

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> COPPIETERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

/

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>EL HANNACHI</b>
Objet de la demande	Construire une maison de rapport
Adresse	Rue de la Courtoisie, 19
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 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 observation et/ou demande à être entendu

**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 30 septembre 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est un terrain à bâtir de 200m<sup>2</sup>, situé Rue de la Courtoisie au n° 19 sur une parcelle cadastrée Section A – n° 17 k 6 ;

Vu que la demande vise à construire une maison de rapport ;

Vu que la demande a été introduite le 23/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 19/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/09/2021 au 22/09/2021, et qu'aucune réclamation 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I – implantation/gabarit
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional 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
  - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 24688 (PU 18773) – construire un garage – permis octroyé le 7/06/1932
- n° 31435 (PU 24592) – construire une clôture en plaques (*à front de rue*) – permis octroyé le 30/10/1941

la situation existante correspond à la situation de droit ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien est un terrain en friche clôturé (RU 2020/10418) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la construction d'une maison de rapport R+02+TM, comprenant 3 unités de logement ; que l'aménagement projeté est le suivant :

- -01                    sous-sol partiel sur la profondeur  
                              3 caves privatives, local compteurs, locaux poubelles et entretien
- +00                    hall d'entrée avec un stockage vélos/poussettes, garage avec un emplacement
- +00/+01            appartement duplex de 4 chambres (surf. habit. = 35m<sup>2</sup> + 66m<sup>2</sup>)  
                              niv. inf. : hall avec wc, cuisine ouverte sur séjour/sàm, terrasse, jardin  
                              niv. sup. : 4 chambres dont 2 avec terrasse arrière, sdb + wc, buanderie
- +02                    appartement de 2 chambres (surf. habit. = 69,45m<sup>2</sup>)  
                              cuisine ouverte sur séjour/sàm, hall de nuit + wc, sdb + wc, 2 chambres avec terrasse
- +03                    studio sous versants (surf. habit. pièce de vie = 37,80m<sup>2</sup>)  
                              espace non cloisonné, sdb + wc, terrasse de toit arrière, lucarnes avant et arrière

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne***, en ce que la nouvelle construction dépasse de plus de 3,00m le profil de la construction la moins profonde (+ 3,50m, et + 4,30m au niveau du front des terrasses, par rapport au voisin de gauche) ; que la nouvelle construction s'aligne sur le profil existant de droite ;

Considérant que la petite dérogation à la profondeur du bâti principal se motive ; qu'à contrario la profondeur supplémentaire des balcons n'a pas lieu d'être ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne***, en ce que l'acrotère de la construction la plus haute – immeuble de droite au n° 17 – est dépassé au niveau du garde-corps qui se trouve dans le même plan que celui de la façade ;

Considérant que la hauteur de l'oriel est à contenir sous le niveau de corniche ; que cette dernière, en tant que couronnement de la façade, est à prévoir continue ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce que les profils voisins sont tous les deux dépassés de plus de 3,00m ;

Considérant que le profil mitoyen arrière de la construction au n° 21 est dépassé de 6,05m ; que le profil de la toiture plate au n° 17 est dépassé de 3,60m au niveau du faîte de la nouvelle construction ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture***, en ce que les lucarnes dépassent les profils des 2 toitures voisines ; que la corniche des

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

lucarnes dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ; que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade ;

Considérant qu'au niveau des lucarnes, le toit plat du n° 17 est dépassé ponctuellement de 1,80m ; que le profil du versant avant du n° 21 est dépassé par la lucarne à rue de 3,20m ;

Considérant que le garde-corps et la lucarne en façade à rue interrompent la corniche et l'évacuation des eaux pluviales ; qu'une seule descente est placée en façade ; que la largeur et la courbe du balcon rend celui-ci impraticable ; que cette disposition ne se motive pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce que la largeur totale de l'oriel est supérieure aux 2/3 de la façade ; que compte tenu de la faible saillie, cette configuration est envisageable ;

Considérant que pour toutes constructions neuves, le tuyau apparent de descente des eaux pluviales est à intégrer dans l'épaisseur de la façade en le munissant d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur ; que ne pouvant être directement raccordée à l'égouttage public, au niveau de sa base, la descente d'eau devra être redirigée dans le bâtiment afin d'être raccordée à une chambre de visite ; qu'il y a lieu de les représenter ;

Considérant que la parcelle se situe en zone inondable ; qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les gérer autant que possible in situ ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (séjour des logements aux +02 et +03) ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local vélo/poussette**, en ce que le projet ne propose aucun local distinct ; que la solution de stocker les vélos et poussettes dans le hall d'entrée n'est également pas autorisée par le SIAMU (cf. rapport) ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- aménagement succinct – pas de vestiaire, entrée directe dans la pièce de vie, hauteur libre insuffisante sous l'escalier, wc invités sans lave-main, ...
- manquement de l'implantation des équipements techniques qui ont un impact spatial – pas de trémie, pas d'évacuation ou ventilation primaire, pas de hotte, pas de chaudière pas de sorties en toiture, pas d'exutoire de fumée au sommet de la cage d'escalier (cf. rapport SIAMU), ...
- local poubelles démesuré
- dimensions inappropriées des terrasses arrières et non respect du code civil
- terrasse de toit surplombant les parcelles voisines causant des vis-à-vis gênants et intrusifs

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6, règle générale**, en ce qu'un seul emplacement de parcage est prévu pour les 3 unités de logement de la maison de rapport ; que vu la configuration de la parcelle, cet aménagement est acceptable à condition que le projet propose des alternatives de mobilité douce ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 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 transport en communs ; que l'alternative de mobilité douce projetée est inadéquate ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU – article 5, chapitre III du Titre I – implantation & gabarit* ; que les gabarits de la nouvelle construction doivent s'intégrer à l'environnement urbain en tenant compte en particulier des gabarits des constructions voisines ; que la profondeur projetée par rapport au bâti existant est acceptable ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les balcons en façade arrière ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU – article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que de manière générale, la composition d'ensemble de la façade doit s'harmoniser avec celles du voisinage ; que tant l'ampleur de l'oriel que la lucarne de façade, et le revêtement de façade, n'y concourent pas ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2\* du PRAS* est d'application en ce que le projet a un impact visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'ampleur de l'oriel sur 2 niveaux, qui se prolonge par un balcon supérieur, rompt avec les caractéristiques de l'aspect architectural avoisinant ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural du voisinage – proposer une partie en parement de brique, observer un retrait de la lucarne à rue par rapport au plan de la façade, diminuer la hauteur de l'oriel sous le niveau de la corniche ;

Considérant que la demande est lacunaire ; qu'il y a lieu de compléter et préciser sur plan les informations suivantes :

- l'emprise et la localisation des équipements techniques, les sorties en toiture
- le dauphin et le raccord intérieur à une chambre de visite
- les hauteurs des murs de jardin existants et le type de couvre-mur
- le matériau de la terrasse et l'aménagement du jardin

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2021.0472/1/APB/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/06/2021 ; que les plans doivent encore être adaptés en conséquence ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

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 30 septembre 2021**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

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

- Contenir la hauteur de l'oriel sous le niveau de corniche, ne pas dépasser la largeur maximale autorisée, et proposer une corniche qui couronne la façade sans discontinuité ;
- Observer au niveau de la lucarne à rue un retrait par rapport à l'alignement de la façade
- Proposer en façade à rue un jeu de parements en brique, en différenciant l'oriel du plan à l'alignement
- Limiter la profondeur de la terrasse de toit à 2,50m
- Supprimer les balcons en façade arrière
- Améliorer l'habitabilité des logements par un aménagement adéquat
- Adapter le projet en fonctions des conditions du rapport SIAMU
- Introduire une note sur la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (stockage, réutilisation, infiltration, évapotranspiration...)
- Renseigner les informations manquantes telles que susmentionnées
- Modifier les documents administratifs en conséquence

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, 6 & 10, Titre VIII article 6, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées ; que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 5 du chapitre 3 est également acceptée.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. CUMPS	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	