

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

| | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| PV11 | Demande de permis d'urbanisme introduite par LA BRAISE a.s.b.l |
| Objet de la demande | Réaliser une passerelle couverte pour relier les 2 bâtiments de l'asbl |
| Adresse | Rue de Neerpede, 163-167 / Rue Docteur Huet, 22 |
| PRAS | Zone d'habitation |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 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 les architectes ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

La nuisance des arbres :

- Hauteur des arbres impacte l'ensoleillement et réduit fortement la luminosité
- Feuilles/semences envahissantes
- Racines des arbres menaçant la stabilité du mur

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

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, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu l'avis du service communal des Espaces Verts (inspection sur place de ce mois d'octobre) ; que tous les arbres à haute tige se trouvent dans un état phytosanitaire satisfaisant ; qu'ils sont tous indigènes et en bonne santé ; que les bouleaux côté rue Docteur Huet n'ont pas été fréquemment élagués ; que la chute des feuilles et le manque de luminosité pour le voisinage peuvent être résolus en pratiquant une taille d'entretien (surtout pas une taille radicale) ; que sur les 12 arbres existants, 9 bouleaux et 1 merisier commun seraient sacrifiés, 3 arbres dont le merisier seraient abattus pour la mise en place de la nouvelle terrasse côté rue de Neerpede ; tous les arbres sur le site peuvent encore vivre des dizaines d'années s'ils sont régulièrement entretenus ; l'importance écologique de ces arbres et les services écosystémiques qu'ils fournissent à un quartier fortement urbanisé sont des arguments non négligeables pour les préserver – l'endroit est un refuge pour diverses espèces d'oiseaux et d'animaux ;

Vu que le bien se situe d'une part aux n° 163 à 167 de la Rue de Neerpede – immeuble mitoyen R+01+TP, & d'autre part au n° 22 de la Rue Docteur Huet – maison mitoyenne R+01+TM, implantés respectivement sur une parcelle de 804m² cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 427 x 0, & sur les parcelles de 93m² (maison) et 423m² (jardin) cadastrées 8^{ème} Division – Section H – n° 427 s 0 et n° 427 a 2 ;

Vu que la demande vise à **réaliser une passerelle couverte pour relier les 2 bâtiments de l'asbl** ;

Vu que la demande a été introduite le 6/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 30/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/10/2023 au 16/10/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

- dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée

Vu les archives communales aux n° 163-167 de la Rue de Neerpede :

- n° 47287 (PU 41060) – aménager un centre d'hébergement pour personnes handicapées – permis octroyé le 23/02/1993
- n° 46732 BIS (PU 40054) – réaménagement – permis octroyé le 21/02/1989

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement de la zone de recul (nombre d'emplacements de stationnement) ;

Vu l'archive communale au n° 22 de la Rue Docteur Huet :

- n° 25282 (PU 19229) – construire une maison – permis octroyé le 14/02/1933

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les constructions arrière, pour l'aménagement d'une terrasse de toit, pour l'aspect de la façade à rue,

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2019/8643) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien de la Rue de Neerpede est répertorié en tant que bâtiment d'aide sociale ; le bien de la Rue Docteur Huet en tant que maison sans cave habitable et zone de jardin ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne pas le bâtiment d'équipement d'intérêt collectif ; que, toutefois, il est fait remarquer que l'utilisation et l'aménagement de la zone de recul ne sont pas conformes ;

Considérant que la Braise est un centre de jour qui accueille depuis 1995 une quarantaine d'adultes cérébrolésés et traumatisés crâniens ; qu'en 2019, la maison avec jardin de la rue Docteur Huet a été acquise ; que jouxtant le centre de jour par les jardins en intérieur d'îlot, la maison a été réaménagée au rez-de-chaussée en salle d'activité accessible aux PMR et aux étages en bureaux pour l'administration ;

Considérant que la demande en situation projetée vise à régulariser le changement d'affectation de la maison unifamiliale rue Docteur Huet et à demander la construction d'un passage couvert entre les deux bâtiments pour faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la demande porte sur :

- la mise en conformité de la maison d'habitation en bâtiment d'intérêt collectif ;
- la mise en conformité des constructions arrière de la maison, de cloisonnements, d'une terrasse de toit au +01, d'une lucarne arrière ;
- la construction d'une nouvelle extension de 9,50m² à l'arrière de la maison nécessitant rehausse de 0,50m du mur mitoyen commun avec le n° 24 de la rue Docteur Huet, et s'alignant sur la profondeur de l'annexe existante ;
- la construction d'un passage couvert reliant les bâtiments par l'intérieur d'îlot – axe en ligne droite entre les 2 sorties des bâtiments (de +/- 41,00m de long), passage longeant les murs mitoyens et encaissé dans le terrain, construction légère sur pilotis avec fondations ponctuelles, passage couvert fermé horizontalement par un toit et

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

verticalement par une résille métallique latérale, élément de connexion de plain-pied, monte-personnes et espace fumeur extérieur en zone de préau ;

- profilage du grand jardin pour le rendre accessible par tous les occupants de centre ;
- l'abattage de 10 arbres à haute tige (9 bouleaux et 1 cerisier) sans aménagement détaillé de replantation (essences, type de végétation, critères esthétiques, ...) – 7 arbres à haute tige situés côté rue Docteur Huet, 3 côté rue de Neerpede ;
- la mise en conformité de la cabane de jardin de 12m²;
- la modification de la terrasse perméable côté rue de Neerpede pour la rendre accessible depuis le monte-personnes (aménagement nécessitant l'abattage de 3 arbres) ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la présence du bâti en zone de jardin est considérablement augmentée – passerelle traversant la zone de jardin de part en part ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – abattage de 10 arbres sans réelle proposition de replantation ;

Considérant que l'utilisation de plateformes de toit, située au +01 de la maison mitoyenne, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la plateforme a été aménagée en terrasse de toit avant les années 2000 (antérieurement à 1987) ; vu la hauteur des constructions mitoyennes, l'aménagement n'est pas préjudiciable aux parcelles voisines ;

Considérant que le revêtement de toutes les terrasses doit être semi-perméable ; qu'il convient de s'en assurer y compris pour les revêtements existants qui devront être adaptés au besoin ;

Considérant que la demande prévoit d'abattre 10 arbres à haute tige sur les 12 existants en zone de jardin ; que vu l'avis du service communal des Espaces Verts sur le projet, en l'état, l'abattage unilatéral n'est pas justifié ;

Considérant que la *prescription générale 0.12.4°, modification partielle de l'utilisation d'un logement*, est d'application en ce qu'il y a modification totale de la destination d'un logement ;

Considérant que cette modification peut être autorisée pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la terrasse existante au +01 et la lucarne arrière de la maison mitoyenne – en ce qu'elles ne préjudicient pas le bâti mitoyen immédiat – sont acceptables ; que, par ailleurs, *l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, s'applique à la demande ; que cette dernière peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle remplit les conditions – les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que le projet déroge au *RRU, Titre I, article 3, implantation de construction en mitoyenneté*, en ce que la clôture commune entre les n° 22 et 24 ne suit pas la limite

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

parcellaire ; qu'une zone de jardin du n° 24 empiète sur la parcelle du projet ; qu'il convient de clarifier la limite mitoyenne ;

Considérant que le projet déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension projetée au rez-de-chaussée nécessite la rehausse du mur mitoyen droit (commun avec le n° 24 de la Rue Docteur Huet) – soit, 0,50m sur 3,30m de long ;

Considérant que l'implantation de la cabane de jardin de 12m², accolée au mur mitoyen commun avec le n° 20 de la Rue Docteur Huet est acceptable en ce qu'elle n'impacte pas le bâti mitoyen et n'a pas nécessité de rehausse mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées*, en ce que la construction doit être implantée à une distance appropriée en tenant compte notamment du gabarit des constructions avoisinantes, de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ;

Considérant que le passage couvert observe un retrait par rapport à la mitoyenneté de nul à un maximum de 3,50m ; que sa hauteur varie de 2,40m à 4,00m (par rapport au niveau fini) ;

Considérant qu'une zone du jardin du n° 24 de la Rue Docteur Huet est implantée au-delà de la limite mitoyenne et empiète sur le jardin de la présente demande ; que le passage couvert a une largeur de 4,30m (préau) jusqu'à ce débord et de 2,30m (passerelle) au-delà ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'abattage de 10 sujets est demandé sans proposition concrète de réaménagement et de replantation ;

Considérant que la demande en l'état ne répond pas au *bon aménagement des lieux*, en ce que le choix de proposer une passerelle, de +/- 41,00m de long, couverte et fermée par une résille métallique n'est pas suffisamment motivé compte tenu de l'impact en zone de jardin ; qu'à priori une hauteur de 4,00m pour le préau ne se motive pas, ainsi que la fermeture latérale de la passerelle ; que le contact (visuel) et la connexion avec le jardin ne sont pas privilégiés ;

Considérant que la configuration du passage couvert n'est pas pertinente ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ; qu'elle porte atteinte à l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de réduire la présence du bâti, d'optimiser au maximum le bâti existant, de prévoir une couverture qu'au niveau du préau ;

Considérant que, par ailleurs, la possibilité d'aménager et d'utiliser la toiture plate (au +01) de l'immeuble de la rue de Neerpede devrait être analysée afin de limiter l'emprise au sol des terrasses – aménagement de terrasses, de locaux, ..., en tenant compte des gabarits mitoyens ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que l'aspect de la façade avant de la maison sise Rue Docteur Huet a été modifié

Considérant que les menuiseries extérieures du 1^{er} étage et des lucarnes ont été remplacées par des châssis PVC ; que le châssis à guillotine du rez-de-chaussée n'est pas correctement représenté ; que le maintien des vitres colorées sous plomb n'est pas avéré ; qu'il y a lieu de compléter ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Considérant que le projet doit être conforme au *RRU, Titre I, article 10, élément en saillie sur la façade à rue* ; que la saillie de la boîte-aux-lettres par rapport au plan de la façade ne peut excéder 0,12m ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de représenter sur plan la façade de la Rue de Neerpede en ce que l'immeuble ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.1987.0502/17 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/06/2023 ;

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 26 octobre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

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

- Proposer un plan d'aménagement paysager détaillé en gardant au maximum les arbres existants et en motivant les raisons des éventuels abattages ; justifier en fonction de ce plan l'implantation des terrasses ;
- Limiter l'emprise au sol et la hauteur du préau ;
- Supprimer la couverture de la passerelle ;
- Rendre tous les revêtements de terrasse semi-perméables ;
- En façade avant de la maison sise Rue Docteur Huet, proposer une boîte-aux-lettres conforme ;
- Supprimer des plans la représentation de la façade à rue de l'immeuble Rue de Neerpede (hors objet) ;

Le projet modificatif sera soumis à de nouveaux actes d'instruction.

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. BREYNE | |
| Secrétaire | M ^{me} VERSTRAETEN | |
| Urbanisme | M ^{me} DEWACHTER | |

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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