

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV15</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la <b>SPRL GDS REAL ESTATE</b> représentée par Mr Descamps.
Objet de la demande	Démolir des boxes de garage en arrière de parcelle et construire un immeuble à appartements.
Adresse	Rue de l'Agronome n°177-183
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle + ZICHEE
PPAS	Quartier Grande Ceinture » - A.G. du 26/09/2001
Réf. Communale	52041
Réf. URBAN	01/DER/1790691

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 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'une réclamation et une observation avec 2 demandes à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

La réclamante a été entendue sur les sujets suivants :

Aucun des appartements ne permet l'accès des PMR (largeur de portes...)

1 seul accès au local poubelle

L'immeuble n'est pas user-friendly

Le local vélos actuelle est bien trop petit

Demande que les parkings soient en sous-sol et non en intérieur d'îlot

Les boxes à vélo actuelles sont occupés comme cave de stockage

Le réclamant signale que la parcelle n'est pas vendue

La hauteur de la construction

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 est repris dans le périmètre d'un PPAS : « Quartier Grande Ceinture » - A.G. du 26/09/2001 ;

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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;

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 de l'Agronome n°177-183, terrain (avec box garage en fond de parcelle) implanté sur une parcelle de 762m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°163D4 ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°33153/F26368-PUNE : Construire une maison (octroyé le 19/10/1948) ;
- N°42709BIS/F36654-PUNE : Construire un immeuble (historique inconnu) ;
- N°41886/F35868-PU : Construire 14 boxes de garage (octroyé le 12/08/1964) ;
- N°46638BIS/40340-RPU : Construire un immeuble à appartements (refusé le 19/06/1990) ;
- N°46944BIS/40509-PUNE : Construire un immeuble à appartements (octroyé le 11/12/1990) ;
- N°47404BIS/40912-PUNE : Construire un immeuble à appartements (octroyé le 7/07/1992) ;
- N°47405BIS/41334-RNE : Construire un immeuble à appartements (refusé le 30/08/1994) ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le projet de construction de 14 boxes garage mentionne la présence d'un immeuble à front de rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8479), la parcelle comprend 14 box garage ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme terrain à bâtir comprenant 14 boxes garages ;

Vu que la demande vise à **démolir des boxes de garage en arrière de parcelle et construire un immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 23/06/2021, que le dossier a été déclaré complet le 8/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 9/12/2021, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 126 §11-1° du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 2021**

- 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 C.2019.0811/3/APB/dd daté du 20/09/2021 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Démolir 7 box garage ;
- Construire un immeuble à appartement ;

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

- 00 1 appartement 2 chambres, 6 garages voiture et 1 garage vélos (volume isolé) ;
- 01 2 appartements 2 chambres ;
- 02 1 appartement 3 chambres ;
- 03 1 appartement 2 chambres ;

Considérant l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots, en ce que les constructions présentent en intérieur d'îlot dont la fonction impose le passage de véhicules à moteur en zone de cours et jardins ne visent pas à améliorer les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ; que les mesures prises afin de réduire la densité du bâti en intérieur d'îlot ne permettent pas de supprimer le passage de voitures ;

Considérant que la majorité des garages maintenus sont situés au-delà des trois-quarts de la parcelle ; que l'implantation des garages en fond de parcelle impose l'occupation de la quasi-totalité de l'intérieur d'îlot par des véhicules (parking et passage) ; que cet usage de la zone de cours et jardins est de nature à porter atteinte à la qualité des logements nouvellement créés ;

Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins prévoit une zone de jardin privé de pleine terre avec terrasse en pavés drainants pour l'appartement du rez-de-chaussée, un chemin d'accès carrossable, un volume bâti comprenant 6 garages et une zone de pleine terre en fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin de gauche le moins profond ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que le profil de toiture de la maison voisine de gauche la moins haute est dépassé de plus de 3,00m ;

Considérant l'application de l'article 126 §11-1° du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir, en ce que la prescription 2.1.3 du PPAS – Limite des hauteurs des espaces et des niveaux) impose une hauteur sous plafond de 2,60m ; que le projet ne prévoit qu'une hauteur sous plafond de 2,50m ; que la prescription 2.1.4 du PPAS – Hauteurs des bâtiments impose un gabarit 3 niveaux + toiture à versants ; que le projet prévoit 4 niveaux avec toiture plate ; que le dernier niveau est placé en retrait par rapport au front de bâtisse ; que la prescription 2.1.6 du PPAS – Types de toiture impose une toiture en pente à 2 versants ; que, néanmoins, le projet s'implante entre 2 immeubles à toiture plate ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vue en ce que depuis la terrasse avant du 3<sup>ème</sup> étage, des vues sont possibles sur l'héritage voisin de gauche ;

Considérant l'application de la prescription particulière 21 du PRAS – Modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, en ce que la parcelle se trouve à proximité immédiate de la cité-jardin de Moortebeek qui s'étend dans la rue de l'Agronome sur le trottoir en face de la parcelle concernée ;

Considérant l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ; que le projet prévoit

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 2021**

un parement de briques rouge avec des menuiseries en bois naturel et garde-corps à barreaudage métalliques ;

Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée profite d'un jardin arrière, il convient d'intégrer la zone de recul dans les parties communes tout en maintenant un retrait de 80cm pour l'entretien ; que le jardinet de la zone de recul doit avant tout participer à la mise en valeur du cadre paysagé de la zone (ZICHEE) et non devenir un jardinet d'appoint éventuellement encombré de matériel d'agrément privé ;

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 ; que le projet prévoit le maintien de 6 emplacements de stationnement couverts et la transformation d'un garage en local vélos d'une capacité de 9 unités ; que la solution de mobilité douce proposée est insuffisante au regard du nombre d'habitants prévu ; que rien ne justifie le maintien de 6 garages pour 5 logements neufs ;

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 16 décembre 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 2021**

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

- Fournir une note justifiant les difficultés de réalisation un parking viable en sous-sol ; Maintenir les 7 premiers box dont les 2 premiers sont à destination des vélos ; réduire le pavement nécessaire pour le passage des roues des véhicules et rétablir la pleine terre engazonnée ; prévoir une zone paysagère plantée, variée et commune au-delà des garages et veiller à empêcher l'accès à celui-ci en voiture (par ex. haie) (faire une proposition) ;
- Végétaliser les toitures des garages ;
- Prévoir un local vélos d'une capacité d'1 vélo par oreiller et conforme au Vademecum ;
- Intégrer le jardinet de la zone de recul dans les parties communes et prévoir un aménagement en cohérence avec la cité-jardin et prévoir des fenêtres avec allèges au rez-de-chaussée avant ;
- Limiter la terrasse du dernier étage en maintenant un retrait d'1,90m de part et d'autre des axes mitoyens ;

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 4 et 6 et au PPAS prescriptions 2.1.3, 2.1.4 et 2.1.6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	