



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} KARRAS
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr CHRISTIAN PIN , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité l'aménagement d'un bureau et la couverture de la cour arrière.
Adresse	Rue Jakob Smits, n°61
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51705
Réf. URBAN	01/XFD/1761499



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'aucun courrier dont aucune réclamation et aucune demande à être entendu.

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 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 Jakob Smits n°61, immeuble de coin R+03+TP, implanté sur une parcelle de 217m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n° n° 85 H 4, est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comprenant 6 entités d'habitation, 2 locaux divers (cave, grenier, etc.), 1 garage et des communs ;

Considérant que le bien appartient à 6 copropriétaires ; le demandeur est propriétaire d'une entité d'habitation, de 2 locaux divers et d'un garage au rez-de-chaussée ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n°36178/F29669-PU : construire un immeuble (13/10/1953 PU octroyé) ;
- n°18982/44744-RPU : transformation, sans modification du volume, du rez-de-chaussée (23/11/2004 PU refusé) ;
- n°50233-RPU : régulariser le changement d'affectation de caves en bureau + la couverture de la cour (PV 2009/494) (21/04/2020 PU refusé) ;

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

- 00 1 garage (emplacement privatif), 2 locaux de service (laverie, garage pour bicyclettes) et d'une cour non-couverte hall d'entrée + caves (hors objet) ;
- 01 2 logement (hors objet) ;
- 02 2 logement (hors objet) ;
- 03 2 logement (hors objet) ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que des locaux de service commun ont été privatisés et transformés en bureau avec fermeture de la cour ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction I-2009-494 (12/11/2009) => PV +10ans (propriétaire précédent) dressé en 2009, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble à appartements comportant 6 logements, 1 garage, 2 locaux divers et des locaux communs ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'aménagement d'un bureau et la couverture de la cour arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/09/2020, que le dossier a été déclaré complet le 18/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/03/2021 au 17/03/2021, 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 :

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- la transformation des 2 locaux de service en bureau avec coin douche et kitchenette (19,1m²) ;
- la couverture d'une cour de +/-2m² ;

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

- 00 1 garage (emplacement privatif), 1 bureau de 19,1m² avec kitchenette et salle de douche + caves privatives (hors objet) ;
- 01 2 logement (hors objet) ;
- 02 2 logement (hors objet) ;
- 03 2 logement (hors objet) ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que **la prescription générale 0.14 du PRAS, solde de bureaux et activités productives de biens immatériels** est d'application en ce que le projet vise à la création ou à l'augmentation des mètres carrés de bureaux en zone d'habitation ;

Que l'analyse du solde des bureaux admissibles par maille en zone d'habitation (CASBA-AND 08) confirme la possibilité de création d'une superficie de bureau de 19.1m² (14137m² disponibles) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Vu qu'en situation de droit, les locaux concernés par la demande étaient des locaux communs accessoires aux logements (laverie et garage à bicyclettes) ; que ces locaux ont été privatisés et acquis par le demandeur sans qu'un changement d'utilisation n'ait été entériné par un permis d'urbanisme ;

Considérant que **la prescription générale 0.12 du PRAS, la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement**, est d'application en ce que le bien se trouve en zone d'habitation que le projet prévoit la modification totale ou partielle de la superficie allouée au logement ; qu'il n'est pas prévu de maintenir au-moins la même superficie de logement sur le site ; que néanmoins, en vertu du point 3° de la prescription 0.12, il est permis dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ; que le projet respecte cette norme ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain (hors zone de recul et dans l'axe médian du terrain) ; que la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine de droite la moins profonde ; que néanmoins, les dimensions réduites de la cour et son exigüité peuvent justifier son intégration dans le volume bâti (+/-2m²) ;

Considérant que la privatisation des locaux de service et de la cour prive la copropriété de l'accès à la citerne d'eau de pluie qui se trouvait dans la cour ; que les plans d'origine de la construction indiquent que la descente d'eau pluviale raccordée à la citerne passait également par la cour ; que les documents graphiques fournis ne renseignent plus la présence de la citerne, de l'accès et de la DEP ; que, par conséquent, le rejet des eaux pluviales semble se faire directement à l'égout ; qu'en séance, le demandeur a indiqué que cette citerne n'existait pas et que la descente d'eau pluviale avait toujours été raccordée à l'égout ; que de plus, elle existe toujours ;

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 ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

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

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} KARRAS	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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