

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

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr EL HAJJI , propriétaire.
Objet de la demande	Construire 2 maisons unifamiliales.
Adresse	Rue de l'Orphelinat, n°142-144
PRAS	Zone mixte.
PPAS	/
PL	3/FL/98_00 – 01/LAFD/585215 PU48807 PL94 (prescriptions)
Réf. Communale	51921
Réf. URBAN	01/XFD/1780137

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 n'a fait l'objet d'aucune réclamation ou opposition.

**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 mixte 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 est repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé : PL N°3/FL/98_00 – PU48807 PL94 ;

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 les parcelles sont reprises à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que les biens sis rue de l'Orphelinat n°142-144, parcelle de 192m² cadastrée Division 2, Section A, n°89D3 et parcelle de 194m² cadastrée Division 2, Section A, n°89E3 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2017/3972 - RU2018/6704 - RU 2020/10976), les biens sont des terrains à bâtir ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2017/2046), dressé en 2017, il a été constaté que les terrains sont à l'abandon et manquent d'entretien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, les biens sont considérés comme terrains à bâtir ;

Vu que la demande vise à **construire 2 maisons unifamiliales** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 18/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/06/2021 au 16/06/2021, 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 :

- 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 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- La construction neuve de 2 maisons unifamiliales jumelles ;

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

- 00 Garage, rangement, vestiaire, WC et salle de bain ;
- 01 Cuisine/salle à manger/salon ;
- 02 2 chambres, WC, buanderie et salle de bain ;

- TV 1 chambre et salle de douche avec WC ;

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

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du permis de lotir n°48807PL94 délivré en 2016 concernant 3 parcelles rue de l'Orphelinat du n°142 au n°146 ;

Considérant que la maison au n°142 présente une largeur de 5,65m entre axe mitoyen, une profondeur de 9m, une hauteur de façade de 8,17m et une hauteur au faite de 12m ; que la maison du n°144 présente les mêmes dimensions générales hormis en ce qui concerne la façade qui ne présente qu'une largeur de 5,51m ;

Considérant que le jardin se situe 2,07m plus haut que le rez-de-chaussée ; que chacune des maisons est agrémentée d'une terrasse de plain-pied avec le 1^{er} étage ; que celle-ci se trouve à 63cm de hauteur par rapport au niveau du jardin et est accessible par un escalier de 3 marches ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la façade et nécessite l'installation de pare-vue au droit des limites mitoyennes ;

Considérant que du côté rue, la façade du n°142 est composée d'un parement de brique de teinte gris foncé, de menuiseries en aluminium de teinte noire et de garde-corps en verre au 1^{er} étage, la corniche est en bois de teinte noire et la toiture est couverte de tuiles noires, la lucarne est habillée de panneaux de teinte grise avec châssis en aluminium de teinte noire ; que côté jardin, la façade est couverte d'un enduit de teinte blanche avec menuiseries en aluminium noir et panneau de façade de teinte grise au 2^{ème} étage, la corniche et la toiture sont traitées de la même façon qu'à l'avant et la terrasse est protégée par un garde-corps à barreaudage vertical en acier thermolaqué de teinte noire ;

Considérant que la maison au n°144 est finie de la même façon hormis en ce qui concerne la teinte de la brique en façade avant qui est de teinte beige ;

Considérant qu'en façade avant, la descente d'eau pluviale est intégrée dans la façade ;

Considérant que les matériaux utilisés respectent l'harmonie et l'esthétique du cadre bâti environnant ;

Considérant que 2 citernes d'eau de pluie d'une contenance de 2000L sont prévues ;

Considérant qu'en l'application de **l'article 126 §11-1° du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir**, la demande déroge au permis de lotir en ce que les prescriptions suivantes ne sont pas respectées :

- Prescription graphique : la profondeur de construction dépasse 9m (Corps de bâtisse + terrasse en surplomb + escalier = 11,70m) ;
- Prescription n°5 : les lucarnes se trouvent à moins d'1 m des axes mitoyens ;
- Prescription n°9 : la clôture de jardin n'est pas constituée de haies vives éventuellement renforcées par une clôture en treillis ;
- Prescription n°12-13 : le rapport plancher hors-sol/superficie du terrain dépasse 0,75 (0,96) et le taux d'emprise dépasse 0,28 (0,33) ;

Considérant l'application de **l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme** en ce que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :

- Titre I, article 4 §1 - profondeur d'une construction mitoyenne : le profil arrière de la maison voisine de droite la plus profonde est dépassé par les terrasses ;
- Titre I, article 6 §1 – hauteur d'une construction mitoyenne : le profil mitoyen de la maison voisine de droite la plus haute est dépassé en ce que les pare-vues au niveau des terrasses constituent des rehausses de mitoyen ;
- Titre II, article 10 – Eclaircissement naturel : les chambres 2 des deux maisons présentent un déficit d'éclaircissement naturel de 21cm et la chambre 3 du n°142 présente un déficit de 6,5cm ; que ces différences sont marginales et n'affectent pas la qualité du logement ;

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

Considérant que la demande n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitudes de vue en ce qu'à partir des terrasses arrières, des vues obliques sur les héritages voisins sont possibles ; qu'il convient de prévoir un retrait d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes de droite et gauche ; que seule la paroi de séparation entre les 2 terrasses peut être maintenue ;

Considérant qu'au-moins 50% de la zone de cours et jardins est maintenue de pleine terre ;

Considérant que de manière générale, l'aménagement des terrasses au niveau de l'étage de séjour est conforme au principe de bon aménagement des lieux et que moyennant le respect d'un retrait d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes de part et d'autre des maisons, l'aménagement de ces terrasses légèrement en hauteur par rapport au niveau du jardin n'a pas d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a modifié les documents graphiques en ce qui concerne le maintien d'un retrait d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes de part et d'autre des maisons sans construction et la plantation de haies vives le long de la clôture de jardin ; que les plans ont été indicés II ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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..

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 – article 4 et 6, Titre II – article 10 sont acceptées et les dérogations aux prescriptions du permis de lotir 5,9 et 12-13 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} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	