

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

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. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	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, réaménager le jardin, mettre en conformité le changement d'affectation de la maison sise au n° 22 de la rue Docteur Huet
Adresse	Rue de Neerpede, 163-167 / Rue Docteur Huet, 22
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

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 réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

Le demandeur et les architectes ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

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 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 modifiée vise à **réaliser une passerelle couverte pour relier les 2 bâtiments de l'asbl, réaménager le jardin, mettre en conformité le changement d'affectation de la maison sise au n° 22 de la rue Docteur Huet** ;

Vu que le projet modifié a été introduit le 14/05/2024, que le dossier a été déclaré complet le 23/05/2024 ; que les actes d'instruction ont été recommencés ;

Vu que la demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2024 au 29/06/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande modificative 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 l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

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

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

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 :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

- 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 sis 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 avec jardin ;

Considérant que l'objet de la demande modificative, tout comme l'initiale, 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 initiale – réaliser une passerelle couverte pour relier les 2 bâtiments de l'asbl – portait 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 pour faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite – axe en ligne droite entre les 2 sorties des bâtiments (de +/- 41,00m de long au total), 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 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 merisier) 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) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation du 26/10/2023 ; que cet avis a été conditionné comme suit :

- 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) ;

Vu l'avis du service communal des Espaces Verts rendu après une visite sur place (18/04/2024) ; excepté un bouleau qui sera abattu, les autres arbres ont été élagués et seront préservés dans le projet modificatif ; l'abattage d'un sujet est autorisé compte tenu de son implantation à proximité du bâtiment et de la compensation par la plantation de plusieurs arbres fruitiers ;

Vu le complément d'avis du service communal des Espaces Verts ; une nouvelle visite sur place a été organisée (26/04/2024) afin de recueillir des détails sur un arbre non taillé situé parmi les bouleaux élagués ; l'abattage demandé (cf. plainte d'un voisin) ne se justifie pas ; il s'agit d'un chêne pédonculé (Ø du tronc de 0,45m, hauteur de 8 à 10m) implanté à plus de 4,70m des limites mitoyennes ; les branches dépassant sur la propriété voisine peuvent être taillées (en dehors de la période de nidification) ; la Braise a déjà donné son accord afin de limiter le gabarit de l'arbre ;

Considérant que les dérogations n'ayant pas été acceptées par le Fonctionnaire délégué, le projet modificatif a été soumis à de nouveaux actes d'instruction ; que la présente demande modificative – réaliser une passerelle couverte pour relier les 2 bâtiments de l'asbl, réaménager le jardin, mettre en conformité le changement d'affectation de la maison sise au n° 22 de la rue Docteur Huet – vise à :

- la mise en conformité de la maison d'habitation en bâtiment d'intérêt collectif (inchangé par rapport au projet initial) ;
- la mise en conformité des constructions arrière de la maison, de cloisonnements, d'une terrasse de toit au +01, d'une lucarne arrière (inchangé par rapport au projet initial) ;
- 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 (inchangé par rapport au projet initial) ;
- la construction d'un « préau » (espace fumeur extérieur de +/- 13m²), situé en façade arrière du bâtiment de la Rue de Neerpede, et d'un monte-personne permettant l'accès

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

à la passerelle et à la grande terrasse ;

par rapport au projet initial, le préau a été raccourci de +/- 2,00m, un léger recul est observé par rapport à la limite mitoyenne, sa hauteur a été réduite de 0,80m afin de s'aligner sur le niveau du toit plat de l'extension existante, son toit plat de +/- 30m² est végétalisé ; au niveau du monte-personne le toit est ponctuellement relevé de 0,45m ;

- la construction d'un passage couvert (la « passerelle ») reliant les bâtiments – selon un axe en ligne droite entre les 2 sorties des bâtiments (de +/- 41,00m de long en comprenant le préau) ;
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 verticalement par une résille métallique latérale, élément de connexion de plain-pied (inchangé par rapport au projet initial) ;
- profilage léger du grand jardin pour le rendre accessible par tous les occupants du Centre ;
par rapport au projet initial, un aménagement paysager qualitatif est prévu ; une étude d'ensoleillement a permis de définir les espèces plantées en fonction de quatre zones d'ensoleillements différents – espèces grimpantes, pelouse fleurie aux espèces endémiques, petits arbustes, fruitiers, aire de potager ; les espèces variées améliorent grandement la biodiversité du jardin actuel comme son esthétique ;
- l'abattage d'un arbre à haute tige (bouleau côté rue de Neerpede) afin de permettre l'aménagement de la terrasse ;
les arbres à haute-tige maintenus seront élagués de manière régulière ;
- la modification de la terrasse côté rue de Neerpede pour la rendre accessible depuis le monte-personnes ;
par rapport au projet initial, trois arbres existants sont intégrés à la terrasse ; un périmètre autour du collet des arbres conservés est prévu afin d'éviter tout piétinement (caillebotis praticables) et préserver les racines intactes ; pour ce faire, le niveau de la terrasse sera rehaussé de +/- 0,50m ;
- la mise en conformité de la cabane de jardin de 12m² (inchangé par rapport au projet initial) ;
- la suppression d'une zone de terrasse de 16,80m² (côté Rue Docteur Huet) ;

Considérant que concernant la connexion des deux bâtiments, le projet est motivé afin de permettre une accessibilité PMR facilitée, indispensable pour répondre au besoin d'autonomie de tous les bénéficiaires ; cette installation de connexion se veut la plus légère possible afin de réduire au maximum son impact sur les zones plantées en pleine terre et son emprise au sol, ainsi que sa présence visuelle ; la structure est démontable et construite sur pilotis ;

Considérant que le projet ne contrevient plus à la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots** en ce que le projet modificatif tel qu'envisagé augmente la végétation en intérieur d'îlot, et, bien plus que de les sauvegarder, il améliore les qualités végétales et paysagères de la parcelle qui sont garantes d'une biodiversité résiliente ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

Considérant que le revêtement de toutes les terrasses est semi-perméable ; que le toit du préau est végétalisé ; que le sol de la passerelle sera muni de dalles amortissantes – son utilisation par les différents bénéficiaires n'impactera pas le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande ne prévoit plus que l'abattage d'un seul arbre à haute tige ; que la pérennité des arbres existants est assurée ; qu'ils sont intégrés à l'aménagement paysagé qui va de concert avec l'installation de la passerelle ; que le projet développe un aménagement de jardin naturel soucieux de l'enrichissement de la biodiversité de la parcelle ; que la passerelle participe à l'aménagement paysager en servant de support pour des grimpanes ;

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

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 ne contrevient plus au *RRU, Titre I, article 3, implantation de construction en mitoyenneté*, en ce que la position de la clôture mitoyenne entre les n° 22 et 24, qui ne suit pas parfaitement la limite parcellaire, est apparente et continue depuis plus de 30 ans ; que les deux propriétaires concernés souhaitent maintenir la configuration en l'état ; que la palissade actuelle en bois étant dégradée, elle sera refaite (avec l'aval du voisin) et remplacée par un grillage qui servira de support pour des grimpanes ;

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

Considérant que, par ailleurs, 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 le projet déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que côté Rue de Neerpède, une rehausse de 0,45m, soit un dépassement de 0,37m de la hauteur mitoyenne des garages voisins, est nécessaire au niveau du monte-personne ; que l'impact de cette rehausse est minime vu la surface de toit concernée et la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

distance observée (plus de 3,00m) ; que cette configuration permet le maintien d'une zone périphérique au droit du système racinaire des arbres existants, ainsi conservés et pérennisés ;

Considérant que la demande ne contrevient plus au **RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées**, en ce que l'implantation du préau et de la passerelle a été revue de manière à observer des distances appropriées qui tiennent compte du gabarit des constructions mitoyennes et qui préservent l'ensoleillement des terrains voisins ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté doit valoriser le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'abattage d'un sujet à haute-tige est demandé ;

Considérant que le projet modificatif minimise de manière drastique les impacts sur les zones de pleine terre – propositions concrètes de réaménagement qualitatif et de replantation diversifiée, une des terrasses supprimée, perméabilité du sol maintenue sous le plancher sur pilotis de la passerelle, revêtement de terrasse semi-perméable ; le projet d'aménagement paysager sera positif en ce qu'il enrichit la biodiversité de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet modificatif a permis de mieux contextualiser les différentes interventions (motivations par rapport au fonctionnement du Centre), de minimiser leurs impacts et d'affiner l'aménagement ; que l'asbl s'engage à démonter entièrement la passerelle si l'affectation des bâtiments venait à changer ;

Considérant que ces types d'installations et de travaux en intérieur d'îlot n'ont de pertinence que par rapport au bon aménagement de l'équipement d'intérêt collectif de santé, par rapport aux besoins très spécifiques du Centre de jour et du public qui le fréquente ; que tout changement d'utilisation et/ou des activités nécessitera une demande de permis ; que la configuration et l'agencement en zone de cours et jardins seront réévalués au cas par cas selon les besoins des futurs projets ;

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 bois à guillotine du rez-de-chaussée présente des vitres colorées sous plomb ; que la porte d'entrée est en acier blanc ;

Considérant que la saillie de la boîte-aux-lettres existante, en débord par rapport au plan de la façade, ne peut excéder 0,12m ;

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 modificatif 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 4 juillet 2024

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 – articles 6 et 12, sont acceptées.

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. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	