

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

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

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par les copropriétaires
Objet de la demande	Construire un immeuble de logements
Adresse	Rue du Pommier, 10
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 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 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 5 décembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien, sis Rue du Pommier au n° 10, est un terrain implanté sur une parcelle de 113m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 89 n 2 ;

Vu que la demande vise à **construire un immeuble de logements de 4 unités** ;

Vu que la demande a été introduite le 31/01/2024, que le dossier a été déclaré complet le 09/09/2024 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics

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 particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/11/2024 au 01/12/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13720), le bien est un terrain à bâtir ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de logements R+03+TP de 4 unités de logement – soit, 1 studio et 3 appartements de 2 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (4), local compteurs, local poubelles et rangement entretien, local vélos/poussettes
- +00 garage (2 emplacements couverts) avec zone de stationnement vélos
hall d'entrée des communs
studio – hall, sdd avec wc, pièce de vie, terrasse (5m²), jardin (9,50m²), citerne enterrée de 10m³
- +01 appartement de 2 chambres – hall, cuisine ouverte sur séjour, chambres, sdd, wc, local technique (chaudière)
- +02 appartement de 2 chambres – idem +01
- +03 appartement de 2 chambres – idem +01
- Toit toiture plate de +/- 74m² végétalisée, placement de 19 panneaux photovoltaïques

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, 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 est impactée – les surfaces de pleine terre équivalent à 9,50m² et un aménagement qualitatif du jardin s'avère difficile ;

Considérant que, vu la forme triangulaire de la parcelle et la proximité du bâti de la parcelle d'angle voisine, la profondeur projetée de la construction crée des vis-à-vis gênants et ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la demande envisage le placement d'une citerne d'eau de pluie enterrée ; qu'aucune mesure de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ; que le placement au sous-sol d'une citerne apparente semble plus adéquat ;

Considérant que la combinaison d'une toiture extensive et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; que, toutefois, les plantes devront être adaptées à un ombrage quasi permanent (cf. rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 5, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit* ; que l'implantation et les gabarits du nouvel immeuble doivent garantir l'intégration de la construction dans son environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines ; que le gabarit projeté et la densité d'occupation sont inopportuns ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la profondeur se mesure dans l'axe médian du terrain ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

Considérant que la forme triangulaire de la parcelle est très contraignante – largeur à l’alignement de 9,39m et de 0,85m en fond de parcelle, sur une profondeur totale de 19,50m (mesure prise sur la limite droite perpendiculaire au front de bâtisse) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d’une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse en hauteur de plus de 2,00m le bâtiment le plus profond (situé à droite au n° 12) ; que, par ailleurs, la construction voisine au n° 2 est dépassée en profondeur de 1,80m ;

Considérant que la construction de gauche ne devrait pas être dépassée en ce que la distance entre les fronts de bâtisse est inappropriée ; qu’il convient d’assurer une intimité entre parcelles et d’aligner la profondeur du nouvel immeuble sur celle bâtie au n° 2 ;

Considérant que la demande contrevient à l’**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Nombre de logements trop dense eu égard à la typologie de la parcelle ;
- Intimité relative compte tenu de la proximité de l’immeuble d’angle ;
- Aucun espace extérieur privatif prévu pour les 3 logements des étages ;
- Pas d’offre diversifiée de type de logements – 3 entités de 2 chambres et 1 studio ;
- Dimensions trop restreintes du local vélos ;

Considérant que la construction d’un immeuble doit également répondre aux **Recommandations relatives aux projets d’immeubles incluant du logement** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins en mars 2022 ; que notamment la condition relative à une mixité dans la typologie des logements proposés n’est pas respectée :

- Un minimum de 20% (en nombre d’unités) de logements de trois chambres et plus ;
- Un maximum de 20% (en nombre d’unités) de logements dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m² ;

Considérant que le projet propose la construction d’un immeuble de 4 unités de logement ; que les dérogations et manquements attestent d’une densité trop importante et d’une exploitation excessive de la parcelle ; que la configuration des lieux ne permet pas un tel nombre d’unités de logement ; que l’aménagement projeté est inadéquat et est contraire au bon aménagement des lieux ; qu’il convient d’améliorer l’habitabilité des logements ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6, règle générale**, en ce que lors de la construction d’un immeuble à logements multiples, le nombre d’emplacements de parcage à prévoir est au minimum d’un emplacement par logement ; que le projet en propose 2 pour 4 logements ; que vu le cadre environnant, il est impératif de prévoir un emplacement couvert de parcage par unité de logement ;

Considérant que, par ailleurs, la situation de la parcelle est en zone C pour l’accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d’une très bonne desserte en transports en commun ; qu’il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que le local doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; que les emplacements prévus dans le garage sont inaccessibles quand la voiture est parquée ; que l'accès au local du sous-sol n'est pas direct ni aisé (escalier à quarts tournants) ; qu'il convient de prévoir au rez-de-chaussée des emplacements adéquats en fonction du nombre d'unités de logement projetées ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que l'oriel prépondérant, qui s'étend sur trois niveaux (sur une hauteur de 9,70m) et sur une largeur maximale de façade, ne s'intègre pas au cadre bâti environnant et rompt avec les typologies existantes de façade ; que son acrotère dépasse légèrement celui de la façade ; qu'un oriel s'entend comme un élément ponctuel de la composition de façade et qu'il convient de limiter son emprise ; qu'en outre, la façade est très peu animée et d'esthétique standardisée – sans jeu d'appareillage, ni différences de revêtement ou de couleur ; qu'il y a lieu également de raccorder la hauteur du rez-de-chaussée avec celle de l'immeuble situé à gauche au n° 2 ;

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 – C.2011.1108/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/10/2024 ;

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 5 décembre 2024

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

- Prévoir un emplacement couvert de parcage par unité de logement ;
- Réduire la densité du gabarit et le nombre d'unités de logement ; s'aligner sur la profondeur bâtie au n° 2 ;
- Proposer une mixité de types de logement, prévoir un espace privatif extérieur par unité ;
- En façade à rue, réduire l'emprise de l'oriel, raccorder la hauteur du rez-de-chaussée avec celle de l'immeuble situé à gauche au n° 2 ;
- Proposer une réutilisation des eaux pluviales ; privilégier le placement au sous-sol d'une citerne apparente de récupération ;

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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024