

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	diviser, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Chaussée de Ninove 592
PRAS	Zone mixte, liserés de noyau commercial, espaces structurants,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 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 :

L'architecte a été entendu

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte et en liséré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à diviser, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/05/2025 au 20/05/2025 pour les motifs suivants:

- 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 ;

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

Vu la demande d'avis faite au SIAMU le 28/04/2025 ; que le SIAMU n'a pas encore rendu cet avis ;

Vu l'avis favorable sans condition de Bruxelles Mobilité du 29/04/2025 ;

Projet :

Vu le permis d'urbanisme 01/PU/1737226 pour transformer, rénover, et réaménager une maison unifamiliale délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 15/10/2021 ;

Considérant que la demande initiale de ce permis prévoyait la division de la maison unifamiliale en 3 unités ; que la commission de concertation, en date du 17/12/2020, a émis un avis défavorable entre autres pour la division ;

Considérant que la demande actuelle prévoit les travaux suivants :

- Division de la maison unifamiliale en deux unités de logements ;
- Travaux d'aménagement intérieurs ;
- Changement d'utilisation du sous-sol en espaces habitables et bureau ;
- Aménagement d'une terrasse en façade arrière au 2^e étage ;
- Aménagement d'une lucarne en façade arrière ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation, que les travaux relatifs au permis de 2021 n'ont pas été mis en œuvre conformément au permis ; que les travaux relatifs au volumes ont été respectés mais que la maison a été divisée en 2 unités de logement et l'aménagement intérieur revu en conséquence ;

Considérant que cela démontre le peu de considération du demandeur à l'égard des règles ;

Considérant qu'à l'occasion du permis 01/PU/1737226 l'autorité délivrante aurait dû accompagner la délivrance du permis d'un délais de mise en œuvre ; que cela n'a pas été fait ;

Considérant qu'en situation de droit le bien se compose de la manière suivante :

- Sous-sol : cabinet médical avec salle d'attente, rangement et wc, cave, local compteur
- Rez-de-chaussée : salon, salle à manger, cuisine
- 1^{er} : deux chambres et une salle de bain
- 2^e : deux chambres et une salle de douche
- Combles : combles non aménageable accessibles via une trappe

Considérant qu'en situation projetée, la demande propose :

- Sous-sol : profession libérale avec salle d'attente, local de rangement et wc, local compteur, une cave, une chambre reliée au logement du rez-de-chaussée
- Rez-de-chaussée : chambre, salle de douche, salle à manger, séjour/cuisine
- 1^{er} étage : une chambre, salle de douche, WC, salle à manger, séjour/cuisine
- 2^e étage : deux chambres et une salle de douche
- Combles : grenier accessible par un escalier et avec une lucarne

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la terrasse du 2^e étage est plus profonde que les deux voisins ; que ce faisant elle déroge aussi à l'article 6 du Titre I du RRU, hauteur d'une construction mitoyenne ; que bien que celle-ci respecte le Code Civil, ces dérogations ne sont pas envisageables pour les motifs énoncés ci-dessous ;

Considérant que dans la situation de droit, le cabinet médical est accessoire au logement ; que l'affectation de l'accessoire suit l'affectation principale et qu'il s'agit donc de logement ; que le cadre VII de la demande mentionne à tort des superficies existantes dédiées au bureau ;

Considérant que la demande prévoit donc le changement d'affectation du sous-sol en bureau, que ceci doit répondre à la prescription 0.12 du PRAS ; que la demande n'en fait nullement mention ; que sous certaines conditions un changement d'affectation de logement vers une activité de profession libérale ou d'entreprise de service intellectuel peut être autorisée, que la présente demande ne prouve pas sa conformité et ne spécifie pas l'activité du sous-sol ni si celle-ci répond aux conditions ;

Considérant que la demande prévoit donc de diviser la maison unifamiliale en 3 unités séparées, deux de logement et une de bureau ; que les circulations des différentes affectations ne sont pas séparées ; qu'en terme de sécurité il n'y a donc pas de contrôle possible pour l'accès aux communs des logements ; que le jardin est d'ailleurs accessible et pour le bureau

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

et pour le logement du rez-de-chaussée ce qui ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'appartement en duplex rez-de-chaussée et sous-sol ne répond pas à un bon aménagement des lieux, qu'en effet l'ameublement des espaces est compliqué, qu'aucun meuble ne peut être placé dans le hall d'entrée, qu'aucun meuble de rangement ne peut être placé dans les espaces de vie sans en affecter les espaces de circulation nécessaires ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour la chambre du sous-sol (2,47m) ; qu'au niveau de la ligne de foulée de l'escalier (au milieu de l'emmarchement), la hauteur libre n'est que de 1,80m ;

Considérant la création d'une lucarne en toiture ne se justifie pas pour un espace de rangement ; que la création d'un escalier pour desservir les combles a un impact sur le hall du 2e étage ; que cet étage, au vu de sa hauteur sous plafond n'est pas habitable ;

Considérant que les dérogations au Titre I sont un syndrome de la densification de la parcelle puisque sans cette terrasse le logement 3 chambres n'a aucun espace extérieur si ce n'est le petit balcon en façade avant relié à la chambre ; que de plus la terrasse proposée n'est pas en contact direct avec les espaces de vie mais avec une chambre, que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; notamment :

- une maison ayant une superficie habitable inférieure à 270m² ne peut être divisée que maximum en 2 entités ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- une offre diversifiée de type de logements est proposée
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements

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 transport en communs ; qu'aucune alternative de mobilité douce n'est proposée ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC de teinte blanc cassé ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que le cintrage de toutes les baies n'est pas respecté par les profils de châssis ; qu'un caisson de volet extérieur est placé au niveau de la baie du demi-sous-sol ; que l'imposte supérieure de la porte d'entrée est panneautée ;

Considérant que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc..) ; qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels);

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 22 mai 2025

AVIS DÉFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

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	