

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr QOSHI , propriétaire.
Objet de la demande	Rehausser de 2 niveaux de logements.
Adresse	Rue Cyriel Buysse n°23
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	51218
Réf. URBAN	01/XFD/1720696

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune 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 16 décembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

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 Cyriel Bruysse n°23, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 115m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°498X4, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 2 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°39877/F33640-PU : Construire une maison (PU octroyé le 8/03/1960) ;

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

- 00 Garage, hall et 2 locaux de chauffe ;
- 01 Living, cuisine, 2 chambres, salle de bain et terrasse ;
- 02 Living, cuisine, 2 chambres, salle de bain et terrasse ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/5924-JDT), l'immeuble comprend 2 logements ;

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 de rapport comportant 2 logements ;

Vu que la demande vise à **rehausser de 2 niveaux de logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/07/2019, que le dossier a été déclaré complet le 21/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 9/12/2021, 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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2019.0714/1/APM/vh daté du 2/09/2019 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- construire 2 étages supplémentaires ;
- aménager 2 logements supplémentaires ;

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

- 00 2 garages, 4 caves, 1 local poubelles et 1 local poussettes ;
- 01 2 chambres, séjour, cuisine, salle de bain et terrasse (inchangé) ;
- 02 2 chambres, séjour, cuisine, salle de bain et terrasse (inchangé) ;
- 03 2 chambres, séjour/cuisine, salle de bain, WC et terrasse ;
- 04 2 chambres, séjour/cuisine, salle de bain, WC et terrasse ;

Considérant que l'immeuble de référence de gauche est situé sur le coin de rue au n°25 de la rue Cyriel Buysse ; que celui-ci présente un gabarit R+4+TP avec un retrait partiel par rapport à la limite mitoyenne d'environ 2,00m au dernier étage et d'une profondeur maximale d'approximativement 3,5m par rapport à la limite d'alignement (cfr. Brugis) ;

Considérant que l'immeuble de référence de droite situé au n°21 de la rue Cyriel Buysse et présente un gabarit R+2+TP ; que son gabarit ne peut être considéré comme anormalement bas au vu des gabarits similaires majoritaires de ce côté de la rue ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que les étages supplémentaires dépassent de plus de 3,00m le profil voisin de droite le moins profond ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU – Façade d'une construction mitoyenne, en ce que la hauteur de la façade dépasse la hauteur de la façade la plus haute et dépasse de plus de 3,00m la façade voisine de droite la moins haute ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la rehausse sur 2 niveaux dépasse le profil mitoyen de gauche le plus haut (partiellement en retrait côté rue) et dépasse de plus de 3,00m le profil mitoyen voisin de droite la moins haut ;

Considérant l'application de la prescription 2.5.2 du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit de rehausser en conservant le style architectural existant par l'usage d'éléments de parement en béton de gravier lavé ; que les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que la composition de la façade rehaussée est uniforme et que le même matériau est utilisé pour la rehausse ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de logement(s) supplémentaire par l'augmentation du volume bâti ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements n'est envisageable que si les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ;

Considérant que le bien présente actuellement 2 appartements 2 chambres identiques dont la superficie des chambres et de la cuisine est inférieure aux normes minimales ; que la grande chambre

présente un déficit de superficie de 2,10m² (11m² au lieu de 14m²) et la petite chambre présente un déficit de superficie de 70cm² ; que la cuisine séparée présente un déficit de superficie d'1,10m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Considérant que l'impact de la densification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce que le projet ne prévoit pas de nouvelles places de stationnement en domaine privé ; qu'aucune solution de mobilité douce n'est envisagée (pas de local de stockage de vélos) ;

Considérant que les nouveaux logements proposés sont également des appartements de 2 chambres ; que le projet ne propose aucune mixité de type de logement ;

Considérant que les logements supplémentaires proposés sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logement est de nature à générer une augmentation de la consommation en eau ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales n'est envisagée afin de limiter la surcharge du réseau d'égouttage public (citerne, toiture végétalisée, etc.) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 23 du chapitre V du Titre I du RCU – Toitures, en ce que toute nouvelle toiture de plus de 20m² doit être végétalisée ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, 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 16 décembre 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

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

- Supprimer le 4^{ème} étage ;
- Clarifier la demande en ce qui concerne les menuiseries en façade avant ;
- Prévoir la végétalisation (semi-intensive) de la toiture de la rehausse et fournir une note concernant la gestion intégrée des eaux de pluie ;
- Transformer la cave 1 en local poubelles et réunir l'ancien local poubelles avec le local poussettes afin de créer un grand local vélos/poussettes ;

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, 5 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021