

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>SPRL HAT IMMO</b> , propriétaire.
Objet de la demande	Démolir et reconstruire un immeuble de logements et commerce.
Adresse	Chaussée de Ninove, n°383
PRAS	Zone d'habitation + LNC + ES
PPAS	/
Réf. Communale	51761
Réf. URBAN	01/XFD/X1766105

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique n'a fait l'objet qu'aucune réclamation ou observation n'a été adressée à la commune ;

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 chaussée de Ninove n°383, immeuble de coin 3 façades R+02+TV implanté sur une parcelle de 100m<sup>2</sup> cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°14F4, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 2 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 9008/9509-PU : 05/07/1902 (PU octroyé) - Ouvrir une tranchée pour raccordement égout ;
- n° 13819/14067-PU : 01/04/1913 (PU octroyé) - Construire une maison ;
- n° 50082P/46476-RPU : 19/05/2009 (PU Refusé) - Transformation sans modification de volume ( 6studios aux étages) ;
- n° 50062Q/46740-PU : 22/12/2009 (PU non mit en œuvre périmé) - Transformer sans modification du volume ;

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

- -01 Cave magasin, 3 caves et 1 cave à charbon ;
- 00 Commerce avec entrée particulière (magasin), entrée logements, cour et WC ;
- 01 5 chambres et WC ;
- 02 5 chambres et WC ;
- TV 4 mansardes et grenier ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/7420), l'immeuble comprend 2 logements et 1 commerce ;

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 mixte comprenant 2 logements et 1 commerce ;

Vu que la demande vise à **démolir et reconstruire un immeuble de logements et commerce** ;

Vu que la demande a été introduite le 16/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 8/03/2021 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 8/09/2021, 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 la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- application de l'article 188/7 du CoBAT – Dérogation au RCU ;
- dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne ;
- 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 façade d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU – collecte des eaux pluviales ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé C.1981.2640/7/CAP/ac daté du 17/05/2021 ;

Vu que la rue chaussée de Ninove est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

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 :

- démolir l'immeuble existant ;
- construire un immeuble de 4 étages ;

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

- -01 Cave commerce, local compteurs d'eau et d'entretien, local poubelles, local compteurs d'électricité et de gaz, 3 caves privatives ;
- 00 Commerce, local vélos et poussettes et boîtes aux lettres ;
- 01 1 appartement 2 chambres ;
- 02 1 appartement 2 chambres ;
- 03+TV 1 appartement duplex 3 chambres avec 3 terrasses ;

Considérant l'application de **l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ; que le projet prévoit la démolition du bâtiment existant ; qu'un rapport d'ingénieur (non-signé) a mis en évidence des problèmes de vétusté et de stabilité liés notamment à des fuite du système d'égouttage ayant déstabilisé le sol sur lequel repose le réseau de fondation du bâtiment ; que la répartition des charges semble irrégulière (notamment la portée du plancher au-dessus du magasin qui serait trop importante) ; que les façades fortement sollicitées ont dû être étançonnées pour éviter l'effondrement ; que des essais de reprises de charges en sous-sol ont été réalisés mais ne seraient pas basés sur une étude générale du bâti ; que néanmoins, aucune étude de rénovation de la structure n'a été proposée afin de démontrer les difficultés technico-économique qui pourraient justifier la démolition pure et simple de l'immeuble ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle et ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée ; que le volume construit passe de 371,24m<sup>3</sup> à 456,76m<sup>3</sup> ; que le taux d'emprise du bâti est maximalisé et la parcelle entièrement construite ; qu'aucune superficie de toiture végétalisée n'est prévue ;

Considérant que la maison de référence de gauche au n°3 de la rue du Bien-Etre présente un gabarit R+01+TV(mansard) ; que la profondeur de la maison hors annexes dépasse la profondeur de la parcelle concernée par la demande ; que la maison voisine de référence de gauche présente un gabarit anormalement bas au regard des gabarits voisins majoritairement R+02+TV (hauteur sous-plafond de bâtiments anciens) ;

Considérant que la maison de référence voisine de droite au n°381 de la chaussée de Ninove présente un gabarit R+02+TV ; que le corps de bâtisse présente une profondeur de 12,20m ; qu'une annexe partielle d'une profondeur de 3,05m sur une largeur de 3,23m a été construite du côté du mitoyen de gauche en 1963 ; que la parcelle voisine de droite est construite sur toute sa profondeur du côté de la parcelle concernée par la demande ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne**, en ce que le 3<sup>ème</sup> étage n'est pas implanté sur ou contre l'axe mitoyen de gauche ; que le niveau sous-combles (4<sup>ème</sup> étage) n'est pas implanté à l'alignement chaussée de Ninove et rue du Bien-Etre et n'est pas implanté sur l'axe mitoyen de gauche ; que des retraits sont observés en vue de créer de terrasses en toiture ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne** ; en ce que la parcelle est entièrement construite au rez-de-chaussée ; que la construction dépasse la profondeur constructible maximale des trois-quarts de la parcelle ; que la profondeur du bâti dépasse le profil arrière voisin de droite le plus profond ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 5 du Titre I du RRU – Hauteur de façade d'une construction mitoyenne**, en ce que la façade (à l'alignement et le niveau en retrait) dépasse la hauteur de la façade voisine de droite (n°381) la plus haute ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 6 du Titre I du RRU – Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture dépasse le profil de toiture voisin de référence de gauche le plus haut ; que la profondeur de construction autorisable est dépassée ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 10 du Titre I du RRU – Eléments en saillie**, en ce que l'oriel du 2<sup>ème</sup> étage présente un développement supérieur aux deux-tiers de la largeur des façades ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 12 du Titre I du RRU – Aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral**, en ce que la zone de cours et jardins est entièrement construite que le projet ne vise pas le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 13 du Titre I du RRU - Maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins étant entièrement construite, elle ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa superficie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 16 - Collecte des eaux pluviales**, en ce que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables ne sont pas récoltées et conduites vers une citerne afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouttage ; que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que la densité d'occupation prévue au projet entraîne un accroissement de la consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; et que le projet prévoit la végétalisation des toitures ;

Considérant que la minéralisation accrue entraînant la disparition des oiseaux et qu'un projet neuf doit être l'occasion d'intégrer des nichoirs dans les corniches ;

Considérant que tout logement neuf dans un immeuble neuf doit respecter strictement les normes minimales d'habitabilité ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

Considérant que la demande déroge à l'**article 3 du Titre II du RRU – Superficiés minimales**, en ce que la chambre principale du logement du 1<sup>er</sup> étage ne présente pas une superficie de 14m<sup>2</sup> (après vérification sur plan) ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel**, en ce que la chambre principale du logement du 1<sup>er</sup> étage présente un déficit de superficie de 7cm et la chambre principale du logement du 2<sup>ème</sup> étage présente un déficit de superficie de 20cm ;

Considérant qu'en l'application de l'**article 12 du Titre II du RRU – Ventilation**, les dispositifs de ventilation naturelle ou mécaniques des cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères doivent être représentés sur les documents graphiques ;

Considérant qu'en l'application de l'**article 13-§1 du Titre II du RRU - Raccordements – logement neuf**, tout logement neuf doit être raccordé individuellement aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz ; que les compteurs individualisés doivent être représentés sur les documents graphiques ;

Considérant qu'en l'application de l'**article 13-§2 du Titre II du RRU - Raccordements – immeuble neuf**, tout immeuble neuf à logements multiples doit être équipé d'un système parlophonie avec ouvre-porte ou de tout autre dispositif permettant, sans avoir à se déplacer, à la fois de communiquer avec la personne se situant à l'entrée principale de l'immeuble et de donner accès à l'immeuble ; que ce dispositif n'est pas représenté sur les documents graphiques ;

Considérant qu'en l'application de l'**article 14 du Titre II du RRU réseau d'égouttage**, tout logement est raccordé au réseau d'égouts ; qu'à tout le moins, le point de raccordement au réseau d'assainissement public doit être indiqué sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 16 du Titre II du RRU - Local à ordures ménagères**, en ce que le local permettant d'entreposer les ordures ménagères est installé au sous-sol et accessible uniquement par un escalier ; que l'accès vers la voirie n'est pas aisé ; que l'encombrement des conteneurs de tri sélectifs n'est pas représenté sur les documents graphiques ; que compte tenu du nombre de logements une capacité tenant compte de 2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants) ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 17 du Titre II du RRU - Local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que l'espace permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants se trouve dans le hall d'entrée des logements et présente une capacité insuffisante ; que 7 vélos semblent pouvoir être entreposés compte non-tenu des poussettes/trottinettes éventuelles ; qu'aucun système d'attache sécurisé n'est prévu ; que compte tenu du nombre de logements, de l'absence de place de stationnement en domaine privé et de la taille réduite des caves privatives, le local vélos doit permettre le stockage d'un vélo par oreiller et être directement en contact avec la voirie ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 19 du Titre II du RRU – Bon aménagement des lieux**, en ce que :

- Le sas/hall d'entrée vers les logements comprend également un espace de stockage des vélos/2 roues/poussettes ; que le stockage des vélos doit se faire dans un espace indépendant de l'entrée des logements et d'accès sécurisé (uniquement accessible par les habitants et non par les visiteurs) ; que les vélos ne peuvent se trouver sur la trajectoire du chemin d'évacuation en cas d'incendie ;

- Les boîtes aux lettres sont prévues dans le sas/hall d'entrée des logements ne garantissant pas un accès aisé au facteur ; que vu le nombre de logement, l'installation des boîtes aux lettres en façade ou dans la porte est à privilégier ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 6 du Titre VIII du RRU – Emplacement de parcage dans un immeuble neuf**, en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacement de parcage en domaine privé ; que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le bien ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que la solution de mobilité douce proposée est insuffisante ; qu'aucune analyse du cadre environnant en matière de mobilité,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

d'équipement, de commodités, etc. n'a été fournie afin d'apprécier les facilités éventuellement disponibles pour les futurs habitants ;

Considérant que le type de commerce prévu n'est pas renseigné ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation**, en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble à l'architecture contemporaine composée de bandeaux de fenêtres de hauteur réduite, toitures plates, de volumes en retrait, d'arêtes saillantes, un bardage ETERNIT (gris moyen), une rive en aluminium en guise de corniche et de menuiseries métalliques de teinte gris anthracite et garde-corps vitrés ; que le quartier qui s'est développé aux alentours du début du 20<sup>ème</sup> siècle présente une architecture traditionnelle de l'époque respectant l'alignement, présentant quelques volumes en saillie de taille limitée aux arêtes douces ou pans coupés (bow-window), une recherche dans le traitement des façades, des corniches ouvragées, des encadrements de baie et des soubassements travaillés, des linteaux apparents, etc. ; que néanmoins, le projet prévoit une brique de parement de teinte rouge en accord avec la typologie des parements voisins ; que du côté de la chaussée de Ninove et également le bâtiment jumeau sur le coin d'en face ne présentent que des balcons en fer forgés centrés sur le développé de la façade ; que la présence de volumes en saillie densifie le bâti et l'aspect monolithique du bâtiment et accentue l'impression d'écrasement à partir du trottoir ;

Considérant **l'application de l'article 188/7 du CoBAT – Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme** ;

Considérant l'application de **l'article 5 du Chapitre III du Titre I du RCU – Implantation et gabarit**, en ce que l'implantation et le gabarit de la construction doit garantir son intégration dans l'environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant l'application de **l'article 20 du chapitre IV du Titre I du RCU – Boîtes aux lettres**, en ce que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade ou la porte d'entrée ;

Considérant l'application de **l'article 23 du chapitre V du Titre I du RCU – Toitures**, en ce que toute nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> doit être aménagées en toiture verte ;

Considérant que la Direction Gestion et Entretien des voiries – Bruxelles Mobilité n'a émis aucune remarque sur le projet ;

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 ; que notamment, la cage d'escalier menant au sous-sol doit être isolée du rez-de-chaussée, le local poubelles doit être pourvu d'un sas ou d'un système de sprinkler et les vélos ne peuvent se trouver sur le chemin d'évacuation ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, en l'état, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ; que, néanmoins, la démolition du bâtiment existant pour des raisons de sécurité publique est acceptée ;

*Considérant que les améliorations suivantes peuvent être apportées au projet en vue de l'obtention d'un permis d'urbanisme : (liste non-exhaustive)*

- *Limiter la construction à la volumétrie acceptable et prévoir un raccord harmonieux avec les maisons voisines ;*
- *Alléger la volumétrie au niveau des façades et donner un sens/intérêt à la présence d'éléments en saillie ;*
- *Planter la construction sur l'axe mitoyen de gauche (n°3 rue du Bien-Etre) tout en respectant les proportions des bâtiments voisins sur une largeur de façade de maison unifamiliale ;*
- *Prévoir une citerne d'eau de pluie (capacité 40 L/m<sup>2</sup> raccordée à l'installation sanitaire et végétaliser les toitures plates (végétation intensive) ;*
- *Prévoir des abris pour oiseaux dans le bâti (en raison de l'absence d'espace vert sur la parcelle) ;*

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

- *Prendre contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement pour optimiser la gestion intégrée des eaux de pluie ;*
- *Prévoir un local poubelles et un local vélos séparé des autres circulations avec accès direct et adapté à la voirie (garage à vélos) d'une capacité d'1 vélo par oreiller conforme au Vademecum Vélos ;*
- *Rendre tous les logements conformes au Titre II du RRU et renseigner tous les aménagements et dispositifs nécessaires ;*
- *Se conformer à l'avis SIAMU ;*
- *Apporter des précisions quant à l'usage du commerce et du stockage dans la cave ;*
- *Réinterpréter le cadre bâti existant et éventuellement travailler sur un appareillage de briques contemporain pour répondre au travail des façades voisines ;*
- *Intégrer les boîtes aux lettres dans la porte d'entrée ou dans la façade ;*



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. pour la démolition du bâtiment existant pour des raisons de sécurité ;

**AVIS DEFAVORABLE** en présence du représentant de la D.U. pour le projet en l'état ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	