

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme DARDIKI-ARCHACH , propriétaires.
Objet de la demande	Construire une maison unifamiliale + Abattre un arbre.
Adresse	Avenue Marc Henri Van Laer, n°67
PRAS	Zone de forte mixité.
PPAS	/
Réf. Communale	51892
Réf. URBAN	01/XFD/1777326

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

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

L'enquête publique a fait l'objet qu'une réclamation hors délais avec demande à être entendu a été adressée à la commune ;

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 septembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 avenue Marc Henri Van Laer, n°67, parcelle à bâtir de 193m² cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°71D5 ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 41184 (PU 33438) – Construire une maison – permis octroyé le 18/12/1962 => non construit périmé ;
- n° 49870 BIS (RPU 47114) – Construire un immeuble à appartements avec rez commercial – permis Refusé le 15/03/2012 ;
- n° RPU 50599 – Construire une maison bi familiale – permis Refusé le 21/02/2020

La situation existante correspond à la situation de droit ;

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 terrain à bâtir ;

Vu que la demande vise à **construire une maison unifamiliale et abattre un arbre** ;

Vu que la demande a été introduite le 7/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 4/06/2021 ;

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 particulière 4.5.1°-2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- construire une maison unifamiliale ;
- abattre un arbre à haute tige (peuplier) ;

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

- 00 Entrée, garage, bureau et WC ;
- 01 Séjour et cuisine ;
- 02 2 chambres et 1 salle de bain ;
- TV 2 chambres ;

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

Considérant que la maison voisine de gauche au n°69 présente une véranda construite illégalement entre 1996 et 2004 ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 §1 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au 2^{ème} étage, le profil mitoyen de gauche le plus haut est dépassé d'1,05m ; que néanmoins, ce dépassement s'explique par la continuité de la hauteur sous-plafond au 2^{ème} étage depuis la façade à rue ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 §2 du Titre I du RRU – Lucarne**, en ce que la lucarne dépasse les deux-tiers de la largeur de la façade ; que néanmoins, le projet s'inspire des aménagements en toitures (frontons centrés) des maisons voisines ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 11 du Titre I du RRU – Zone de recul**, en ce que la zone de recul ne peut être aménagée en espace de stationnement ; que les zones imperméabilisées ne peuvent concerner que les chemins d'accès aux entrées de la maison ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 51 §1 1° du RCU**, en ce que la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public doivent participer à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 51 §1 2° du RCU**, en ce que la zone de recul doit être destinée à l'aménagement de jardin d'agrément ; qu'elle ne peut comporter que les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 52 §1 du RCU**, en ce que la zone de recul ne peut être recouverte de matériaux imperméables hormis les chemins d'accès ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit une toiture couverte de tuiles rouges avec corniche en bois peint de teinte blanche, un parement de façade de briques rouges aux étages et des bandeaux horizontaux en pierre bleue au rez-de-chaussée, des châssis de fenêtre en bois peint de teinte blanche et des portes d'entrée et de garage en aluminium de teinte blanche ;

Considérant que la toiture est composée d'un brisis au 2^{ème} étage puis de 2 versants au niveau sous combles ; que cet aménagement permet un raccord harmonieux avec les maisons voisines qui possèdent toutes deux le même type de toiture ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les maisons voisines présentent un parement de moellons et une façade de briques rouges avec des menuiseries de teinte blanche ; que le projet de façade s'intègre harmonieusement au cadre urbain environnant ;

Considérant que la zone de recul est couverte de klinkers ; qu'une plate-bande de 4,04m² est prévue le long de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que le projet est conforme à la prescription particulière 4.5.1° - Modification des caractéristiques urbanistiques en ce que le projet s'intègre au cadre urbain environnant ; que la continuité du logement est assurée ; que les immeubles voisins sont tous occupés par du logement ;

Considérant que la parcelle est en zone inondable, qu'il convient de limiter l'imperméabilisation de la parcelle et de favoriser les zones de pleine terre plantée ;

Considérant que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie d'une contenance de 6000L ; que néanmoins, l'usage et les points de raccordement ne sont pas spécifiés ;

Considérant que le projet prévoit un emplacement de parcage couvert en domaine privé ;

Considérant que le projet ne prévoit qu'un accès au jardin par un bureau au rez-de-chaussée ; que les espaces de séjour se trouvent au 1er étage ; que l'accès au jardin tel que prévu n'est pas aisé ; que cette situation est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que le projet prévoit 4 chambres et 1 seule salle de bain ; qu'un espace de rangement est prévu à l'étage sous-combles ; que les chambres présentent des superficies suffisantes pour le rangement ; que la création d'une salle de bain unique pour 4 chambres est contraire au bon aménagement des lieux (article 19 du Titre II du RRU) ; qu'il convient de convertir l'espace de rangement en salle d'eau ;

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 septembre 2021

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

- Imperméabiliser maximum 50% de la zone de recul et prévoir 50% de pleine terre plantée ;
(accès au garage et le chemin d'accès à la porte d'entrée) et supprimer la voiture de la zone de recul ;
- Prévoir un revêtement perméable pour la terrasse ;
- Convertir le local 'rangement' en salle d'eau ;
- Prévoir un muret ou une haie entre le chemin d'accès et piétons et carrossable ;
- Fournir un rapport sur l'état du peuplier ;

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 6 (rehausse mitoyen arrière et lucarne) est acceptée 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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	

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