

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. MOENECLAEY

DOSSIER

| | |
|---------------------|---|
| PV12 | Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMO CAR s.a. |
| Objet de la demande | Construire 2 maisons unifamiliales |
| Adresse | Avenue d'Itterbeek, 142 |
| PRAS | Zone d'habitation |

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 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 12 janvier 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le terrain à bâtir, sis Avenue d'Itterbeek au n° 142, est localisé sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 433 a 3 ;

Vu que la demande vise à **construire 2 maisons unifamiliales** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 30/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/12/2022 au 31/12/2022, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 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 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates
 - o dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable
- 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 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée
 - o dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée
 - o dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un terrain, planté (gazon, massif de frênes) et clôturé, sur une parcelle d'angle avec la Rue René Henry ; que la clôture actuelle englobe une partie de l'espace public et intègre un dispositif anti-émeutes qui n'est plus en service ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de construire 2 maisons unifamiliales trois façades, R+02+TV, qui sont jumelées et implantées dans la prolongation de

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

l'alignement des maisons voisines (zone de recul) – zone de recul et de retrait latéral, garage, jardin (+/- 58,50m² et 33,25m²), cuisine ouverte sur séjour, 3 chambres, terrasse arrière au +01 ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la parcelle est densément bâtie et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – maintien d'une faible superficie plantée en pleine terre, abattage d'une dizaine de fraxinus exelsior (frêne commun) ;

Considérant que la proximité du bâti le long de la parcelle de droite ne préserve pas l'intimité du voisinage, crée des vis-à-vis gênants et des vues intrusives ;

Considérant que le projet porte une attention à la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (récupération, rétention, réutilisation à des fins domestiques) ; que, toutefois, la végétalisation de la toiture plate n'est pas proposée ; que s'agissant d'une construction neuve, celle-ci doit être de type intensif ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier des revêtements de toiture à albédo élevé afin de lutter contre les îlots de chaleur ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates** ; que la plateforme de toit (de +/- 84 m²), vu son étendue (de plus de 20m²), doit être aménagée en toiture végétalisée ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogations au RCU, articles 5, chapitre du Titre I, implantation et gabarit** ; que l'intégration de la construction doit tenir compte de l'implantation et des gabarits du bâti existant, des caractéristiques de l'espace public ; que la nouvelle construction ne respecte pas la distance du recul par rapport à l'alignement avec le domaine public – de 3,63m en place de 4,00m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 3, implantation des constructions en mitoyenneté**, en ce que la nouvelle construction n'est pas mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 7, implantation des constructions isolées**, en ce que le projet n'est pas implanté à une distance appropriée des limites du terrain sur base de la configuration du bâti environnant existant – de 2,64m à 1,60m en place des 4,00m de la maison mitoyenne de droite ; que l'emprise au sol du bâti projeté est trop important ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 8, hauteur des constructions isolées**, en ce que la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain de la nouvelle construction ;

Considérant que le point haut de l'acrotère dépasse de +/- 0,30m le faîte de la construction voisine ; que ce dépassement ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que l'immeuble d'angle sera situé sur un large carrefour ; que des gabarits similaires sont existants ; que la hauteur de l'acrotère semble pertinente pour dissimuler les équipements techniques en toiture ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que celui-ci ne respecte pas la typologie de la zone telle que définie – partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ;

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

Considérant que le projet envisage une zone plantée de l'espace public – de 0,30m à 2,90m ; que cette configuration de l'aménagement nécessite accord préalable du service communal des travaux publics ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le bâti dense projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est fortement réduite ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface (maison de droite) ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable** ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin comprises entre 20m² et 40m², doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ; que la zone d'une superficie comprise entre 40 et 60m² comporte une surface imperméable de maximum 20m² ;

Considérant qu'en raison de la densité du bâti, les espaces extérieurs de la parcelle sont de dimensions réduites et peu qualitatifs ;

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 (espaces bien-être, chambre 3 de l'entité de gauche) ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- manquement d'un espace de rangement, d'emplacements pour vélos ;
- profondeur du garage insuffisante, accès mal positionné par rapport au dispositifs existants implantés sur le domaine public (feu de signalisation régional, armoire impétrant, éclairage public) ;
- gabarit conséquent qui peut être réduit ;
- espaces extérieurs restreints pour des maisons de 3 chambres ;
- maintien inopportun du portail implanté sur la limite latérale droite ;

Considérant que les dérogations et manquements attestent d'une emprise au sol trop importante du bâti et d'une exploitation excessive de la parcelle eu égard à la configuration des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en observant des retraits /reculs adéquats des limites, en proposant une implantation et des zones en pleine terre conformes ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que le retrait de la terrasse du +01 par rapport à la limite mitoyenne de droite doit être vérifié ; que le maintien du portillon sur la limite mitoyenne commune avec le n° 144 ne se justifie plus ;

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

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

Considérant que la nouvelle construction, depuis la rue, présente une typologie de toit plat (acrotère) ; que le cadre bâti environnant se caractérise tant par des toitures à versants que par des toits plats ; que le revêtement de la façade à rue est un parement de brique gris clair, châssis et seuils sont en aluminium thermolaqué noir, la porte sectionnelle de garage gris clair, le soubassement en enduit sur isolant, la toiture à 1 pan en EPDM noir ;

Considérant qu'il convient de préciser le matériau de la porte de garage, de déplacer les accès au(x) garage(s), d'adapter l'albédo du revêtement de toiture, de proposer un matériau de soubassement résistant et de bonne tenue ;

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

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

- Diminuer l'emprise au sol du bâti sur la parcelle et proposer davantage de zone plantée en pleine terre (au minimum 50% de la zone de cour et jardin) ;
- N'envisager 2 entités unifamiliales que si toutes les dérogations sont levées ;
- Garantir les retraits par rapport aux limites latérales et respecter les prescriptions du Code civil ;
- Déplacer les accès des garages ;
- N'envisager l'aménagement d'une zone d'espace public qu'à la condition d'avoir l'aval du service communal concerné ;
- Supprimer le portail placé à la mitoyenneté commune avec le n° 144 ;
- Proposer un matériau de soubassement autre que « enduit sur isolant » ;
- Proposer la végétalisation intensive des toits plats et pour le reste un revêtement à albédo élevé ;
- Intégrer si possible des nichoirs ;

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 I – article 8 est acceptée 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 | |
| Urbanisme | M ^{me} DEWACHTER | |

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

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 | |