

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M. BREYNE
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. MOENECLAËY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Construire une maison unifamiliale
Adresse	Avenue de la Persévérance (41)
PRAS	Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier d'observation et d'aucune 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 12 janvier 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 est inscrit dans la Cité-jardin La Roue, qui est identifiée à l'inventaire du patrimoine architectural (38244) et dont l'ensemble présente un intérêt patrimonial et social indiscutable – maisons ayant un vocabulaire architectural commun, organisées en différents groupements et îlots ;

Vu que le terrain à bâtir, sis Avenue de la Persévérance (41), est localisé sur une parcelle de 151m², cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 129 n 0 ;

Vu que la demande vise à **construire une maison unifamiliale mitoyenne** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 16/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/12/2022 au 31/12/2022, et qu'un courrier a été introduit ; qu'il relève que, devant en outre suivre les prescriptions de la ZICHEE, la nouvelle construction s'implante dans une cité d'aspect général très homogène dont les caractéristiques doivent être respectées – maison d'un étage, présentant au rez-de-chaussée un appareillage de brique, à l'étage une finition en crépi, sur les versants des tuiles ; qu'il s'inquiète du sort réservé aux vieux arbres présents sur la parcelle ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation/gabarit
 - o dérogation à l'article 7, chapitre III du Titre I du RCU – implantation/gabarit dans les zones de cités-jardins
 - o dérogation à l'article 26, chapitre V du Titre I du RCU – lucarnes dans les cités-jardins
 - o dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - o dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul
 - o dérogation à l'article 69, chapitre VII du Titre I du RCU – clôtures dans les cités-jardins

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

- application de l'article 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU – implantation d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne et lucarne de toiture
 - o dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue
 - o dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que terrain à bâtir de 151m² situé entre les n° 37 et 49 de l'avenue de la Persévérance ; que le bien fait partie d'un lot de 3 terrains à bâtir dont il occupe la parcelle centrale (lot 4 de 611m² vendu à la découpe sous forme de 3 terrains) ;

Vu la demande de permis en cours (PU 52051) ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale 3 façades sur le terrain à bâtir sis à droite de la présente demande ;

Vu l'avant-projet transmis pour avis au service communal d'urbanisme, situé sur le terrain à bâtir à gauche de la présente demande ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la construction d'une maison unifamiliale de 3 chambres ; que la construction se compose d'un corps principal R+01+TM (5,75m x 8,30m) sur 3 niveaux, avec toiture à 2 versants, et d'une extension latérale R+00+TP jouxtant la limite mitoyenne droite (3,15m x 3,00m) de 1 niveau avec toiture plate ; la distribution suivante est envisagée :

- +00 zone de recul prévoyant une aire de stationnement
 hall d'entrée avec wc, séjour, cuisine, terrasse, jardin
- +01 2 chambres, sdb, wc
- combles 1 chambre, bureau, espace technique (chaufferie, double-flux)

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (terrain à bâtir) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ; que le projet prévoit une citerne d'eaux de pluie de 7.500L mais n'envisage pas la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ; qu'il convient d'y remédier

Considérant que le terrain à bâtir comporte un arbre à haute tige ; qu'en séance le demandeur a précisé maintenir le noyer existant ; que les plantations existantes ne figurent pas sur plan ; qu'il y a lieu de préciser sur plan les caractéristiques et l'implantation de l'arbre conservé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne**, en ce que le front de bâtisse n'est pas implanté à la même distance

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

de l'alignement que la construction mitoyenne de droite (5,30m pour le projet, 5,10m pour le projet de la demande PU 52051) ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogations au RCU, articles 5 & 7, chapitre III du Titre I, implantation/gabarit dans les zones de cités-jardins** ; que l'implantation et le gabarit de la construction s'accordent et s'harmonisent aux constructions voisines (hauteur du faîtes, hauteur de façade, typologie, ...) et aux caractéristiques de l'espace public (végétalisation de la zone de recul, distance de retrait) ;

Considérant que pour une parfaite intégration des nouvelles constructions dans la Cité-jardin, les 3 lots mitoyens devront présenter des caractéristiques identiques de manière à créer un groupement de maisons cohérent à l'instar des préceptes de la Cité-jardin ; qu'il convient pour le moins de se concerter avec le demandeur et l'architecte du lot mitoyen droit (demande de PU 52051), et de définir conjointement des caractéristiques communes ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils des constructions voisines immédiates ;

Considérant que les 2 parcelles mitoyennes, de part et d'autre du bien, ne sont pas construites ; qu'il convient de se référer au projet existant sur la parcelle de droite (avis du 22/12/2022 de la Commission de concertation sur la demande de PU 52051) ; qu'il est impératif que les 2 constructions s'intègrent et s'harmonisent ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des profils voisins immédiats ;

Considérant que les lucarnes, proposées en façades avant et arrière, n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que la lucarne à rue telle que projetée est inenvisageable ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 26, chapitre V du Titre I – lucarnes dans les cités-jardins** ; que toute nouvelle lucarne nécessite un traitement spécifique en vue de la préservation des caractéristiques typologiques, architecturales et rythmique de la cité – notamment, respecter les caractéristiques de lucarnes (passante, matériaux, placement, composition d'ensemble) ;

Considérant que le projet mitoyen de construction sur la parcelle de droite a abandonné l'idée de lucarne de toiture ; qu'il serait plus pertinent de proposer une façade à pignon – typologie ponctuellement présente dans la Cité-jardin (à l'instar du n° 52) ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce que la construction n'est pas implantée à l'alignement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que celles-ci ne peuvent être transformée en espace de stationnement ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I, aménagement des zones de recul** ; que leur aménagement doit participer à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

qu'elles sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 69, chapitre VII du Titre I, clôtures dans les cités-jardins** ; que les clôtures doivent respecter les caractéristiques d'origine de la cité – seules les clôtures végétales sont autorisées, le terrain à l'alignement est clôturé, les choix des essences et la hauteur de la haie sont prescrits ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement est lacunaire ; qu'aucun traitement végétalisé des limites mitoyennes n'est proposé ; qu'aucune plantation n'est représentée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (cuisine de 7,51m²) ;

Considérant que la demande propose une ventilation double-flux ; qu'il y a lieu de vérifier que le placement de faux-plafond pour les techniques garantit toujours une hauteur libre conforme ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (chambre arrière au +01) ; qu'il convient d'y remédier ;

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 ;

Vu que la cité-jardin est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent 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 ; qu'il convient de privilégier un projet qui prend davantage en compte le paramètre patrimonial du cadre environnant ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont projetées ;

Considérant que le projet prévoit en façade à rue un parement de brique rouge sur les 2 niveaux de la façade, un soubassement de 20cm en pierre bleue, du zinc prépatiné noir entre les 2 baies du +01, des menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué de teinte noire, une corniche en zinc, un revêtement de lucarne en bois ; que l'aspect du revêtement de toiture n'est pas défini ; qu'une boîte aux lettres est accolée à la façade ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Considérant que la construction est en rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité du cadre environnant n'est pas respectée ; qu'il n'existe aucune composition d'ensemble avec le projet de la parcelle de droite ;

Considérant qu'il convient d'harmoniser tous les éléments qui composent la façade en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales d'origine (exemple du n° 52) ; qu'il y a lieu d'uniformiser l'aspect de ces éléments pour les 3 maisons qui font partie du même îlot ;

Considérant qu'il convient de respecter les caractéristiques esthétiques de la Cité – soit, soubassement d'une certaine hauteur surmonté d'une brique naturelle de ton rouge au rez-de-chaussée, cimentage à l'étage de couleur claire (commune aux 3 lots), corniche en bois débordante, châssis en bois peint en blanc présentant des profilés moulurés, traitement spécifique des encadrements de baies ;

Considérant qu'en raison de la zone de recul, le placement de la boîte aux lettres sur la façade n'est pas pertinent ;

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, 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 12 janvier 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

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

- Unifier et s'assurer de caractéristiques communes avec le bâti mitoyen de gauche et de droite – implantation (distance du front de bâtisse par rapport à l'alignement) et gabarit (profondeur, fronts de bâtisse avant et arrière, hauteur sous corniche) ;
- Supprimer la lucarne à rue ; n'envisager qu'une lucarne arrière qu'en observant un retrait par rapport au plan de façade ;
- Aménager une zone de recul conforme – jardinet planté en pleine terre, délimité sur les limites mitoyennes et à l'alignement par une haie végétale ;
- Redéfinir la façade à rue en veillant à s'inspirer des caractéristiques spécifiques de la Cité-jardin et en proposant une composition d'ensemble commune aux 3 lots – dimensions et rythme des baies, menuiseries en bois peint en blanc (châssis, porte, corniche), matériau et aspect communs de soubassement, encadrements des baies différenciées du revêtement de façade, seuils, corniche débordante alignée, revêtement de façade différencié entre +00 et +01 (brique de couleurs similaires et enduit clair) ;
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
- Intégrer si possible des nichoirs (sous l'avancée du toit) ;

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 (telles que limitées dans les conditions), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

Président	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M. BREYNE	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

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. MOENECLAEY	