

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
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

PV04	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Construire une habitation unifamiliale
Adresse	Clos des Cèpes, 4
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PL	« Erasmus Garden » – 3/FL/86_00 – PL 46085

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe dans le Permis de Lotir non périmé référencié 3 FL 86 – sous le n° L91 (PL 46085) – délivré en date du 29/04/2014 ;

Vu que le terrain à bâtir, sis Clos des Cèpes au n° 4, est identifié comme le lot 46 du plan de lotissement et est implanté sur une parcelle de 317m², cadastrée 7^{ème} Division – Section G – n° 260 g 5 ;

Vu que la demande vise à **construire une habitation unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 14/11/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/02/2023 au 24/02/2023, et qu'une réclamation a été introduite en début d'enquête publique (14/02) en ce qu'aucun document n'était disponible et consultable sur le site Openpermits (problème résolu le 16/02) ;

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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul
- application de l'article 155§2 du COBAT – dérogation à un permis de lotir ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - 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
 - o dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul

Considérant que la demande en situation projetée envisage la construction d'une maison unifamiliale de 4 chambres – 3 façades, toit plat, 4 niveaux dont 1 en retrait ; que l'aménagement suivant est projeté :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

- demi sous-sol garage (1 emplacement), atelier, cave, local technique
- rez surélevé perron, hall d'entrée avec wc, cuisine ouverte sur sàm, salon, terrasse, escalier extérieur accédant au jardin
- +01 3 chambres, sdd, wc
- +02 en retrait chambre parentale avec sdb et wc

Considérant que l'**article 155 §2 du CoBAT** est d'application en ce que la demande déroge aux prescriptions littérales du Permis de Lotir :

- **3.1.9** **Traitement des limites**
les limites entre lots et avec l'espace public sont constituées de haies végétales dont la hauteur en zone de recul est limitée à 1,00m ; le projet n'en prévoit pas ;
- **3.2.1.3** **Implantation**
les constructions sont implantées dans les « limites de zones de bâtisse » indiquées au plan de lotissement ; le volume de la terrasse sur pilotis est situé hors zone ;
- **3.2.1.4** **Dimensions des constructions**
- niveau du rez-de-chaussée
le niveau fini du rez-de-chaussée par rapport à celui de la voirie peut être porté jusqu'à +1,50m en cas de réalisation d'une maison bel-étage ; la différence de niveau projetée est de 1,90m ;
- volume de toiture
le volume maximal est un volume capable défini par des plans inclinés à 60° à partir de la hauteur maximale des façades à rue et arrière ; le volume en retrait n'est pas inscrit dans ce profil prescrit (dépassement de 0,30m en façade arrière) ;
- **3.2.1.7** **Zone de recul**
la zone de recul est aménagée en jardinet et ne comporte pas de construction ni de matériaux imperméables hormis les accès aux portes d'entrée et de garage ; la partie plantée en pleine terre est insuffisante par rapport à la superficie de la zone ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la terrasse surélevée ne préserve pas l'intimité du voisinage ; que la parcelle de gauche au n° 2 présente la même configuration ; que sa terrasse sur pilotis a été construite sur une longueur de 8,00m en place de 6,56m, réduisant le retrait par rapport à la limite mitoyenne commune avec le n° 4 de 3,50m à 2,00m ; la parcelle de droite (n° 6) n'est pas encore bâtie ;

Considérant que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 10.000L, combinant récupération (4.650 L) et rétention (4.650 L) ; qu'il convient d'utiliser les eaux récoltées à des fins domestiques et de préciser les équipements raccordés ; que les valeurs de récupération et de rétention doivent être corrigées de manière à atteindre une capacité totale de 10.000 L ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Considérant que la toiture plate de +/- 40m² n'est pas aménagée en toiture végétalisée ; que l'aménagement partiel d'une toiture plate avec des panneaux photovoltaïques est compatible avec un aménagement verdurisé de la partie non aménagée ; qu'entre autres, les toitures vertes permettent d'améliorer le rendement des installations photovoltaïques en limitant la surchauffe (effet d'amortisseur thermique) ; que le lestage des panneaux réalisé sur une toiture verte protège des risques de dégradation des membranes d'étanchéité ;

Considérant qu'en pratique, les plantes devront être adaptées à un ombrage quasi permanent – plantations à choisir parmi les plantes d'ombre ou de mi-ombre, en fonction de l'épaisseur du substrat, de la hauteur que peuvent atteindre les plantations, de leur résistance aux turbulences du vent, ... (cf. rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes) ;

Considérant que s'agissant d'une nouvelle construction dans un tout nouveau lotissement, il est pertinent de prévoir des nichoirs pour oiseaux en façade vu la diminution alarmante de leur population toutes espèces confondues ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse sur pilotis dépasse les 2 gabarits voisins immédiats ; que cette configuration a été choisie afin de respecter le relief naturel du terrain ;

Considérant que le voisin de gauche a eu l'autorisation de construire une terrasse sur pilotis ; que toutefois l'étendue de celle-ci et sa hauteur ne sont pas conformes au permis octroyé ; que la parcelle de droite (n° 6) n'est pas encore bâtie ;

Considérant que cette rehausse n'est envisageable que si son volume est limité et qu'il s'intègre au profil du terrain ; que cet aménagement doit faire partie d'un plan paysager comprenant toute la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que la zone minéralisée est autorisée à la condition d'être limitée au stricte minimum ; que la zone plantée en pleine terre doit être agrandie et que le traitement des limites doit être conforme au Permis de lotir ;

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

- emprise prépondérante de la terrasse sur pilotis ;
- terrasses du +02 ne respectant pas le Code civil ;
- au +01, sdd sommaire et très restreinte pour les 3 chambres du même niveau ;
- au +02, retrait du plan de façade insuffisant et profondeur des terrasses inadéquate ;

Considérant que les dérogations liées au niveau du rez-de-chaussée bel-étage ne peuvent se motiver par le seul fait de respecter le profil de la rampe voisine en ce que cette configuration n'a pas été mise en œuvre conformément au permis octroyé (PU 49815 – 18/04/2017) ; que par ailleurs, le projet ne s'aligne pas sur le gabarit du n° 2 en ce qu'il propose un niveau en toiture supplémentaire (+ 2,45m) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Considérant que cette dérogation à la hauteur de 0,40m en zone de recul a des implications bien plus dommageables en zone de jardin en ce que la terrasse proposée sur pilotis ne préserve pas l'intimité du voisinage ; que l'aménagement de la terrasse ne s'intègre pas au jardin ; que l'emprise de la terrasse voisine au n° 2 n'est pas conforme ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement qui réduise significativement le niveau de la terrasse projetée ;

Considérant que le jardin n'est pas aménagé en fonction de la pente naturelle du terrain ; quid de la différence de niveau de +/- 80 cm sur la largeur de la façade arrière ; que cette différence représente une pente de plus de 8cm/m ; qu'il convient de proposer un aménagement paysager adéquat qui intègre à la fois ce dénivellement et la terrasse sur pilotis, de manière à optimiser la connexion au jardin et son utilisation ;

Considérant qu'en l'état la pertinence de toutes les dérogations ne se motive pas en ce que celles-ci ne sont pas limitées et qu'elles ne permettent pas de garantir un aménagement extérieur des lieux qui soit qualitatif ; qu'il y a lieu de :

- diminuer l'emprise du volume de la terrasse, notamment, en l'intégrant davantage au jardin ;
- redéfinir le volume en toiture de manière à être conforme et à proposer des terrasses aux dimensions plus adéquates, en respectant également les prescriptions du Code civil ;
- réaménager la zone de recul de manière à limiter les zones minéralisées et à proposer des haies végétales ;

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 les terrasses du +02 ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que les garde-corps des terrasses avant et arrière du dernier niveau, du côté de la limite mitoyenne, doivent observer un recul supérieur à 1,90m ; que cette zone non accessible sera aménagée en toiture verte extensive ;

Considérant que la **prescription particulière 1.5.2° du PRAS** est respectée en ce que la demande est conforme aux prescriptions littérales du Permis de Lotir pour le choix des matériaux de façades (briques de parement ton beige-gris et enduit gris-blanc, châssis PVC gris, seuils pierre bleue et en aluminium laqué, DEP en zinc, couvre-mur en aluminium) ;

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 ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

- le niveau fini du rez-de-chaussée à 1,90m ne peut être envisagé que si par ailleurs l'emprise du volume de la terrasse sur pilotis n'est pas significativement diminuée et davantage intégrée au jardin ;
- proposer un aménagement paysager qui intègre la terrasse, l'escalier extérieur et les différences de niveaux du jardin ;
- redéfinir le volume en toiture de manière à être conforme et à proposer des terrasses aux dimensions plus adéquates, qui respectent également les prescriptions du Code civil ;
- réaménager la zone de recul de manière à limiter les zones minéralisées et proposer un traitement des limites conforme (haies vives) ;
- Préciser la répartition des 10.000L de la citerne entre récupération et rétention ; prévoir un système de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
- Végétaliser la toiture plate (en tenant compte des panneaux photovoltaïques) et les zones inaccessibles au niveau des terrasses du +02 ;
- S'agissant d'une nouvelle construction, envisager le placement de nichoirs en façade ;

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)
- au prescriptions littérales du Permis de Lotir, 3.2.1.3 & 3.2.1.4 (pour niveau du rez-de-chaussée)

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	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	