

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M. BREYNE
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Construire une maison bi familiale avec petit commerce
Adresse	Rue James Ensor, n°43
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

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 12 janvier 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

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 projet se situe Rue James Ensor au n° 43, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 88 T et est répertorié en tant que terrain à bâtir ;

Vu que la demande vise à **construire une maison bi familiale avec petit commerce** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 05/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/12/2022 au 31/12/2022, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- 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 la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa, sous la référence 015/2022 en date du 16/06/22 émet les réserves citées ci-dessous : «

- o La rue étant en cul-de-sac, il sera difficile d'envisager un espace de livraison (route trop étroite et dans un sens unique)
- o La rue se trouve sur une zone résidentielle : difficile d'envisager un magasin
- o Mauvaise visibilité pour une vitrine commercial
- o L'établissement est en dehors d'un noyau commercial » ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 36116 (PU 28186) – Modification de la maison – permis octroyé le 22/09/1953

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

- n°X (PU 50330) – Mettre en conformité une maison comprenant 2 logements – permis octroyé le 16/02/2021

la situation existante correspond à la situation de droit étant un espace non construit à côté de la maison deux logements octroyé par le dernier permis ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la construction d'une maison composée de deux logements et d'un commerce au rez-de-chaussée ; que l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- 00 Commerce (18.6m²) + Local vélo + Local compteur + Local poubelle + Local entretien + Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Terrasse + escalier accès jardin
- +01 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Terrasse
- +02 Logement 02 – Duplex 2 Chambres + Terrasse
- Combles Logement 02 – Duplex 2 Chambres

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; en ce que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant qu'un arbre à été abattu entre 2020 et 2021 et que celui-ci n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; qu'au vu de la superficie, un arbre à haute tige et un aménagement qualitatif doivent être proposés ;

Considérant que les clôtures mitoyennes ne sont pas renseignées dans les plans ; qu'il y a lieu de proposer un grillage composé d'une clôture végétale ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la terrasse de toit au +2 dépasse le profil mitoyen le plus élevé de 1,40m en hauteur et de 1.30m en profondeur ; que la rehausse de mur en la situation de fait du profil mitoyen du voisin n°45 n'est pas acceptable ; qu'il semble opportun d'inclure une terrasse en respectant le profil bâti des voisins ; que cela permet aussi qu'il n'y ai plus de dérogation au niveau de la toiture arrière dépassant de 1.05m le plus haut ;

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 la terrasse du +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que le mur mitoyen du n°45 est une situation de fait et qu'il n'existe pas en situation de droit ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales**, en ce que pour toute construction neuve ou assimilée, une citerne d'eau de pluie d'une contenance minimum de 33L/m² de surface de toiture en projection horizontale doit être installée ; qu'une citerne de 1.500 l est prévue en plan mais en annexe I il est indiqué 2.900 l ; qu'il y a lieu de clarifier les documents en implantant une citerne d'au moins 2.400 l ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que la chambre principale du logement dans les combles ne présente pas les superficies minimales obligatoires ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des lieux afin de répondre aux superficies minimales ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il y a un local vélo / poussette mais que la surface prévue est trop restreinte ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélo plus grand à raison d'un emplacement vélo par coussin ;

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 en domaine privé ;

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

Considérant qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il y a lieu de prévoir un espace permettant d'accueillir au-moins 1 vélo par unité de coussin doit être mis à disposition à proximité de l'entrée principale ; qu'il y a lieu de prévoir soit des emplacements de stationnement pour voiture, soit de créer un plus grand local vélo

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

- dimensions restreintes des espaces communs dont les rangement
- superficie limitée pour l'espace commercial sans sas pour les toilettes
- manquement de l'aménagement du commerce qui doit être adapté à l'occupation projetée
- configuration de la terrasse qui ne respecte pas le code civil

Considérant que le projet est composé de trois entités distinctes ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre en façade sont qualitatifs (parement brique, seuils des fenêtres en pierre bleue, châssis en aluminium) ; que la composition d'ensemble est cohérente ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ;

Considérant que la façade avant du rez-de-chaussée est écrasée par un volume en saillie dont la hauteur est de 2,55m par rapport au niveau du sol (oriel) et impacte l'espace publique ; qu'il convient de prévoir une hauteur plus importante sans débords ;

Considérant que toutefois, il y a lieu que la corniche soit en bois et non en PVC ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

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 - C.2022.0852/1 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 14/10/2022 ;

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 ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

- Réduire le nombre d'entité
- Proposer dans la zone de cour et jardin une clôture végétale et l'aménagement d'au moins un arbre à haute tige
- En façade avant, augmenter la hauteur entre le niveau de la rue et le départ de l'oriel et mettre la corniche en bois
- Se conformer au titre II au RRU pour les logements
- Prévoir une terrasse appropriable par les logements et dans respect du RRU titre I
- Placer une citerne d'eau de pluie d'une capacité égale ou supérieur à 2.400 l à l'arrière de la maison
- Installer un revêtement de toiture avec un albédo élevé

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 VIII – article 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

Échevin	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	