

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 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

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Construire une maison unifamiliale et abattre et replanter 2 arbres à haute tige
Adresse	Drève Soetkins, n°35A
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 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 16 mai 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 Drève Soetkin au n°35A, parcelle, cadastrée Division 8 Section H – n° 149P et est répertorié en tant que terrain ;

Vu que la demande vise à **construire une maison unifamiliale et abattre et replanter 2 arbres à haute tige** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 08/03/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/04/2024 au 10/05/2024, 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 7 – implantation d'une construction isolée
 - dérogation au Titre I du RRU article 8 – hauteur d'une construction isolée
 - dérogation au Titre I du RRU article 11 – aménagement des zones de recul
 - dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section2, article 51 §1 – aménagement

Vu qu'il s'agit d'un terrain vague, il n'y a pas d'archives communales à cette adresse ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire une maison unifamiliale R+1+TP
- Abattre 2 arbres

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves + Local technique + Local vélo + Espace polyvalent
- 00 Hall d'entrée + Séjour / Cuisine + Wc + Bureau + Buanderie + Terrasse
- +01 4 Chambres + Sdb avec wc + Sdd + Wc + Balcon

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées**, en ce que l'implantation d'une zone de stationnement de deux voitures et d'une terrasse ne peut se situer entre l'alignement de la façade et de la voirie est inconcevable ;

Considérant que le stationnement en plein air n'est pas réalisable, il y a lieu de l'inclure dans le volume construit ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ; qu'il y a lieu de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération ; qu'il est nécessaire de prévoir des robinets d'utilisation de la citerne, dans le jardin privé, sur la façade avant pour arroser la zone de recul et à l'arrière pour le jardin ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul** ; en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ;

Considérant qu'il ne peut y avoir de zone de stationnement en zone de recul, l'ensemble de l'allée composée de dalle de gazon doit être remplacée par une zone de pleine terre ;

Considérant que la terrasse est en partie sur la zone de recul ; qu'il y a lieu de supprimer le revêtement afin de proposer une surface plantée de pleine terre ; qu'afin de maximiser les zones de pleine terre, la citerne doit être placée sous le revêtement d'entrée ainsi que de rejoindre l'entrée carrossable et piétonne en une seule allée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que l'aménagement projeté d'une zone de dalle gazonnée allant jusqu'au fond de la parcelle ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 51 §1 – aménagement** ; la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

végétalisation de l'espace public ; en ce que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que le volume proposé R+1+TP ne s'intègre pas dans le contexte urbanistique existant ; qu'il y a lieu de concevoir un volume répondant à un R+1+TV ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 8, hauteur de construction isolée*, en ce que la nouvelle construction ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions des terrains avoisinants ;

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 ; que l'espace polyvalent n'est muni d'aucune lumière naturelle ; qu'il y a lieu d'y remédier ou d'indiquer qu'il s'agit d'un cave ou d'un espace de rangement ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ;

Considérant que les matériaux proposés sont un crépis de ton blanc, de lattage en bois composite, de brique de parement de ton beige et d'une clôture métallique à l'alignement de la voirie, que les toits plats ne font pas partie des caractéristiques des constructions du voisinage ; que les gabarits des constructions voisines sont majoritairement du R+00+TV et R+01+TV ;

Considérant que le projet rompt radicalement avec la typologie des maisons avoisinantes ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel 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 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 et le caractère durable du cadre bâti ; que le revêtement d'appareillage est composé d'un crépi blanc, de lattage en bois composite, et de brique de parement de ton beige ; que cette solution peu qualitative ne se motive pas ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

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 16 mai 2024

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

- Revoir l'expression architecturale en proposant un gabarit R+00+TV ou R+01+TV en respectant les typologies environnantes (tel que la brique comme matériau)
- Inclure un stationnement voiture dans le volume construit au rez-de-chaussée
- Transmettre un plan paysager de l'ensemble de la parcelle (composé d'au moins 1 arbre à haute tige et de deux arbres fruitiers)
- Remplacer la zone de dalle gazonnée en zone plantée de pleine terre
- Réduire la terrasse à l'alignement de la façade avant
- Répondre au RRU titre II article 10 pour ce qui des pièces habitables au sous-sol
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et de pleine terre, placer la citerne d'eau de pluie sous le revêtement de sol de l'entrée et prévoir des robinets d'utilisation de la citerne à des fins domestiques
- Ne proposer qu'une allée conjointe pour l'entrée carrossable et piétonne
- Proposer un portique d'entrée respectant la typologie environnante, supprimer la clôture métallique le long de la voirie et ne proposer qu'une haie végétalisée

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

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	