

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

PV15	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr MOBASSER.
Objet de la demande	Construire un immeuble avec deux unités.
Adresse	Rue Puccini, n°71A
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51641
Réf. URBAN	01/XFD/1755144

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 de 2 réclamations avec demande à être entendu ont été adressées à la commune

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus

Les voisins se sont exprimés sur les points suivants :

- au rez +2 : la plaque en acier trempé plein qui va séparer la terrasse du 71A de la terrasse de notre rez+2 : nous avons constaté la bonne volonté des propriétaires qui ont mis cette plaque en retrait de 45 cm, mais la question de l'entretien de ce "couloir" de 45 cm se pose. De plus une large et haute plaque grise pleine nuit à la qualité paysagère visible depuis les fenêtres de notre Rez+2
- nous nous interrogeons sur le chemin des gouttières et corniches, pas très clair sur les plans
- nous nous interrogeons sur l'alignement des mitoyens des maisons, et le type d'isolation acoustique et thermique prévu
- nous avons constaté que l'élément de séparation entre les jardins, sur toute la profondeur des parcelles, est annoncé "ajouté, comme l'existant", mais les dessins sur les plans sont soit nettement plus serrés, soit des murs. Nous voudrions donc bien nous assurer que les éléments prévus ne nuisent pas à la qualité paysagère, particulièrement verte et de qualité dans cette zone d'habitations et motif de notre choix d'y acheter la maison.
- nous nous étonnons de la taille de l'abri de jardin, qui fait penser à une construction et créerait un précédent en termes de construction en arrière de nos parcelles. De plus, cela produit depuis nos étages une vue sur 24m2 de toiture plate : au minimum elle pourrait être végétalisée.

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 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 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 Puccini n°71A, terrain à bâtir implanté sur une parcelle de 358m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°51H31 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8796), le bien est un terrain vague occupé par un volume de 13m² à front de rue construit entre 1987 et 2009 ;

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 un terrain à bâtir ;

Vu que la demande vise à **construire un immeuble avec 2 unités** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 14/12/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 8/09/2021, et que 2 réclamations ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- Perte d'ensoleillement ;
- Rehaussement des terres du nouveau jardin + mur de soutènement ;
- Escalier extérieur situé à l'arrière de la maison ;
- Implantation du bâtiment espacé des murs mitoyens - espace vide, creux entre les 2 murs mitoyens ;
- Hauteur de la cheminée à l'arrière de la nouvelle construction ;
- Quelle isolation acoustique et thermique est prévue par rapport aux maisons voisines ;
- Evacuation des gaz / chaudière nouvelle construction ;
- Au 2^{ème} étage, la plaque en acier trempé plein qui sépare la terrasse du 71A de la terrasse du 71B est en retrait de 45 cm – quid de l'entretien de l'espace de 45cm entre les deux maisons et cette plaque grise pleine nuit à la qualité paysagère de l'îlot depuis les fenêtres du 71B au 2^{ème} étage ;
- Plans imprécis concernant le cheminement des gouttières et corniches ;
- Plans imprécis concernant les séparations de jardin ;
- Abri de jardin trop imposant ce qui pourrait créer un précédent dans le quartier et sa toiture pourrait être végétalisée ;

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 ;

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

- 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 ;
- dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé C.2020.0826/1/APB/vh daté du 2/02/2021 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- construire un immeuble comprenant 2 entités de logements à front de rue ;
- construire un abri de jardin de 27,4m² et d'une hauteur de 2,50m en milieu de parcelle ;

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

- -01+00 1 appartement duplex 2 chambres avec cour et jardin partagé ;
- 01+02 1 appartement duplex 3 chambres avec terrasse et jardin partagé ;

Considérant que la maison voisine de gauche au n°71B de la rue Puccini est considérée comme la plus haute et profonde ;

Considérant que le projet prévoit de donner accès au jardin commun à partir du 1^{er} étage via un escalier extérieur accessible par une toiture plate végétalisée ; que celle-ci est indiquée comme inaccessible mais sera empruntée pour accéder au jardin ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage, le projet prévoit l'occupation de la toiture plate par une terrasse sur toute la largeur de la façade arrière ; que des brises-vues sont prévus à une distance de 45cm des limites mitoyennes ; que cet aménagement n'est pas conforme au Code Civil, en ce que des vues obliques sont possibles sur les héritages voisins ; que le placement de brise-vue n'est pas un aménagement pérenne ; que pour être considérés comme valable au regard du Code Civil, les brise vues doivent être réalisés en maçonnerie et constituent donc des rehausses de murs mitoyens ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction ne s'implante pas sur ou contre les murs mitoyens existants ; qu'en séance, l'architecte a confirmé qu'une erreur avait été commise lors de l'établissement des plans ; que la construction ne s'implantera pas sur les murs mitoyens existants mais contre ceux-ci et qu'un isolant de 5 cm sera placé entre les deux murs ; qu'également un raccord conforme sera prévu entre les toitures voisines et la nouvelle construction ;

Considérant que du côté de la maison voisine de droite au n°71, le mur est construit avec un écartement tel qu'un espace vide et non couvert est créé ; que cette situation est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 § 1.1° du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le volume prévu en fond de parcelle dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 § 1.2° b) du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au premier étage l'escalier extérieur (ainsi que l'accès à partir de la toiture) dépasse le profil arrière de la maison voisine de gauche la plus profonde ; qu'au 2^{ème} étage, la construction ainsi que la terrasse dépasse le profil arrière de la maison voisine de droite la plus profonde à ce niveau de hauteur et dépasse de plus de 3,00m le profil arrière de la maison voisine de gauche la moins profonde à ce niveau de hauteur (3,80m) ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 § 1.2° du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction à front de rue dépasse la hauteur des profils mitoyens de toiture les plus hauts ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 7 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction isolée**, en ce que, le volume isolé n'est pas implanté à une distance appropriée des limites du terrain ; que le volume est implanté à une distance de 48cm des limites mitoyennes

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

latérales rendant impossible l'entretien de la partie arrière du jardin ; que, de plus, cela empêche le maintien ou la plantation d'une haie séparative végétale ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction (volume isolé) s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que l'abri de jardin doit conserver sa fonction première de remisage des outils nécessaires à l'entretien du jardin et au stockage du matériel d'agrément ; que la taille de l'abri de jardin ne se justifie pas au regard de la superficie à entretenir de 257m² ;

Considérant que l'architecte a confirmé la volonté du demandeur d'aménager un jardin japonais au-delà du volume isolé ; qu'il convient de rappeler qu'en intérieur d'îlot, l'utilisation de pleine terre plantée d'espèces indigènes est à privilégier (cfr. e.a. RCU) ;

Considérant que tous les logements et locaux communs créés dans un immeuble neuf doivent être strictement conformes au RRU ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 3 §1 du Titre II du RRU – Superficies minimales**, en ce que les 2 entités de logement ne bénéficient pas d'un local de stockage privatif ; que néanmoins, le niveau du sous-sol présente 2 espaces de stockage non-attribués ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre II du RRU – Superficie éclairante**, en ce que la chambre située au sous-sol présente un déficit de superficie nette éclairante de 1,55m² ; que néanmoins, du fait de l'aménagement de cette suite parentale avec espace sanitaire ouvert, le besoin théorique en éclairage naturel sont erronés ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 13 §1 du Titre II du RRU - Raccordements – logement neuf**, en ce que tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que l'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus au titre II du RRU, que chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité et que les compteurs sont individualisés par logement et d'accès aisé et permanent ; que ces équipements ne sont pas matérialisés 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 tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que le local prévu présente une capacité insuffisante pour abriter des containers de tri sélectif ; que néanmoins, l'occupation du bien par 2 logements seulement disposant de superficies confortables dispense d'un tel local ;

Considérant que la demande déroge **l'article 17 du Titre II du RRU - Local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parkings ; qu'il convient de prévoir un local indépendant ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vade Mecum Vélos ; qu'aucun espace indépendant (hors chemin d'évacuation/entrée vers les logements) n'est prévu ; que 2 vélos sont représentés dans le hall d'entrée et devant le local poubelles et l'armoire des compteurs ;

Considérant que la demande déroge **l'article 18 du Titre II du RRU – Local d'entretien**, en ce que tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que ce local n'est pas

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

prévu au projet ; que local a une superficie inférieure à 1m² et que le point d'eau n'est pas représenté sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre VIII du RRU – Emplacement de parcage**, en ce que le projet ne prévoit pas au moins un emplacement de parcage par logement en domaine privé ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; qu'aucune analyse de la disponibilité en transports en commun n'a été fournie ; qu'il y a lieu de prévoir un espace permettant d'accueillir au-moins 1 vélo par chambre à proximité de l'entrée principale ;

Considérant que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie d'une contenance de 5000L ; que néanmoins, aucune précision n'est apportée quant à l'usage de celle-ci au sein du bâtiment ;

Considérant qu'une superficie de toiture végétalisée de 23,45m² est prévue sur la toiture plate au 1^{er} étage ; que néanmoins, la demande déroge à **l'article 23 du RCU – Toiture plate**, en ce que la toiture plate du corps de bâtisse n'est pas végétalisée ;

Considérant que **la prescription particulière 2.5. 1^{er} et 2^o du PRAS - Modification des caractéristiques des constructions et installations** est d'application en ce que le projet prévoit la construction d'un nouvel immeuble dans un environnement bâti datant de la première moitié du 20^{ème} siècle ; qu'en façade avant, le projet prévoit une façade en béton teinté dans la masse de teinte Terre de Sienne avec de menuiseries en bois (de teinte indéterminée), des baies vitrées élancées occultées par des stores (RAL 3033) et des garde-corps à barreaudage verticaux en acier laqué ; que l'utilisation de stores en tissus n'est pas une solution pérenne ; qu'il convient de faire une proposition de stores intégrés non-salissant ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de soubassement ;

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 défavorable notamment en ce qui concerne l'accès direct au niveau du duplex supérieur et l'absence de coupole conforme ; que l'architecte confirme qu'une dérogation sera demandée ;

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 :

- Confirmer l'implantation contre les mitoyens de gauche et de droite ;
- Supprimer l'escalier extérieur et rendre inaccessible la toiture plate au 1^{er} étage par des fenêtres avec garde-corps ou allège ;
- Rendre tous les logements strictement conformes au Titre II du RRU ;
- Aménager un local vélos aisément accessible et indépendant conforme au Vademecum vélos (1 vélo /chambre et accessibilité au vélos cargo, ...) ;
- Prévoir une végétalisation semi-intensive sur les toitures plates ;
- Supprimer le volume isolé dans le jardin ;
- Proposer de terrasse rentrante au 2^{ème} étage respectant le profil de toiture du voisin de droite, conforme au code civil sans par-vue et prévoir un retrait d'1,90m par rapport au voisin de gauche et délimiter l'espace terrasse par un garde-corps approprié ;
- Prévoir les dispositifs pare-soleil intégrés à la façade et en matériau pérenne ;

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&6 et Titre VIII – article 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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	