

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme OUAHABI AL HASSANI-GUENNOUNI , propriétaires.
Objet de la demande	Mettre en conformité l'aménagement intérieur de la maison unifamiliale et de la façade arrière.
Adresse	Rue Jacques Manne, n°34
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51720
Réf. URBAN	01/XFD/1762238

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

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 opposition/réclamation.

**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 29 avril 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 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 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 rue Jacques Manne n°34, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 218m² cadastrée 2ème Division, Section A, Parcelle n°95R5, est répertorié en tant que maison bel étage comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 36243/29738-PU : 10/11/1953 (PU octroyé) – Construire une maison ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Charbon + Chaufferie + Provision + Bois ;
- 00 Hall + Garage + Buanderie + Local vélo/poussette + WC + Cour (13,71m²) + Jardin ;
- 01 Living + Hall d'étage + Salle de repas + Cuisine + Vestiaire + Terrasse (6,1m²) ;
- 02 3 Chambres + SDB + WC ;
- TV Grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que, l'espace sous le balcon arrière a été fermé et un volume annexe a été construit au 1^{er} étage sur le balcon ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/29738), l'immeuble comprend 1 logement – (Le bien fait l'objet des suspicions d'infraction suivantes : Modification des volumes à l'arrière du bâtiment, annexe sous balcon au niveau du rez-de-chaussée, volume à droite du balcon, lucarne dans la toiture, imperméabilisation de la zone de cour et jardin à plus de 50%)

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 **mettre en conformité l'aménagement intérieur de la maison unifamiliale et de la façade arrière** ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Vu que la demande a été introduite le 6/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le /03/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

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

- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- 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 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- au rez-de-chaussée, la fermeture de l'espace sous la terrasse arrière du 1^{er} étage ;
- la fermeture d'une partie de la terrasse du 1^{er} étage ;
- la réorganisation des espaces intérieurs ;

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

- -01 Charbon + Chaufferie + Provision + Bois ;
- 00 Hall + Garage + Cuisine ouverte sur salle à manger + Wc (déplacé dans l'espace de la cour) + « véranda » fermeture alignée à la terrasse du +1 + Cour (7,61m²) + Jardin retravaillé ;
- 01 Living + Hall d'étage + Salle de repas + Cuisine (+3,38m²) + Vestiaire + Terrasse (2,72m²) ;
- 02 2 Chambres + Sdb + Wc + Bureau ;
- TV Chambre + Sdd + Grenier (ajout de lucarne arrière) ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce qu'au 1^{er} étage, la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine de droite la moins profonde ; que néanmoins, au niveau de la terrasse du 1^{er} étage, une rehausse du mur mitoyen ainsi une maçonnerie de 60cm de large sur 2,11m de hauteur sont présentes en situation de droit afin de pallier aux vues sur l'héritage voisin de droite (Code Civil) ; que la construction s'implante à l'intérieur du volume construit et sur une partie de la terrasse ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence voisine de droite ; que néanmoins, au niveau de la terrasse du 1^{er} étage, une rehausse du mur mitoyen ainsi une maçonnerie de 60cm de large sur 2,11m de hauteur sont présentes en situation de droit afin de pallier aux vues sur l'héritage voisin de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

droite (Code Civil) ; que ce volume ne crée donc pas d'impact négatif pour la maison voisine de droite ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4 §1, hauteur sous plafond – logement neuf**, en ce que, dans les combles, la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables est de 2,30m et porte sur au moins la moitié de la superficie de plancher (calculée à une hauteur minimale d'1,50m) ; que cette norme n'est pas respectée ; que la superficie concernée par ce déficit de hauteur est de 0,105m² ; que ce déficit concerne la 3^{ème} chambre dont la superficie habitable de 13,85m² est supérieure à la norme minimale de 9m² ; que la superficie présentant une hauteur conforme est supérieure à 4,5m² ;

Considérant l'application de **l'article 5 du RCU – Implantation et gabarit des constructions**, en ce que les constructions garantissent l'intégration dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que les constructions annexes sont accolées au bâti et ont un impact limité sur les maisons voisines ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 6 et Titre II – articles 4 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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