COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme par ABC TRANSFORMATION RENOVATION S.R.L.
Objet de la demande	mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale
Adresse	Chaussée de Mons 880
PRAS	espaces structurants, zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 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 réaction.

**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 juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte, 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 mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPAS Biestebroeck ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du ...au ... 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 ;

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

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 07/01/2025 libellé comme suit :

« 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 que la commune n'a pas déclaré le dossier complet avant l'expiration de ses délais ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande se trouve dans un îlot formé par la Chaussée de Mons, la Place Bizet, la rue Henri Deleers et la rue Walcourt ; que le bâtiment existant de gabarit R+1+T est mitoyen avec l'école Marius Renard repris à l'Inventaire;

Considérant que les demandeurs ont reçu une mise en demeure de la commune les engageant à régulariser les travaux réalisés sans permis d'urbanisme ; que des travaux au niveau de l'annexe du rez-de-chaussée et de la toiture ont été réalisés entre 2009 et 2012 d'après les photos aériennes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Considérant que les demandeurs ont acheté le bien en 2009 et qu'ils sont donc indéniablement les auteurs de l'infraction ;

Considérant que le demandeur mentionne s'aligner à son voisin de gauche, que cependant il s'aligne à une profondeur d'annexe non autorisée ; que la parcelle voisine a subi des travaux entre 2004 et 2009 sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré à cet effet ;

Considérant qu'il en ressort que l'annexe est en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur mais également à l'article 6 du Titre I en ce qui concerne la hauteur ; que le volume projetée est plus profond que ses deux voisins, que ces dérogations ne se justifient pas ;

Considérant qu'en dépassant la profondeur de bâtisse le projet impact l'intérieur d'îlot, que cet impact n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également la construction d'une serre en fond de parcelle, qu'elle fait plus de 9m², que cela étant il s'agit d'une construction accessoire et en lien avec la zone de cours et jardin, que son impact en intérieur d'îlot est acceptable au vu de sa taille et de sa hauteur ;

Considérant que la demande régularise également la rehausse de la façade arrière ; qu'il ne s'agit pas d'une lucarne étant donné que le volume est dans la prolongation de la façade arrière, que celle-ci est en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'en situation de droit le bien est une maison unifamiliale, que la demande projette de la diviser en deux unités de logement réparties comme suit :

- un duplex 1 chambre au rez-de-chaussée et 1^{er} étage arrière ;
- un triplex 3 chambres au 1^{er}, 2^e et combles ;

Considérant que la notice explicative mentionne 3 unités de logement existantes en situation de fait ;

Considérant qu'afin de pouvoir créer deux unités de logement les niveaux de planchers ont été modifiés ainsi que les aménagements intérieurs ; que la demande prévoit le placement d'un nouvel escalier entre le 1^{er} et le 2^e étage

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne la superficie minimale ; qu'en effet la chambre 2 du triplex n'a pas les superficies requises, qu'elle n'a pas non plus la hauteur sous plafond nécessaire et est donc en dérogation à l'article 4 du Titre II ; que ces dérogations ne sont pas acceptables dans le cadre d'une division ;

Que le séjour du triplex est également en dérogation en ce qui concerne la superficie, qu'il n'y a pas lieu de compter les espaces dédiés à la circulation dans le calcul de la superficie de plancher, que cette dérogation est inacceptable pour un appartement de 3 chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du Titre II en ce qui concerne la hauteur du séjour du triplex (2,37m) et de la chambre 3 au 2^e étage (2,41 m) ; que ces dérogations ne sont pas minimales ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel du bureau du rez-de-chaussée et de la chambre 2 du triplex ; que ces dérogations ne sont pas minimales ; qu'il est évident également que le séjour du triplex est en dérogation également à l'article 10 du Titre II ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun des locaux communs prévu au Titre II du RRU ; que dans le cas d'une division, il y a lieu de tendre au maximum au respect du RRU ;

Considérant que le nombre de dérogations sollicitées est le syndrome d'une surdensification de la parcelle dû à la division en deux logements distincts ; que les dimensions du bien en situation de droit ne se prête pas à une division en plusieurs unités de logement, que la façade ne fait que 3,94 m de largeur ;

Considérant que la demande ne répond pas à un bon aménagement des lieux, que c'est la plus petite unité de logement qui profite du plus grand espace extérieur, que le logement 3 chambres ne possède pas d'espace extérieur, que la superficie du séjour n'est pas proportionnelle au nombre de chambres, que les circulations ne sont pas privatisées, que le bureau au rez-de-chaussée en façade avant n'est rattaché au logement qu'en théorie, que beaucoup d'espace est perdu pour de la circulation qui n'est d'ailleurs pas rationnelle ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun emplacement de stationnement ;

Considérant que la demande régularise le changement des châssis en façade avant, que les demandeurs ont placé des impostes pleines au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; que ces modifications interviennent suite à la modification du niveau des planchers ; que l'impact en façade est inacceptable ;

Considérant que la demande régularise le changement de matériaux des châssis en façade avant, qu'il sont actuellement en PVC blanc et que la demande prévoit des châssis en bois de teinte bleue ;

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 que la Commission de concertation ne peut qu'encourager la commune à dresser un procès-verbal d'infraction afin de donner suite aux travaux réalisés sans permis d'urbanisme ayant un impact à ce point négatif à la fois sur les volumétries, les qualités esthétiques et architecturales de la façade et les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	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	