

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. JACOPS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régularisation de deux appartements et création d'une terrasse sur une toiture plate
Adresse	Rue Félix de Cuyper, n°41
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

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 14 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue Félix de Cuyper au n° 41, maison 3 façades R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 334 K et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements ;

Vu que la demande vise à **régularisation de deux appartements et création d'une terrasse sur une toiture plate** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/11/2021, que le dossier a été déclaré complet le 03/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 34877 (PU 28290) – Construire une maison (lot 1629) – permis octroyé le 19/06/1951
- n° 45460 (PU 38377) – Verbouwen van achterzolder in kamers – permis octroyé le 17/09/1980

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification du porche d'entrée des divisions de châssis et de la présence d'un abris de jardin (avant 1980), pour l'ajout d'une verrière présente en 1971 et modifiée en une annexe en 1996 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves à charbon + Cave + Buanderie
- 00 Salon + Salle à manger + Cuisine + Cour
- +01 3 Chambres + Sdb
- Combles Chambre + 2 Grenier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (Archive) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire une terrasse en façade arrière située au +1
- Mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en deux logements
- Mettre en conformité les modifications en façade avant (Porte, division et matériaux des menuiserie)
- Mettre en conformité l'annexe arrière et l'abris de jardin

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 6 Caves + Compteurs
- 00 Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 02 – Duplex 2 Chambres + Terrasse
- Combles Logement 02 – Duplex 2 Chambres

Considérant que des éléments importants permettant de préciser le nombre de logement dans le bien n'ont pas été introduits ; qu'il convient de transmettre tout élément permettant d'étayer le nombre de logement présent en situation de droit au travers de la liste des habitants, de l'historiques des compteurs Sibelga, de l'acte de vente, des baux de l'époque ou tout autre document en possession. A défaut, le bien sur base des archives est considérée comme une maison unifamiliale ; qu'en l'état la commission ne peut pas se prononcer sur les différents éléments de la demande ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. JACOBS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	