

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Le Bourgmestre M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

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

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par MATEXI Projects S.A. , agissant en sa qualité de promoteur immobilier
Objet de la demande	modifier les niveaux d'implantation, mettre en conformité les abords des lots 6 à 12 du lotissement "Grande Ceinture" et abattre un arbre
Adresse	Rue de l'Ode 2-14
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Grande Ceinture

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 courriers dont 1 réclamation et 1 demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les propriétaires d'un des biens concernés par la demande ont été entendus sur les sujets suivants :

- l'accès au chantier lors de la mise en œuvre du permis via les parcelles voisines,
- l'adéquation des espèces végétales proposées pour les noues avec un milieu humide,
- les différences de niveaux des murs avec les parcelles voisines et le risque de ruissellement en cas de fortes pluies ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que les biens sont situés en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 les biens sont inscrits dans le périmètre du PPAS « Grande Ceinture » arrêté de l'exécutif du 26/09/2001 ;

Vu que les biens se situent dans le permis de lotir non périmé référencé 3/GL/10_B (ref. NOVA : 01/LPFD/174407) délivré en date du 23/12/2009 et modifié le 30/10/2023 (ref. NOVA : 01/LPFD/1791889) ;

Vu que les biens se situent Rue de l'Ode aux numéros 2 à 14, ensemble de maisons 2 ou 3 façades de gabarit R+01+TV, implantée sur les parcelles cadastrées Division 2 Section A – n° 164C4, 164L4, 164M4, 164N4, 164P4, 164R4 et 164S4 et qui sont répertoriées en tant que maisons unifamiliales ;

Vu que la demande vise à modifier les niveaux d'implantation, mettre en conformité les abords des lots 6 à 12 du lotissement "Grande Ceinture" et abattre un arbre ;

Vu que la demande a été introduite le 20/02/2024 et complétée les 03/07/2024 et 27/09/2024, que le dossier a été déclaré complet le 16/10/2024 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 20/10/2024 au 03/11/2024, et que 2 lettres de remarques ont été introduites portant sur les éléments suivants :

- l'accès au chantier lors de la mise en œuvre du permis via les parcelles voisines,
- l'adéquation des espèces végétales proposées pour les noues avec un milieu humide,
- les différences de niveaux des murs avec les parcelles voisines et le risque de ruissellement en cas de fortes pluies ;

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

- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un permis de lotir

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°/ (01/LPFD/174407 - PL84/10402) – lotir une propriété d'une superficie de +/- 25373 m² (terrains cadastrés section A, 2^{ème} divisions, parcelles 29C, 32A, 163U3 et 164G3) en 70 lots pour maisons unifamiliales – permis de lotir octroyé le 23/12/2009,
- n° 50122F (PU 48418) – Construire des maisons unifamiliales (lots 1 à 28) – permis octroyé le 08/01/2014,
- n°/ (PU 51054) - étendre une maison unifamiliale au rez-de-chaussée (n°4 - lot 7) – permis octroyé le 03/10/2019,
- n° 50165J (PU 51753) – mettre en conformité la pose de volets roulants sur la façade avant du bâtiment (n°6 - lot 8) – classé sans suite le 25/03/2021,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

- n° 50170N (PU 51576) – mettre en conformité les lots 1 à 18 du lotissement « Grande Ceinture » - classé sans suite le 01/03/2022,
- n° 50325 (PU 52411) – modifier le permis de lotir n°01/LPFD/174407 du 23/12/2009 (3/GL/10_B) – permis octroyé le 30/10/2023 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Supprimer la haie existante en fond des parcelles faisant l'objet de la demande et placer des L en béton comme murs de soutènement sur les limites parcellaires ;
- Placer un grillage métallique sur les murs de soutènement d'une hauteur d'1.80 m ;
- Abattre un arbre situé sur la limité mitoyenne entre le fond du lot 10 et la parcelle hors lotissement sise au 169 rue de l'Agronomie, en vue de mettre en place les murs de soutènement ;
- Mettre en conformité les niveaux d'implantation des maisons des lots 11 et 12 ;
- Mettre en conformité les modifications du plan d'égouttage et des emplacements des citernes de récoltes d'eaux pluviales précédemment autorisées ;

Considérant que l'*article 126§11 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a *dérogation au permis de lotir* couvrant les biens ;

Considérant que l'article 12§2 alinéa 3 des prescriptions du permis de lotir tel que modifié stipule que les murs de soutènement séparant les lots des propriétés privées hors lotissement présentent un hauteur de maximum 70 cm ; que les coupes longitudinales de différents lots présentent les hauteurs de mur de soutènement suivantes :

- 102 cm pour le lot 6,
- 103 cm pour le lot 7,
- 113 cm pour le lot 8,
- 106 cm pour le lot 9,
- 97 cm pour le lot 10,
- 101 cm pour le lot 11 ;

Considérant que ces hauteurs peuvent se justifier par le dénivelé existant important entre le fond de parcelle des lots et la parcelle voisine hors lot ; qu'une zone d'infiltration est prévue en fond des parcelles ; que toutefois aucun dispositif de drainage n'est dessiné ; que la question de l'évacuation des ces eaux ainsi que le risque d'accumulation et d'imbibition des terres en fond de parcelles demeurent en suspens ;

Considérant également que l'article 12§3 alinéa 1 desdites prescriptions stipule que « *La clôture séparant un lot du domaine public ou d'une propriété privée hors lotissement est composée d'une haie vive d'essences indigènes, exotiques ou mélangées, éventuellement doublée d'un treillis sur poteaux métalliques.* » ; que les clôtures en fond de parcelles sont renseignées comme un grillage en acier plastifié et poteaux métalliques de couleur noire ;

Considérant que le site est à proximité d'une cité jardin du Moortebeek, reprise à l'inventaire du patrimoine bruxellois ; que les caractéristiques végétales des alentours doivent être valorisées ; qu'il convient dès lors de doubler le grillage des clôtures par des haies végétales et de préciser les essences choisies, aussi bien entre lots qu'à la limite avec la parcelle hors lot située rue de l'Agronomie 169 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

Considérant que le reportage photographique fait apparaître des brise-vues de couleur noire en situation existante ; que ceux-ci ne participent pas au caractère vert du lotissement et empêchent le passage de la faune ; qu'elles doivent donc être retirées ;

Considérant également que l'article 12§3 alinéa 3 des dites prescriptions stipulent que « *La hauteur de la clôture, cumulée le cas échéant à celle du mur de soutènement sur ou contre lequel elle s'implante, n'excède pas 190 cm par rapport au niveau du terrain le plus bas.* » ; que toutes les clôtures en fond de parcelle ont une hauteur de 1.80m qui, cumulées aux murs de soutènement dépassent 1.90 m pour les lots 6 à 10 mentionnés ci-avant ;

Considérant que le permis de lotir modifié vise à encadrer le développement du périmètre couvert par le permis de lotir dans une cohérence d'ensemble ; que la situation particulière des parcelles hors lot a été prise en compte en ce que les modifications apportées vise à limiter les impacts sur les bâtiments et parcelles voisines préexistantes ;

Considérant que les prescriptions telles que modifiées du permis de lotir font ressortir la nécessité d'une demande de permis d'urbanisme pour le cas où une dérogation aux dites prescriptions doit être sollicitée ; que de manière globale, les dérogations sollicitées doivent être ponctuelles, limitées et pleinement justifiées par une configuration locale particulière ;

Considérant qu'en fond des parcelles, la hauteur cumulée des murs de soutènement projetés avec les haies est de 2.80 m en moyenne ; que la parcelle voisine située en contrebas est donc impactée ; que le demandeur justifie ces hauteurs pour des questions de vues depuis les lots sur cette parcelle en contrebas ; que les dérogations sont trop importantes et généralisées à la majorité des lots faisant l'objet de la demande ; qu'elles ne sont donc pas acceptables en l'état ;

Considérant par ailleurs que l'article 12 §2 alinéas 1 et 2 des prescriptions du permis de lotir autorisent des aménagements tels qu'escaliers et/ou bordures voire murs de soutènement à l'intérieur des zones de cours et jardins des lots ; que les hauteurs autorisables d'éventuels murs de soutènement entre lots sont de 1.20m ; que la possibilité de réaliser des jardins sur plusieurs niveaux sur les lots 6 à 12 doit être examinée ; que cette possibilité permettrait de réduire le dénivelé entre le fond des lots concernés et la parcelle voisine hors lot et, par conséquent, l'importance d'éventuelles dérogations ;

Considérant de manière plus générale qu'un aménagement paysager des zones de cours et jardins plus qualitatif doit être proposé ; que celui-ci doit viser à supprimer (ou à limiter au maximum) les dérogations de hauteurs entre les lots et la parcelle voisine hors-lot ; que les prescriptions du permis de lotir modifié offrent des possibilités plus larges d'aménagement des jardins du lotissement ; qu'il y a donc lieu de s'appuyer sur ces possibilités afin de revoir le projet afin qu'il puisse participer au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le placement des L en béton nécessite l'abatage d'un arbre situé sur la parcelle sise rue de l'Agronomie 169 à proximité de la limite parcellaire ; que l'arbre en question est un résineux et n'est repris à aucun inventaire particulier ; que son abattage est donc autorisable à condition de replanter un arbre à haute tige d'une espèce indigène adaptée ;

Considérant qu'afin de garantir la mise en œuvre du permis, il y a lieu d'obtenir l'accord écrit des propriétaires de la parcelle voisine hors lot pour l'abatage et le replantage d'un arbre à haute tige ainsi que pour l'implantation des murs de soutènement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

Considérant également que les travaux de soutènement nécessitent un accès au fond des parcelles faisant l'objet de la demande ; qu'en séance, il a été précisé que celui-ci se ferait via la zone de retrait latéral du lot 6 et les fonds des parcelles des lots 1 à 5 ; qu'il convient dès lors d'obtenir un accord écrit des propriétaires des lots 1 à 5 pour le passage sur leur parcelle durant la durée du chantier ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications des niveaux d'implantation des lots 11 et 12 ; que ces modifications ont été apportées lors de la construction des habitations de ces lots en vue de s'adapter au relief existant ; que ces modifications sont peu importantes et difficilement modifiables a posteriori sans impacter les logements existants ; qu'elles sont donc acceptables ;

Considérant que le plan d'égouttage et l'emplacement des citernes d'eaux pluviales ont été modifiés lors de la mise en œuvre ; que ces modifications sont mineures et n'ont que peu d'impact sur l'aménagement du site ; qu'elles sont donc acceptables ;

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 07 novembre 2024

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

- Obtenir l'accord écrit des propriétaires des lots 1 à 5 voisins quant au passage sur leur parcelle lors du chantier ;
- Obtenir l'accord écrit des propriétaires de la parcelle voisine hors lotissement (rue de l'Agronomie 169) quant à l'implantation des murs de soutènement sur la limite mitoyenne entre la dite parcelle et les lots 6 à 12 ;
- Proposer un aménagement paysager des zones de jardin conforme aux prescriptions du permis de lotir modifié en matière de hauteur de murs de soutènement et de hauteur de clôtures ;
- Replanter un arbre à haute tige (espèce indigène) en compensation de l'arbre abattu ;
- Proposer des espèces adaptées au milieu humide pour la végétalisation des noues ;
- Dessiner et préciser les espèces pour les haies le long des clôtures entre lots.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Le Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

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. MOENECLAËY	