

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Construire une maison unifamiliale
Adresse	Rue Van Soust, n°462
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

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 réaction.

**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 18 avril 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue Van Soust au n° 462, terrain vague, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 39 F 2 et est répertorié en tant que terrain ;

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

Vu que la demande a été introduite le 15/11/2023, qu'à la suite d'un avis de réception incomplet le dossier a été déclaré complet le 13/02/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 10 – éléments en saillie en façade à rue
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade
 - dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 38 §3 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement
 - dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 39 – Tuyaux des descentes des eaux pluviales

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 49848 (PU 45430) – Construire une maison mitoyenne – permis octroyé le 02/05/2007 mais non réalisé
- n° 50054 F (PU 48530) – Construire un immeuble de 2 unités familiales – permis **Refusé** le 11/09/2014
- n° 50609 (PU 52496) – Construire une maison unifamiliale – permis **Refusé** le 24/04/2023

la situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un terrain vague à construire ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de la construction d'un maison unifamiliale ; qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves + Local technique
- 00 Hall + Wc + Garage + Living / Cuisine + Terrasse + Jardin
- +01 2 Chambres + Bureau + Sdb avec Wc
- Combles 2 Chambres + Réserve

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse semi enterrée ; dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 6.50m et dépasse le profil arrière voisin le plus profond de 4m ;

Considérant que la dérogation n'impacte pas les voisins immédiat, la terrasse étant en partie enterrée ; que 77% de la superficie de la zone de cours est jardin est en pleine terre ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce qu'une descente d'eau apparente a été placée en façade avant ;

Considérant que pour toutes constructions neuves, le tuyau apparent de descente des eaux pluviales est à intégrer dans l'épaisseur de la façade en le munissant d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur ; que ne pouvant être directement raccordée à l'égouttage public, au niveau de sa base, la descente d'eau devra être redirigée dans le bâtiment afin d'être raccordée à une chambre de visite ; qu'il y a lieu de les représenter ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales**, en ce que les informations sur le plan d'égouttage sont erronées (citerne d'eau de pluie de 10.000l sur plan et indiquée de 5m³ dans l'annexe I) ; que l'eau récupérée de la citerne doit être utilisée à des fins domestiques (prévoir au moins robinet extérieur pour l'entretien de la terrasse, l'évacuation des wcs...) ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

projet (0800 85 775) – facilitateur@environnement.brussels ; qu'il y a lieu d'éviter le rejet direct à l'égout en envisageant la création d'une noue en fond de parcelle ;

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

- pour un grand logement de 4 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – 1 sdb avec wc et 1 wc indépendant

Considérant qu'il convient de remplacer l'espace de réserve dans les combles en proposant une salle de bain avec wc ;

Considérant que les nouvelles constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'il y a lieu de proposer pour toutes toitures plates un revêtement composé d'un albédo élevé ;

Considérant que la **prescription particulière 1.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications une nouvelle façade est proposée ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que le choix des matériaux doit s'intégrer avec le bâtiment environnant dans lequel nous trouvons des briques de parement de ton jaune, rouge ou brun ; que seul le soubassement d'une soixantaine de centimètre doit être mis en pierre bleue ;

Considérant les baies de fenêtre au +1 sont disproportionnées ; qu'il y a lieu de retrouver soit un alignement horizontal avec les voisins directs, soit vertical avec un alignement des baies en fonction du rez-de-chaussée et des combles ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade**, Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres** ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de l'intégrer à la porte d'entrée ou à la façade ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 18 avril 2024

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

- Eviter le rejet à l'égout en prenant contact avec le facilitateur d'eau, installer une citerne d'eau de pluie respectant le RRU titre I et récupérer les eaux à des fins domestiques ;
- Intégrer la descente d'eau à la façade avant et récupérer les eaux en citerne
- Remplacer la réserve dans les combles par une salle de bain/douche avec wc ;
- Proposer une boîte aux lettres intégrée à la façade ou à la porte et une corniche en bois blanc ;
- Placer un soubassement en pierre bleue que d'une soixantaine de centimètre
- Retrouver pour les baies de fenêtre du +1 un alignement afin de trouver une harmonie en adéquation avec le langage architectural environnant ;
- Mettre pour toutes toitures plates un revêtement composé d'un albédo élevé ou végétaliser la toiture.

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 – article 4 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

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	