



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> KARRAS  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

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

M<sup>me</sup> COPPIETERS

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

/

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	
Objet de la demande	Construire un immeuble de logements.
Adresse	Chaussée de Mons, n°1282
PRAS	Zone d'habitation et le long d'un espace structurant.
PPAS	/
Réf. Communale	51688
Réf. URBAN	01/XFD/1759471



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet d'1 courrier dont 1 réclamation.  
L'enquête publique a fait l'objet d'1 opposition.

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 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 bien sis chaussée de Mons n°1282, parcelle à bâtir de 210m<sup>2</sup> cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°62G6 ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 47988bis/43540-PU : utiliser un terrain pour le parcage de 5 véhicules + 1 cabanon de jardin (refusé le 24/10/2000) ;
- n° 50093K/45754-PU : construire un immeuble à appartements : PU PERIME (octroyé le 22/04/2008) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8663), le bien est un terrain en vente ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme terrain à bâtir ;

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

Vu que la demande a été introduite le 22/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 27/11/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/02/2021 au 20/02/2021, et qu'une réclamation et opposition ont été introduites ayant pour motif principal la perte d'ensoleillement d'une maison voisine du fait de la construction de l'immeuble ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ; pas repris dans NOVA.
- 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 T.2000.1153/5/APB/vh daté du 8/01/2021 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

Vu que la chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- la construction d'un immeuble de rapport sur une parcelle à bâtir ;

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

- -01 4 caves privatives, un local compteurs, 1 citerne,
- -01+00 1 appartement duplex 2 chambres avec jardin ;
- 00 2 garages, 1 local poubelles, 1 local d'entretien et 1 local vélos ;
- 01 1 appartement 2 chambres ;
- 02 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;
- 03 1 appartement 2 chambres ;
- TP

Considérant que le bien se trouve proche d'un coin de rue et que les parcelles voisines sont de taille réduite ; que les maisons voisines sont toutes proches les unes des autres ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ;

Que la profondeur constructible de 12m par rapport au front de bâtisse ne peut être dépassé et qu'un retrait de 3m doit être observé par rapport à la limite mitoyenne de gauche ; Que, le profil arrière dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin de gauche le moins profond ; qu'un retrait minimum de 3m doit être observé ; que le profil arrière de la maison voisine de droite la plus profonde n'est pas dépassé ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, 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 ; que la densité du bâti en intérieur d'îlot est accentuée ; que la construction dépasse la profondeur constructible de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que le projet prévoit une rehausse du profil mitoyen de gauche de plus de 3m ; que l'impact de la hauteur de la volumétrie sur l'immeuble voisin de gauche et les maisons voisines de la rue Marc Henri Van Laer (dont les parcelles sont très courtes) est important du fait de leur grande proximité ; qu'il convient de respecter un retrait de 3,00m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et de ne pas dépasser la profondeur constructible de la parcelle ;

Considérant que **la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations**, n'est pas d'application ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

Considérant que l'aménagement de la zone de recul n'est pas détaillé ; qu'il convient de la rendre conforme à l'article 11 du RRU ;

Considérant que le projet n'offre aucune mixité de type de logement ; que les logements prévus sont tous des logements 2 chambres ; qu'aucun grand logement de 3 chambres minimum n'est prévu ;

Considérant que tout logement neuf dans un immeuble neuf doit être strictement conforme aux normes minimales d'habitabilité (titre II du RRU) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que le séjour implanté au rez-de-chaussée présente un déficit de superficie de 80cm<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce que le WC du rez-de-chaussée est directement en contact avec le séjour ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/Igt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local présente une capacité insuffisante au regard de l'occupation du bien, de l'encombrement des containers de tri sélectif et de leur manutention ;

Considérant que la demande déroge la demande déroge au **RRU, Titre II - article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parkings ; qu'il convient de prévoir un local ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vademecum Vélos ; que ce local présente une capacité insuffisante au regard de l'occupation du bien (8 vélos) ;

Considérant que la demande déroge la demande déroge au **RRU, Titre II - article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup>, comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que le point d'eau n'est pas représenté sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19 - bon aménagement des lieux**, en ce que le projet prévoit l'aménagement de pièces trapézoïdales et d'une chambre principale accessible au bout d'un long couloir ; que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage n'est accessible que par la chambre secondaire ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6 - emplacement de parking**, en ce que le projet présente un déficit de 2 places de stationnement en domaine privé ; que néanmoins, la parcelle se trouve en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

RRU) bénéficiant d'une desserte suffisante en transports en commun et se trouvant à proximité immédiate d'une station de métro et de commerces (sur la chaussée de Mons) ;

Considérant que la profondeur du bâti doit être réduite aux trois-quarts de la parcelle ; que l'aménagement d'un logement de minimum 3 chambres au rez-de-chaussée en duplex avec le 1<sup>er</sup> étage améliorerait l'offre de type de logement ; que la réorganisation du rez-de-chaussée nécessite la suppression des deux garages afin de permettre l'aménagement de locaux communs plus confortables d'un jardinet en zone de recul ;

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 25 février 2021**

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

- **Limiter la profondeur de bâti aux trois-quarts de la parcelle ;**
- **Limiter le nombre de logements à 3 dont 1 logement 3 chambres situé au sous-sol et rez-de-chaussée ;**
- **Supprimer les garages ;**

*Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1 – articles 4 et 6, et le titre VIII, article 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.*

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

<b>Echevin</b>	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> KARRAS	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
---	----------------------------	--