

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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 le propriétaire
Objet de la demande	Transformer et étendre une maison unifamiliale
Adresse	Drève Soetkin 37
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 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 :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 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° 37, villa R+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 149 M d'une superficie de 1069 m² et est répertorié en tant que villa;

Vu que la demande vise à transformer et étendre une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été introduite le 26/09/2023 et complétée les 06/03/2024 et 22/04/2024 , que le dossier a été déclaré complet le 06/05/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024, 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 11 – aménagement des zones de recul
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, article 5 – implantation/gabarit
 - dérogation au Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade
 - dérogation au Titre I, article 23 – gestion des eaux pluviales
 - dérogation au Titre I article 51 – aménagement de la zone de recul et de la zone de retrait latéral
 - dérogation au Titre I article 52 – maintien d'une surface perméable en zone de recul

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°34383 (PU F27749) – construire un bungalow – permis octroyé le 26/08/1950
- n°50124V (PU 48616) – transformer et étendre une maison unifamiliale – permis octroyé le 03/06/2014
- n°50142C (RPU 49355) – mettre en conformité une cabine de jardin et un carport – permis refusé le 07/03/2017

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

- n°501740 (PU 52671) –mettre en conformité une maison unifamiliale– classement sans suite le 23/03/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les lucarnes construites entre 2014 et 2015 sont plus larges et hautes qu'autorisée, qu'en zone de recul, la zone de pleine terre a été réduite entre 2014 et 2016 ;

Vu qu'en situation de droit l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- sous-sol : Hall, cave, WC, atelier, rangement, chaufferie
- RDC: Hall, WC, séjour, cuisine, buanderie, chambre 1, dressing, SDB avec WC, terrasse
- combles : Hall, SDB avec WC, chambres 2 et 3, terrasse ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2022/15168) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Vu la mise en demeure (I-2018/2685-PU_BBO) relevant que :

- La lucarne en façade latérale droite est plus large et plus haute que sur les plans octroyés le 03/06/2014,
- Les dalles de béton pour le carport et la remise de jardin sont toujours présentes malgré le refus de permis d'urbanisme du 07/03/2017 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Créer une extension arrière au rez-de-chaussée afin d'aménager une cuisine séparée et une chambre avec SDD
- Aménager une terrasse extérieure au rez-de-chaussée (30 m²)
- Transformer la toiture en versants en toiture plate et aménager 2 chambres avec SDD privative
- Créer une terrasse pour la chambre arrière du premier étage (30 m²)

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

- sous-sol : Hall, cave, WC, atelier, rangement, chaufferie (*inchangé*)
- RDC: Hall, WC, Living, cuisine, chambre 1 avec SDD, terrasse
- +01 : Hall, chambre 2 avec SDD, chambre 3 avec SDD, terrasse;

Considérant que le front de bâtisse ainsi que l'accès piétons au bâtiment sont inchangés ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit** ; en ce que la gabarit projeté prévoit un R+01+TP en rupture avec la typologie des constructions voisines majoritairement R+00+TV ou R+01+TV ; qu'afin de garantir l'intégration de la construction dans son environnement, il y a lieu de maintenir une toiture à versants ;

Considérant que la **prescription particulière 1.5.2* du PRAS** est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques du bâtiment sont modifiées ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que le projet propose des revêtements de façade en crépi noir ou gris, un bardage en aluminium sur la façade latérale droite, des menuiseries en aluminium noir et des gardes -

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

corps en verre transparent ; que cette approche esthétique contemporaine est en rupture totale avec le caractère architectural traditionnel du cadre bâti environnant ; que la matérialité proposée ne s'inscrit pas dans la typologie du quartier ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* ; 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 du cadre bâti ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 9 – Matériaux et parements de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle manière que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis ;

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;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et des zones de retrait latéral* ; 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 au RCU, Titre I, article 52 – maintien d'une surface perméable* ; que les zones de recul et de retrait latéral ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant qu'il y a lieu de restituer au maximum les surfaces de pleine terre en zone de recul ; que les revêtements imperméables dans cette zone doivent être supprimés ; que l'imperméabilisation de la zone de recul n'est pas acceptable ;

Considérant également que le projet prévoit une extension volumique à l'arrière du bâtiment existant ; que les taux d'emprise et d'imperméabilisation de la parcelle en sont augmenter ; que les surfaces perméables ne sont pas maintenues ;

Considérant de manière générale l'aménagement paysager des abords n'est que peu défini ; que les plans des abords sont lacunaires ;

Considérant par ailleurs que la parcelle est située en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) et ne bénéficie donc pas d'une bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement en domaine privé, qu'un emplacement à l'air libre en zone de recul est totalement exclu ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Considérant également que le projet ne prévoit aucune alternative à la mobilité douce et qu'il y a donc lieu d'aménager un espace couvert/local d'accès direct et aisé pouvant accueillir des vélos ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 38 §3 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* ; que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables doivent être récoltées et gérées de préférence sur la parcelle ; que les projets de rénovation doivent proposer une gestion intégrée des eaux pluviales et tendre au « zéro rejet à l'égout » ;

Considérant que le projet prévoit la récolte des eaux pluviales dans une citerne d'eau de pluie directement raccordée à l'égout ; qu'aucun dispositif d'infiltration ni de réutilisation des eaux pluviales récoltées n'est prévu ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
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. MOENECLAEY	