

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 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

| | |
|---------------------|--|
| PV04 | Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr PLONOWSKI , propriétaire. |
| Objet de la demande | Re-diviser, transformer et mettre en conformité un immeuble bi-familial, aménager un jardin + abattre 4 arbres à haute tige. |
| Adresse | Rue Beeckman Crayloo, n°20 |
| PRAS | Zone d'habitation. |
| PPAS | / |
| Réf. Communale | 51717 |
| Réf. URBAN | 01/XFD/1762177 |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une opposition et une observation 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.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 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 Beeckman Crayloo, n°20, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 198m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°46W3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 30968/24118-PU : 16/10/1939 (PU octroyé) – Construire une maison (6m) ;
- N° 2008/4/RPU : 26/02/2008 (PU refusé) - Abattage d'arbres ;

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

- -01 Buanderie, compteurs, 2 caves à charbon, cave à provisions et cour basse ;
- 00 1 logement comprenant un bureau, une salle à manger, une cuisine et une salle de bain et WC ;
- 01 1 logement 3 chambres avec terrasse ;
- 02 1 logement 1 chambre ;
- TV Grenier ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9402), l'immeuble comprend 1 logement ;

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 maison de rapport comprenant 3 logements ;

Vu que la demande vise à **re-diviser, transformer et mettre en conformité un immeuble bi-familial, aménager un jardin et abattre 4 arbres à haute tige** ;

Vu que la demande a été introduite le 6/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 23/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/05/2021 au 20/05/2021, et qu'une réclamation et une opposition ont été introduites pour les motifs suivants :

- Multiplication des divisions de maisons unifamiliales dans le quartier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

- Trop d'habitants dans le quartier donc plus de places de stationnement disponibles en suffisance ;
- Constructions illicites dans les jardins et imperméabilisations (pas sur la parcelle concernée) ;
- Abattage des arbres en intérieur d'îlot diminue la qualité de vie ;
- Diminution de la valeur des biens du quartier ;
- Profondeur de la construction dépassant les voisins et terrasse donnant des vues sur les jardins voisins ;

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 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme (ancien article 153§2-2°) ;
- 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 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2021.0208/1/APB/ac daté du 17/03/2021 ;

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 :

- Rétablir 3 logements ;
- Etendre le rez-de-chaussée ;
- Créer une lucarne dans chacun des versants ;
- Aménager une terrasse arrière à l'étage sous combles ;

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

- -01 3 Caves et 1 local technique ;
- 00 1 appartement 1 chambre avec jardin et accès direct en cave ;
- 01 1 appartement 1 chambre avec terrasse et accès jardin
- 03+TV 1 appartement duplex 3 chambres avec terrasse ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme octroyé en 1929 renseigne 3 logements ; que néanmoins, le bien semble avoir été utilisé comme maison unifamiliale ; qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour le changement d'utilisation du bien en maison unifamiliale et qu'aucun constat de l'occupation illicite n'a été réalisé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce qu'au rez-de-chaussée, la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la maison voisine de droite (n°22) la moins profonde de 5,21m ; que la construction dépasse en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine de gauche (n°18) la plus profonde de 3m ; qu'au dernier étage, la terrasse avec pare-vue surplombe les constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au rez-de-chaussée, l'extension dépasse de plus de 3m le profil voisin de gauche le plus profond au niveau de la verrière ; que la construction dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen voisin le plus haut en ce qui concerne les pare-vues au niveau de la terrasse du dernier étage ;

Considérant que la présence de la verrière permet une vue plongeante sur le séjour du logement du rez-de-chaussée à partir de la terrasse du 1^{er} étage ;

Considérant que le projet prévoit le changement de répartition des logements d'origine et leur réorganisation intérieure ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales**, en ce que la chambre à coucher principale du logement duplex du 2^{ème} étage présente un déficit de superficie de 3m² (norme 14m²) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC** en ce que le sas avec deux portes séparant le WC des locaux de vie n'est prévu dans aucun logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce que le séjour du logement du 1^{er} étage présente un déficit de superficie de 1,18 m² ; que le séjour du logement du 2^{ème} étage présente un déficit de superficie de 3,37 m² ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble existant 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 ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble existant 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), que ce local ne présente pas une capacité suffisante au regard de l'occupation du bien (5 chambres) ;

Considérant que la demande déroge la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m² ; que ce local n'est pas prévu ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet la création d'un séjour/cuisine de 43,85 m² pour un appartement 1 chambre (14m²) ; que l'extension ne se justifie pas au regard du type de logement proposé ;

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 ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit qu'une alternative de mobilité douce limitée et insuffisante ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation des toitures plates non-accessible ; qu'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10000L est prévue mais non renseignée sur les documents graphiques ; que le raccordement de la nouvelle descente d'eau pluviale en façade avant à l'égout diminue la quantité d'eau récoltée par la citerne ; qu'il convient d'intégrer la descente d'eau dans le bâti et de veiller à maximiser la récupération des eaux de pluie ;

Considérant que la demande prévoit l'abattage de 4 arbres à haute tige implantée à moins de 2,00m des limites mitoyennes ; que la demande prévoit de replanter 2 arbres à moins de 2,00m de la limite mitoyenne ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des menuiseries en bois Méranti naturel, le placement d'une descente d'eau en façade avant dont le matériau n'est pas précisé et ne présentant pas de souche d'eau pluviale (art. 10 §4, titre I du RRU – Eléments en saillie) ;

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 27 mai 2021

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

- **Limiter la profondeur de l'extension à celle du voisin de gauche le plus profond ;**
- **Supprimer la terrasse au dernier étage ;**
- **Tendre à rendre conforme les logements et les locaux communs au titre II du RRU ;**
- **Respecter un retrait de 2,00m par rapport aux limites mitoyenne pour la plantation d'arbres à haute tige ;**

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 | |