



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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
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

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr EL OUAZGHARI , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de rapport.
Adresse	Rue Busselenberg, n°64
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51798
Réf. URBAN	01/XFD/1769125



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'une opposition.

**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 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 B ;

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 Busselenberg n°64, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle de 246m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n° 356 Y 4, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 38297/F31911-PU : construire une maison (04/06/1957 PU octroyé) ;
- n° 50134C/49026-PU : aménager un immeuble de logements + étendre le 2ème étage + rehausse de la toiture (27/07/2016 PU octroyé) ;
- n° 51064-PU : construire une annexe à l'arrière côté droit au sous-sol et au rez-de-chaussée, excaver le sous-sol, reconstruire une annexe à l'arrière côté gauche au 1er étage, aménager une terrasse et un escalier à l'arrière côté gauche au rez-de-chaussée, réaménager les logements et modifier des baies en façade arrière (26/05/2020 PU octroyé) ;

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

- -01 Local compteurs, local vélos, local poubelles, espace poussettes sous l'escalier et 2 caves privatives ;
- -01+00 1 appartement 3 chambres ;
- 01 1 appartement 2 chambres ;
- 02 1 appartement 1 chambre ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les travaux exécutés ne sont pas conformes au permis n°51064 ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

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 immeuble à appartement comportant 3 logements ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de rapport** ;

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

Vu que la demande a été introduite le 14/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 17/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/03/2021 au 17/03/2021, et qu'une opposition a été introduite ayant pour motifs principaux :

-l'objet de la demande ne porte pas sur l'entièreté des travaux (travaux réalisés suite au PU de 2016) ;

-le préjudice subit durant les travaux ;

-une maison unifamiliale qui devient un immeuble de rapport de 3 appartements (prévu au permis d'urbanisme précédent ;

-les vues et accès vers le voisin ;

-les nuisances liées à l'occupation de la terrasse du 2^{ème} étage ;

-la mise à l'enquête publique après travaux (l'enquête publique pour le projet initial a bien eu lieu avant l'obtention du permis) ;

-problème d'affichage de l'enquête publique ;

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 ;
- 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 :

- la modification des baies en façade arrière du sous-sol, rez-de-chaussée et 2^{ème} étage ;
- l'agrandissement en profondeur de la terrasse du 2^{ème} étage ;

Considérant que la répartition des fonctions 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 niveau du 2^{ème} étage, la construction dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de droite la plus profonde ; que la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine de gauche la moins profonde ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse considérée comme un volume à l'air libre 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 gauche ; que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence voisine de droite ;

Considérant que, néanmoins, le projet prévoit un bac à plantes de manière à empêcher l'occupation du bout de la terrasse et de minimiser son aspect prédominant sur l'intérieur d'îlot ; que cet aménagement permet de limiter l'occupation tout en améliorant la qualité de l'espace extérieur ;



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

Considérant que les modifications apportées aux baies respectent le code civil ; que l'apport en éclairage naturel des logements reste conforme au titre II du RRU ;

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



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

AVIS FAVORABLE unanime en présence 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 les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 sont acceptées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
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	