



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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} KARRAS
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	
Objet de la demande	Construire un immeuble de rapport.
Adresse	Rue de la Clinique, n°1.
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51529
Réf. URBAN	01/XFD/1745788



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'aucune réclamation ou demande à être entendu.
L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

**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 25 février 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 A et 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 rue de la clinique n°1, parcelle à bâtir de 94m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°214^E17 ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 7772/8262-PU : 16/06/1899(PU Octroyé) – Modifier la façade
- n° 9357/9857-PU : 14/04/1903(PU Octroyé) – Modifier la façade
- n° X/50693-PU : 27/01/2020 (PU refusé) – Construire un immeuble de rapport

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

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

Vu que la demande vise à **construire un immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 27/03/2020, que le dossier a été déclaré complet le 15/12/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/02/2021 au 20/02/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 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 ;
- 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.2020.0827/1/B1/vh daté du 13/01/2021 ;

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

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 à appartements ;

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

- 00 1 garage (non-attribué), 1 local vélos, 1 bureau, 1 local poubelles et un local compteurs ;
- 01 1 appartement 2 chambres ;
- 02 1 appartement 2 chambres ;
- 03+TV 1 appartement 3 chambres ;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle de coin ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche (rue de la Clinique n°3) est construite sur toute sa profondeur ; que cette maison présente un gabarit R+02+TV ;

Considérant que la maison voisine de droite présente un gabarit R+02+TV ; que le rez-de-chaussée est construit sur toute la profondeur de la parcelle et que les 2 niveaux supérieurs présentent des annexes d'une profondeur de +/-2,5m respectant un retrait de 2,20m par rapport à la limite mitoyenne avec la parcelle concernée ; que sur cette même limite, un mur de clôture en maçonnerie a été construit sur une hauteur de 3 niveaux reliant la façade arrière du n°19 rue Dr De Meersman à la façade arrière du n°3 rue de la Clinique ; que ce mur est visible sur les vues aériennes de 1971 (prescription de plus de 30ans) ;

Considérant que les 4 premiers niveaux sont implantés sous le niveau des corniches arrières des deux maisons voisines ;

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 les trois-quarts de la parcelle ; qu'aux étages, la profondeur de la maison voisine de droite la plus profonde est dépassée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la lucarne dépasse la hauteur du profil voisin de gauche (Rue de la Clinique n°3) le plus haut ; que le profil voisin de droite le plus bas est dépassé de 3m ;

Considérant que, sur cette portion de la rue de la Clinique, les maisons ne présentent ni lucarnes ni oriels ;

Considérant que le profil de toiture proposé (hors lucarne) permet un raccord harmonieux entre les profils des deux maisons voisines ;

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

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 parcelle étant construite sur son entièreté ; que néanmoins, la configuration de la parcelle ne permet pas d'aménager un espace extérieur qualitatif ;

Considérant que les logements sont disposés de façon à profiter des deux façades à rue ; que la petite façade est orientée nord-est et la façade la plus large profite d'une orientation sud-est ; que les séjours de tous les appartements profitent des deux orientations et les chambres d'une orientation sud-est ;

Considérant que le projet prévoit 2 logements de 2 chambres et 1 logement duplex de 3 chambres ; que la mixité de type de logement est satisfaisante ;

Considérant que tous les séjours profitent d'une superficie confortable de plus de 35m² ; que la présence de l'oriel n'offre aucun confort supplémentaire à ces espaces ; que de plus, aucun immeuble voisin ne présente un tel aménagement de façade ;

Considérant que l'aménagement des logements répond strictement aux normes minimales d'habitabilité ; que néanmoins, il convient de veiller à améliorer la qualité des locaux communs ;

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 le local prévu ne présente pas une capacité suffisante au regard de l'occupation du bien, de l'encombrement des containers de tri sélectif et de leur manutention ;

Considérant que 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 parking ; que le local prévu au projet ne présente pas une capacité insuffisante au regard de l'occupation du bien ;

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 m², 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 ce local n'est pas prévu au projet ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6 – stationnement**, en ce que le projet présente un déficit de 2 places de stationnement en domaine privé ; que néanmoins, la situation de la parcelle est en zone A et B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'un local vélos d'une contenance de 4 vélos est prévu et directement en contact avec la voie publique ;

Considérant que la parcelle présente un taux d'imperméabilisation maximal (surface d'infiltration nulle) ; que le projet ne prévoit aucune toiture plate végétalisée ; que l'impact de la densification (construction + occupation) sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'il convient de maximiser la réutilisation des eaux de pluie dans l'installation sanitaire des appartements et des communs ;

Considérant que le bien est voisin de l'Eglise Notre-Dame Immaculée inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Considérant que le parement de la façade sud-est est prévu en briquettes (sur isolant), lattage de bois (Merbau) et enduit de teinte claire ; que la façade nord, du côté de l'Eglise Notre-Dame Immaculée est majoritairement recouverte d'un enduit de teinte claire ; que l'enduit est un matériau peu résistant aux effets de notre climat et ce particulièrement en façade nord (humidité visible, salissures, pollution, mousses, etc.) ; qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'utilisation de briquettes ou enduit sur isolant à l'alignement est déconseillé du fait leur fragilité par rapport aux sollicitations extérieures ;

Les menuiseries en PVC de teinte gris anthracite sont uniformisées et en harmonie avec l'architecture de la façade ;

Considérant que la jonction des deux façades, aux étages est particulièrement anguleuse ; qu'aucun des logements ne profite d'un espace extérieur privatif ; que l'aménagement de terrasses de coin avec vue dégagée sur le quartier améliorerait la qualité des logements ; que les séjours présentent des superficies confortables permettant cet aménagement ;

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 :

- **Supprimer la lucarne ;**
- **Supprimer les oriels et prévoir des terrasses à l'angle intégrées dans le bâti proposé ;**
- **Faire une nouvelle proposition de parement de façade ;**
- **Améliorer les locaux communs ;**
- **Attribuer le garage à l'un des appartements ;**
- **Indiquer sur les plans les points de raccordement à la citerne (WC, machines à laver, vidoir, cassolette, etc.) ;**

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 (pour le dépassement du profil le plus bas) et Titre VIII – article 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} KARRAS	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	