1^{er} étage gauche pour

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

s'aligner à la profondeur du rez-de-chaussée réalisée entre 2004 et 2009 d'après les photos aériennes ;

Considérant que bien que le demandeur soit déjà propriétaire à l'époque de l'extension du rez-de-chaussée, celui-ci n'amène pas les preuves nécessaires à une régularisation automatique ;

Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de 6,15m le voisin le moins profond sans pour autant dépasser le voisin le plus profond ; que cette annexe a été agrandie d'environ 1,43 m ; que cette dérogation ne se justifie pas en ce qu'elle ne permet pas d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement et diminue les superficies de jardin alors que celui-ci est déjà enclavé avec la présence du bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'extension arrière gauche du 1^{er} étage est en dérogation aux article 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur, qu'elle est en effet plus haute et plus profonde que le profil du n°113 qui est déjà le profil le plus haut et le plus profond ; que rien ne justifie cette dérogation même si cela n'engendre pas de nuisance particulière ;

considérant que la demande contrevient à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'elle n'améliore pas les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ; que l'aménagement de la cour ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la demande est également en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qu'elle présente une superficie imperméable supérieure à 50% de la zone de cours et jardins ; que les photos montrent également que l'accès carrossable est utilisé comme parking ce qui en plus contrevient aux conditions de l'avis du SIAMU ;

Considérant que le nombre important de dérogations traduit une volonté de surdensification de la parcelle ;

Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 à l'inventaire des sols pollués ; qu'il convient dès lors des respecter les restrictions d'usage de Bruxelles Environnement en matière de pollution des sols ;

De manière générale :

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 ;

Considérant qu'il y a lieu de dresser un PV d'infraction pour l'ensemble du bâtiment à front de rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| Président | M. KESTEMONT | |
| 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. MOENECLAEY | |