

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr <b>BARKHANE</b> , propriétaire.
Objet de la demande	Construire un immeuble à appartements.
Adresse	Rue de la Cantilène n°6
PRAS	Zone d'habitation + ES
PPAS	/
Réf. Communale	52098
Réf. URBAN	01/XFD/1799800

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation/opposition ainsi qu'une pétition/opposition (55 signataires), dont les deux représentants souhaitent être présents et s'exprimer.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les points suivant :

Manque de symétrie au projet et le style est différent du reste de la rue. Cela dénature la rue constituée principalement de maisons unifamiliales avec toiture à double versant. Le projet lui prévoit une toiture plate.

Alignement des façades non respectés. Problème vis-à-vis de la zone de recule

Diminution de la zone verte

Raccordements de la citerne d'eau de pluie de 12000L ?

Parking prévu pour 7 voitures en sous-sol et les autres voitures viendront se garer sur la voie publique où il y a déjà trop peu d'emplacements pour les riverains.

Projet en zone inondable -> quelles sont solutions envisagées ?

Inquiétude quant à la stabilité du sol « marécageux » pendant les travaux. Quel impact cela pourrait-il y avoir sur les maisons avoisinantes ?

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

**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 le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;
- 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 que le bien est situé en zone de protection du site du « Scheutbos » et qu'il est situé dans un rayon de moins de 20 m du bien classé que les modifications apportées portent atteinte au patrimoine protégé ;
- 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 Cantilène n°6, parcelle de 328m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°6F2 est un terrain à bâtir ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU2017/4440) concernant la maison voisine de gauche au n°975 chaussée de Ninove et parcelle au 6 de la rue de la Cantilène utilisée comme jardin ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme terrain à bâtir ;
- Vu que la demande vise à construire un immeuble à appartements ;
- Vu que la demande a été introduite le 9/08/2021, que le dossier a été déclaré complet le 1/12/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 2/03/2022, et qu'une réclamation/opposition ainsi qu'une pétition/opposition (55 signataires), dont les deux représentants souhaitent être présents et s'exprimer ont été introduites ayant pour motifs principaux :
  - Le projet concerne la construction d'un immeuble à appartements au milieu de maisons unifamiliales mitoyennes, en contradiction avec le paysage urbain actuel de la rue de la Cantilène dont le coté pair est constitué uniquement de maisons unifamiliales mitoyennes ;
  - Le projet prévoit une toiture plate, entre deux maisons ayant une toiture inclinée (voir photo 1 en annexe), les maisons familiales coté pair de la rue ont également des toitures inclinées ;
  - Les façades de ces maisons sont actuellement parfaitement alignées (voir photo2 en annexe), le projet ne respecte même pas cet alignement puisque la construction au début de la rue sera de 3 mètres plus en avant par rapport aux façades actuelles ;
  - Le projet prévoit l'abattage des arbres existants (voir photo1) et ne comprend aucun jardin qui aurait permis d'en replanter ;
  - Le troisième étage du projet comprend plusieurs terrasses et vu la hauteur de la construction, crainte que les nouveaux résidents de la rue aient vue sur les jardins des maisons avoisinantes ;
- 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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

- application de l'article 153§2-2° du COBAT – dérogation à un règlement communal d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – Façade d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé 2021.1098/1 daté du 7/01/2022 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
  - construire un immeuble de rapport sur 1 terrain occupé par un jardin ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01 7 caves privatives, 7 emplacements de parcage couverts, 1 local compteurs, 1 local poubelles, 1 trémie d'ascenseur et 1 trémie d'escalier ;
  - 00 Local vélos, 1 appartement 1 chambre, 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;
  - 01 1 appartement 3 chambres avec balcon, 1 appartement 2 chambres avec 2 balcons ;
  - 02 1 appartement 3 chambres avec balcon, 1 appartement 2 chambres avec 2 balcons ;
  - 03 1 appartement 3 chambres avec 2 terrasses ;
- Considérant que l'application de la prescription 0.6 du PRAS - Atteinte aux intérieurs d'îlot, en ce que le projet s'implante à l'angle de la rue de la Cantilène et de la chaussée de Ninove ; que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible de la parcelle et dépasse les profils voisins ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée par la présence d'un parking enterré qui occupe toute la superficie d'infiltration de la parcelle (dérogation article 13 du Titre I du RRU) ; que cette dernière est actuellement occupée par un jardin attenant à la maison voisine de gauche ; que, vu la densité du bâti, le projet n'a pas vocation d'améliorer les qualités végétales, minérales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que, de plus, la demande ne permet pas de confirmer la présence de 60cm de terre au-dessus du parking en sous-sol ; que la zone de recul côté rue de la Cantilène est également construite en sous-sol ;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen que la demande ne s'accompagne pas d'une étude technique de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'également la densification de l'occupation de la parcelle (7 logements) est de nature à augmenter la surcharge du réseau d'égouttage public ;
- Considérant que la nappe phréatique se trouve à une profondeur de 4,00m ; qu'actuellement, une végétation dense et mature permet d'absorber une certaine quantité d'eau de pluie ; que le projet prévoit une construction enterrée qui aura pour conséquence de supprimer une proportion d'infiltration et d'absorption importante ;
- Considérant qu'une citerne des eaux de pluie de 12m<sup>2</sup>, qu'une végétalisation des toitures plates de 202m<sup>2</sup> et un dispositif de gestion des eaux pluviales de 12m<sup>2</sup> sont prévus au projet ;
- Considérant que le projet prévoit l'abattage d'arbres à haute tige et le débroussaillage de la parcelle ; que la parcelle compte 14 arbres à haute tige ; qu'il convient de limiter l'impact sur la biodiversité du site ; qu'il convient de proposer un plan de replantation réfléchi et d'inclure des nichoirs dans la construction de l'immeuble ;
- Considérant qu'une analyse de l'impact de la surdensification de la parcelle en terme de rejet des eaux de toute nature est nécessaire ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne, en ce que le projet ne s'aligne pas entièrement sur le front de bâtisse des immeubles de la rue de la Cantilène ; que, du côté de la chaussée de Ninove, à hauteur de la rampe d'accès au sous-sol, le bâti s'aligne sur le retrait de la maison voisine sur

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

- une largeur de 3,15m pour s'avancer ensuite jusqu'à 1,00m de l'alignement au rez-de-chaussée et s'aligner au trottoir à partir du 1er étage ;
- Considérant que le niveau situé au 3ème étage n'est pas implanté sur les limites mitoyennes latérales (dérogation article 3 du Titre I du RRU) et qu'un retrait de plus de 3,00m est observé avec occupation partielle des toitures plates (espace résiduel) par des terrasses ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la construction s'implante au-delà des trois-quarts de la parcelle ; que le bien se trouve sur une parcelle d'angle et que les règles de mesurage par rapport aux constructions voisines de référence s'appliquent ; que la maison voisine de gauche la plus profonde sis au n°915 de la chaussée de Ninove présente une profondeur de 15,3m (entre alignement et façade arrière) ; que, bien qu'un retrait de 3,15m soit observé, la profondeur de la maison voisine de gauche la plus profonde est dépassée ; que le dernier niveau présentant une toiture plate dépasse le profil de toiture à versant des 2 maisons voisines ; qu'un retrait de plus de 3,00m est observé par rapport aux maisons voisines avec une occupation partielle de la toiture par une terrasse ;
  - Considérant que les gabarits et hauteurs des maisons voisines de référence ne peuvent être considérés comme anormalement bas au regard des constructions voisines ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU – Façade d'une construction mitoyenne, en ce que la façade jouxtant le bâtiment voisin de gauche sis chaussée de Ninove dépasse la hauteur de celle-ci de 80cm ; que la 2ème partie de la façade située en retrait la dépasse de plus de 4,00m ; que le même type d'aménagement est proposé du côté de la maison voisine de droite avec un dépassement supérieur à 3,00m ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la construction dépasse la profondeur constructible autorisable et dépasse la hauteur du profil mitoyen de la maison voisine de droite sise rue de la Cantilène la plus haute ; que le 3ème étage avec toiture plate s'implante au niveau des toitures à versants des 2 maisons voisines ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU – Zone de recul, en ce que l'espace non-aedificanti prévu entre l'alignement de voirie et le front de bâtisse déterminé par les façades des maisons voisines de droite n'est pas respecté ; que la façade de l'immeuble présente plusieurs avancées par rapport au front de bâtisse de la rue de la Cantilène ; qu'en sous-sol, le parking enterré s'étend sur la quasi-totalité de la zone de recul et limite fortement la zone réservée à la pleine terre ;
  - Considérant que l'application de la prescription 2.5.2 du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques, en ce que le morcellement de la volumétrie tant en ce qui concerne l'implantation que les gabarits perturbent la lecture du paysage urbain ; que les règles urbanistiques de base qui permettent l'intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain existant ne sont pas respectées et que les dérogations envisagées ne sont pas justifiées ; que le projet ne tient quasi pas compte des codes du bâti environnant et utilise plusieurs langages différents (oriel, retrait, terrasse avec garde-corps vitré en recul, balcons filants, etc.) ; que les raccords envisagés aux maisons voisines ne sont pas harmonieux et engendrent des espaces résiduels (dents creuses) au droit des limites mitoyennes laissant la partie supérieure de chaque mur aveugle apparent (non-traité) ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RCU – Gabarit et Implantation des constructions, en ce que l'implantation et le(s) gabarit(s) du bâtiment ne tiennent pas compte du cadre bâti environnant et de la qualité à réserver à l'intérieur d'îlot ;
  - Considérant que le projet prévoit une construction composée de briques blanches collées, d'un bardage en aluminium bordeaux au rez-de-chaussée et entre certaines baies de fenêtre, une porte de garage sectionnelle en aluminium et des menuiseries en aluminium noir ;
  - Considérant que l'aménagement des espaces intérieurs est fonction de la volumétrie proposée ; que les logements et espaces communs proposés sont conformes au titre II du RRU en matière d'habitabilité ;
  - Considérant que le projet offre une bonne mixité de type de logement en proposant majoritairement des appartements 2 ou 3 chambres ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

- Considérant que les façades avant du rez-de-chaussée sont écrasées par un volume en saillie dont la hauteur de 2,50m par rapport au niveau du sol (oriel) et l'emplacement des prises de jour entrave le passage de la lumière naturelle à l'intérieur des pièces de vie ; que les appartements situés au rez-de-chaussée sont généralement réputés plus sombres ; qu'il convient d'éviter d'accentuer ce phénomène ;
- 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 7 emplacements de stationnement en sous-sol et un local vélos/poussettes en contact direct avec l'extérieur au rez-de-chaussée de 5,94m<sup>2</sup> ; que la capacité de ce local vélos est insuffisante au regard de l'occupation du bien (+/- 5 vélos pour 23 oreillers) ;
- Considérant que, bien que l'architecte ait confirmé que l'élaboration du projet tient compte de la nécessité de rabaisser la nappe phréatique et la mise en œuvre de fondations adaptées, la réalisation d'un niveau enterré rendant imperméable la quasi-totalité de la parcelle est contraire au bon aménagement des lieux tant en ce qui concerne la parcelle que son environnement immédiat ; qu'il convient d'envisager de limiter le sous-sol à l'emprise du bâti hors-sol ; que, dès lors, la conformité au titre VI du RRU en ce qui concerne les places de stationnement en domaine public serait compromises et l'augmentation de l'espace réservé aux vélos devrait être envisagé ;
- Considérant que la parcelle est située sur un axe fortement passant dont le niveau sonore est classé entre 70 et 75 dB ; qu'il convient d'en tenir compte en plaçant les chambres à l'arrière du bâtiment et en mettant en place des principes constructifs isolants acoustiquement (ex. : double peau) ;
- Considérant que, de manière générale, en l'état, le projet ne tient pas suffisamment compte des règles d'urbanisme et s'intègre dès lors peu dans le cadre bâti environnant ; que la construction d'un immeuble de rapport est envisageable moyennant une implantation respectant le front de bâtisse côté rue de la Cantilène, l'alignement du bâti sur la limite de voirie côté chaussée de Ninove (à l'emplacement des murs d'enceinte du jardin actuel), des raccords de toiture harmonieux avec les maisons voisines, une zone de cours et jardins plus importante et plantée de pleine terre, la réduction du sous-sol à l'emprise du bâti hors-sol, la simplification de la lecture et l'allègement des éléments en saillie en s'inspirant des immeubles voisins (balcon/loggia, bow-window ponctuels à champs coupé, si oriel d'un seul tenant : hauteur minimale de 3,00m pour ne pas écraser le niveau du rez-de-chaussée, etc.), la réalisation d'une étude technique de gestion des eaux pluviales, des mesures adéquates à mettre en œuvre pour limiter l'impact de la construction sur l'environnement (pleine terre, plan de plantations, toitures végétalisées semi-intensive, panneaux solaires, etc.)
- 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 en l'état ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 mars 2022**

**AVIS DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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