

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 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} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SA S CLEANING , agissant en sa qualité de futur acquéreur.
Objet de la demande	Construire un immeuble de logements avec un parking au sous-sol + Abattage d'Arbres.
Adresse	Rue de l'Orphelinat, n°7
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51820
Réf. URBAN	01/XFD/1770393

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 3 réclamations avec opposition ont été adressées à la commune, dont une avec demande de participer à la réunion de la commission de concertation.

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 24 juin 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 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 de l'Orphelinat n°7, parcelle de 378m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°66M4 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9884), le bien est un terrain à bâtir ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme terrain à bâtir ;

Vu que la demande vise à **construire un immeuble de logements avec un parking au sous-sol** ;

Vu que la demande a été introduite le 12/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 1/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/06/2021 au 16/06/2021, et que 3 réclamations avec opposition ont été introduites à la commune, dont une avec demande de participer à la réunion de la commission de concertation ayant pour motifs principaux :

-La disparition d'un espace verdurisé ;

-L'abattage des arbres devenus rares en ville ;

-Le bruit généré par la construction ;

-La densité de logements déjà importante dans le quartier ;

-Le dépassement du mur à l'arrière par des terrasses et donnant vue sur des jardins ou les appartements limitrophes jusqu'au 124 rue Van Soust ;

-Le dépassement à l'avant du bow window et terrasses ;

-L'augmentation du trafic déjà important dans le quartier ;

-La masse bien trop imposante du projet architectural ;

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 ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé C.2021.0312/1/ApB/vh daté du 30/04/2021 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- La construction neuve d'un immeuble comprenant 7 appartements ;

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

- -01 Parking de 6 places pour voiture et 1 place 2 roues (1 place PMR), 1 local compteurs, 7 caves privatives et 1 local poubelles ;
- 00 1 appartement 3 chambres avec jardin (110m²), 1 local vélos/poussettes (7 vélos) et 1 accès au jardin commun ;
- 01 1 appartement 2 chambres avec balcon (105m²) et 1 appartement 1 chambre (75,8m²) avec terrasse ;
- 02 1 appartement 2 chambres avec terrasse (96,6m²) et 1 appartement 1 chambre avec terrasse (70,6m²) ;
- 03 1 appartement 2 chambres avec terrasse avant et arrière (82,4m²) et 1 appartement 1 chambre avec terrasse avant et arrière (61,3m²) ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble d'une profondeur de 14,86m dont la façade implantée à l'alignement présente une hauteur de 11,92m sur 13,16m entre axes mitoyens ;

Considérant que la façade avant est parachevée au moyen de briques de parement de teinte gris foncé, d'un crépis sur isolant de teinte gris clair au niveau de l'oriel, de châssis en aluminium thermolaqué de teinte gris foncé, d'une porte d'entrée composée d'un châssis fixe comprenant les boîtes aux lettres et un ouvrant de teinte gris foncée (aluminium), d'une porte de garage de type sectionnelle de teinte gris foncé avec grille d'aération en partie supérieure et d'un soubassement et seuils en pierre bleue ; que les portes-fenêtres présentent au niveau de l'oriel sont protégées par des garde-corps en verre tandis que les autres présentent des garde-corps métalliques à barreaudage vertical de teinte gris foncée ; que l'acrotère est couverte par un profil de rive en aluminium ;

Considérant que la façade arrière est parachevée au moyen d'un crépi sur isolant de teinte blanche, de châssis en aluminium thermolaqué de teinte gris foncé, de garde-corps en verre ; que l'acrotère couvert d'un profil de rive en aluminium ;

Considérant qu'en zone de cours et jardin, le projet prévoit un jardin privatif de 80m² délimité par des haies et un jardin collectif de 97m² ; que les 2 frênes existants en fond de parcelle sont conservés ; que le jardin commun comprend 5 potagers de 3,61m² ;

Considérant que la demande comprend l'abattage de 5 frênes de +/-6m de hauteur implantés le long de l'alignement ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 14.000L comprenant un dispositif de temporisation de 7000L ; que le trop-plein de la citerne d'eau de pluie sera connecté au dispositif de temporisation avant d'être évacué vers les égouts ;

Considérant que la toiture plate est végétalisée ;

Considérant que la parcelle voisine de droite est occupée par un chemin d'accès entre les bâtiments à rue vers un complexe de boxes garage en intérieur d'îlot ; que le mur mitoyen en attente sera parachevé au moyen d'un crépis sur isolant de teinte blanche ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Considérant que l'oriel s'étend sur 2 niveaux avec une terrasse au 3^{ème} étage ; que la façade de l'oriel est rehaussée afin de servir de garde-corps ; que l'oriel ne sert pas d'agrément à la pièce de séjour (usage du bow-window) mais permet d'augmenter la superficie des chambres du 1^{er} et 2^{ème} étage (19 et 12,7m²) ; qu'au 3^{ème} étage, la terrasse est partagée par le séjour de l'appartement de droite et la chambre de l'appartement de gauche ;

Considérant que certaines fenêtres sont désaxées verticalement par rapport aux baies des autres étages ;

Considérant que le bâtiment voisin de droite au n°15 peut être considéré comme la construction de référence la plus profonde ;

Considérant l'application de **l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme** ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, qu'à partir du 1^{er} étage un retrait de 3,00m par rapport à la limite mitoyenne de gauche est observé ; que néanmoins, le balcon dépasse le profil arrière autorisable de 1,40m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§2, Profondeur d'une construction mitoyenne – en sous-sol**, en ce que le sous-sol s'étend sous le jardin sur une profondeur de 4,20m ; que la construction en sous-sol n'est pas recouverte d'une couche de terre arable de minimum 0,60m ou aménagée en terrasse ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce qu'à partir du 1^{er} étage, le profil de toiture de la construction dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la construction voisine de référence de gauche ;

Considérant que le projet prévoit 1 appartement 3 chambres, 3 appartements 2 chambres et 3 appartements 1 chambre ; que le projet prévoit une mixité de type de logement satisfaisante ; que néanmoins, cette répartition dépend de la volumétrie autorisable ;

Considérant que tous les logements profitent d'une double orientation Ouest/Est ;

Considérant que la répartition des logements dans les étages n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ; que tous les logements sont accessibles par un ascenseur et que le logement 3 chambres se trouve au rez-de-chaussée et profite de la jouissance du jardin ;

Considérant que tout logement neuf dans un immeuble neuf doit être strictement conforme aux normes minimales d'habitabilité (titre II du RRU) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 3 – superficies minimales**, en ce que le séjour du logement n°7 présente un déficit de superficie de 2,76m² ; que la chambre principale du logement n°1 présente un déficit de superficie de 2,65m² ; que la salle de bain est intégrée dans la pièce mais sa superficie ne peut être intégrée dans la superficie de la chambre ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative en sous-sol ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10 – éclairage naturel**, en ce que la chambre principale du logement 1 présente un déficit d'éclairage naturel de 45cm ; que la chambre principale du logement n°2 présente un déficit de superficie de 62cm ; que le séjour du logement n°2 présente un déficit de superficie de 1,19m² ; que la chambre principale du logement n°4 présente un déficit de superficie de 62cm ; que le séjour du logement n°5 présente un déficit de superficie de 53cm ; que la chambre principale du logement n°6 présente un déficit de superficie de 7cm ; que le séjour du logement n°6 présente un déficit de superficie de 25cm ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6 - emplacement de parking**, en ce que le projet ne prévoit pas au moins un emplacement de parcage par logement en domaine privé ; que 6 places de stationnement pour voitures sont prévues en sous-sol et 1 place pour véhicule 2 roues ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que le projet prévoit une zone réservée au stockage de vélos au rez-de-chaussée ; que les documents graphiques renseignent 7 emplacements de vélos ; que la note explicative indique l'installation de rack à vélos à 2 niveaux ce qui porterait le nombre de vélos stockés à 14 ; que le nombre de chambres créées est de 12 ; que l'alternative de mobilité douce est satisfaisante ;

Considérant que **la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations**, est d'application en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble sur un terrain à bâtir ; que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ; que la continuité du logement est assurée ;

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 24 juin 2021

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

- Réduire la profondeur et la hauteur du bâti (terrasses comprises) aux profils autorisés (pas plus de 3m en profondeur et en hauteur par rapport au voisin de gauche) ;
- Supprimer l'oriel et prévoir éventuellement des balcons ajourés ;
- Réduire le nombre de logements à 6 ;
- Matérialiser le rack à vélos ;
- Prévoir une brique rouge avec un travail dans l'appareillage de briques ;
- Prévoir une terrasse au-dessus du sous-sol en dépassement dans la zone de cours et jardins ;

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} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	