

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Construire une maison unifamiliale
Adresse	Avenue des Chanterelles, 10
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PL	« Erasmus Garden » – 3/FL/86_00 – PL 46085

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 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 14 septembre 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 Avenue des Chanterelles au n° 10, est identifié comme le lot 44 du plan de lotissement et est implanté sur une parcelle de 262m², cadastrée 7^{ème} Division – Section G – n° 260 h 5 ;

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

Vu que la demande a été introduite le 4/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 3/04/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 7/09/2023, 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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation à un permis de lotir ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° PU 51042 – construire une maison unifamiliale – permis octroyé le 19/05/2020 pas mis en œuvre

Considérant que le terrain a été récemment acquis (avril 2022) ; que la demande en situation projetée envisage la construction d'une maison unifamiliale – 3 chambres, 3 façades, toit plat, 3 niveaux ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 garage (1 emplacement), hall d'entrée avec wc, local technique, bureau, salle de sport avec sdd attenante, terrasse dallée

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

- +01 salon, cellier avec wc, cuisine/sàm, terrasse, escalier extérieur donnant accès au jardin
- +02 3 chambres dont 1 avec sdd, sdb avec 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*
entre zones de recul et à l'alignement la hauteur des haies et de la clôture est de 1,00m ; il convient de s'y conformer ;
- **3.2.1.3** *Implantation*
les constructions sont implantées dans les « limites de zones de bâtisse » indiquées au plan de lotissement ; la zone de terrasse non couverte et l'escalier extérieur au +01 sont situés au-delà de cette zone ;
- **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 minéralisée de l'accès piéton est trop importante ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le placement en façade arrière d'une terrasse au +01 et d'un escalier extérieur ne permettent pas de préserver l'intimité du voisinage ; que cette configuration ne respecte pas la limite du front de bâtisse postérieur et ne s'y intègre pas ;

Considérant que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 10.000L, combinant récupération et rétention (3.000 L) ; qu'il convient d'utiliser les eaux récoltées à des fins domestiques et de préciser les équipements raccordés ; de proposer pour les zones dallées un revêtement semi-perméable ;

Considérant que s'agissant d'une construction neuve, le placement de nichoirs pour oiseaux pourrait être analysé compte tenu du déclin alarmant de leur population (dont les moineaux) ;

Considérant qu'il serait pertinent de proposer, en zone de recul au niveau de l'accès garage, 2 bandes de roulement afin de limiter l'utilisation de matériaux minéraux ; qu'à défaut de végétaliser la toiture, il serait judicieux de proposer un revêtement à albédo élevé (teinte blanche) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse et l'escalier au +01 dépassent la profondeur du bâti autorisée ; que le gabarit voisin immédiat est dépassé de 0,90m en profondeur et de 4,20m en hauteur ; que l'escalier dépasse de 3,65m le front de bâtisse postérieur ; que ces aménagements extérieurs ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant ;

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 la terrasse du +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que la loi impose que les arbres à haute tige soient plantés à 2,00m minimum des limites mitoyennes ; qu'il convient de s'y conformer pour tous les arbres qui seraient plantés ;

Considérant qu'en l'état la pertinence des dérogations ne se motive pas en ce que le bon aménagement des lieux n'est pas respecté ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; que la demande est conforme aux prescriptions littérales du Permis de Lotir pour le choix des matériaux de façades (briques de parement ton gris, soubassement en pierre bleue, menuiseries extérieures en PVC gris anthracite, seuils et couvre-mur en pierre bleue / en aluminium laqué, DEP en zinc, garde-corps métallique / en verre, caissons de volet intégrés au bâti) ;

Considérant toutefois que le nombre de descentes d'eaux pluviales apparentes est excessif pour la capacité d'évacuation du toit plat qu'il faut prévoir – 4 en plan, 6 en élévation ;

Considérant qu'il convient de rectifier la légende des matériaux de manière que les matériaux listés correspondent à la représentation qui en est faite (garde-corps, couvre-mur) ;

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 14 septembre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

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

- Supprimer la terrasse hors zone bâtissable et l'escalier extérieur ;
- Limiter la zone dallée de l'accès piétons à une largeur maximale de 1,00m ;
- Proposer pour les zones dallées un revêtement semi-perméable (joints ouverts) ;
- Réduire le nombre de descentes d'eaux pluviales ;
- Planter les arbres à haute tige à une distance appropriée des limites mitoyennes ; proposer une hauteur de haie conforme aux prescriptions du permis de lotir ;
- Utiliser les eaux récoltées à des fins domestiques et préciser les équipements raccordés ;
- Rectifier la légende des matériaux ;

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

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