

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M. AIAD

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité une maison unifamiliale et l'aménagement extérieur (création d'une piscine, abattage d'un arbre et création d'une terrasse)</b>
Adresse	Avenue des Crocus, 23
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	« Quartier Scheutveld » A.R. du 27/04/1956

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 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 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 4 juillet 2024**

**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 est inscrit dans le périmètre du PPAS « Quartier Scheutveld », modificatif II, arrêté de l'exécutif du 27/04/1956 ;

Vu que le bien se situe Avenue des Crocus au n° 23, maison unifamiliale 3 façades R-bel-étage+01+TV, implantée sur une parcelle de 700m<sup>2</sup>, cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 12812 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison unifamiliale et l'aménagement extérieur (création d'une piscine, abattage d'un arbre et création d'une terrasse) ;**

Vu que la demande a été introduite le 07/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 06/05/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2024 au 29/06/2024, 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 particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
- 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 & lucarne de toiture
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 38563 (PU 32200) – construire une villa – permis octroyé le 14/01/1958
- n° 50989 (PU 49928) – transformer une maison unifamiliale – permis octroyé le 24/04/2018
- n° PU 52030 – créer une piscine, abattre un arbre, créer une terrasse et aménager la zone de recul – demande de permis refusée le 29/08/2023

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la non-conformité de la réalisation des travaux octroyés par permis (PU 49928) – maintien d’extensions existantes non octroyées (en toiture), modification des zones perméable en zone de retrait latéral et en zone de cours et jardins (imperméabilisation), changement d’aspect de menuiseries extérieures en façades avant et latérale, modification des baies en façade arrière, création d’un escalier intérieur supplémentaire reliant le bel-étage au +01 ;

Vu les vues aériennes de BruGIS, entre 2021 et 2022, les zones végétalisées en zones de recul, de retrait latéral et de jardin, ont été dévastées ; que les travaux du creusement de la piscine ont été commencés en 2022 et poursuivis en 2023 ; qu’un mur mitoyen a été construit au droit de la terrasse sur une profondeur de 4,50m et sur une hauteur de 2,00m ; que contrairement aux représentations fournies, la piscine est ceinte d’un revêtement imperméable qui s’étend jusqu’à la mitoyenneté ;

Vu l’avis défavorable de la Commission de concertation du 16/12/2021 ; que les documents fournis étaient lacunaires et ne permettaient pas de statuer en l’état ; que les modifications apportées à la volumétrie du bâti devaient également être mise en conformité, en même temps que la demande des aménagements extérieurs ;

Vu l’avis du Fonctionnaire délégué du 03/06/2022, sur le projet modificatif introduit le 06/04/2022 (article 126 du CoBAT) ; que la dérogation à l’article 7 du PPAS a été accordée sous réserve de fournir tous les plans nécessaires pour la régularisation des modifications à la volumétrie bâtie ; que la procédure a été finalement clôturée par un refus de permis en ce que les documents exigés n’ont pas été introduits par les demandeurs ;

Vu l’avis du service communal des Espaces Verts ; que compte tenu de l’état déperissant de l’arbre et son manque d’avenir, l’arbre peut être abattu moyennant son remplacement par un autre arbre à haute tige ; que le projet propose une replantation ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des modifications d’aménagement intérieur (dont des interventions structurelles) et du volume bâti, tout comme à créer une piscine de 32m<sup>2</sup> et deux zones de terrasse de 66,25m<sup>2</sup> (49,30m<sup>2</sup> + 16.95m<sup>2</sup>), à imperméabiliser une zone de +/- 15,85m<sup>2</sup> en zone de retrait latéral, à abattre un arbre et à proposer une replantation de 4 sujets ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; que le demandeur a confirmé en séance que le placement de l’escalier intérieur supplémentaire n’était pas motivé par la volonté de créer une unité indépendante dans les combles ;

Considérant que par rapport au permis de 2018, la présente demande propose les modifications suivantes :

- au -01            maintien de la profondeur du bâti à 13,54m ;  
déplacement de l’escalier extérieur et modification du sens de montée ;
- au+00            création d’un escalier intérieur +00/+01 ;  
imperméabilisation de la zone de retrait latéral et modification du revêtement de sol ;  
imperméabilisation de 98,25m<sup>2</sup> de zone en pleine terre, création de terrasses revêtues de dalles en pierre bleue (66,25m<sup>2</sup>), création d’une piscine de 32m<sup>2</sup> (travaux réalisés à partir de 2022) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

- au +01 suppression du dressing commun (remplacé par le nouvel escalier à deux-quart-tournant) ;
- au +02 remplacement de la salle de jeux par une chambre 5 et un local de rangement ;  
création d'une lucarne prolongée par une terrasse (de 2,70m<sup>2</sup>) et placement de 3 fenêtres de toit au niveau du grenier (de 10,65m<sup>2</sup> de superficie habitable) (travaux réalisés entre 2012 et 2014) ;
- ajout de cheminées débouchant au niveau du versant arrière le long de la mitoyenneté ;
- modification de la couleur des menuiseries extérieures en aluminium (de gris clair en gris anthracite), châssis de lucarne en PVC (en place d'aluminium) ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est modifiée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales et paysagères du bien ;

Considérant que l'arbre abattu est en état de dépérissement ; que le projet envisage la replantation d'un arbre à haute tige (aubépine à un style – crataegus monogyna) et de 3 arbres fruitiers ; une haie de charmes (carpinus betulus) sous forme buissonnante est prévue le long de la mitoyenneté gauche ; que l'aubépine est un bon choix en ce qu'elle fournit de la nourriture aux oiseaux et est résistante aux changements climatiques ;

Considérant que pour les arbres fruitiers à demi-tige (3,00m à 5,00m de haut) ou à haute-tige (5,00m à 7,00m de haut), les espèces indigènes sont recommandées ; que le cerisier noir/tardif (prunus serotina) est à proscrire ;

Considérant que les informations renseignées dans la demande ne correspondent pas aux travaux qui ont été effectivement réalisés sans autorisation ; que la zone imperméabilisée est plus étendue in situ que sur plan ;

Considérant que la demande ne renseigne pas le local technique nécessaire à la filtration et au traitement de l'eau d'une piscine classique ; que l'eau de la piscine devrait être filtrée par un système non chloré pour protéger la biodiversité du site ;

Considérant que les installations techniques liées à la piscine sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques pour le voisinage ; qu'en séance, le demandeur a confirmé que l'eau de la piscine ne serait pas chauffée et qu'une partie du système de filtration était placé en fond de parcelle ; qu'il convient de limiter les nuisances pour le voisinage et d'enterrer les techniques liées au traitement des eaux à proximité de la piscine ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales sur 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 ; qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ; qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Considérant que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'il convient d'y remédier, notamment, en proposant une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant que, par ailleurs, la terrasse située au +02 (travaux entre 2012 et 2014), du fait de sa position dominante et en surplomb, impacte le voisinage et ne préserve pas l'intimité de l'intérieur d'îlot ; qu'elle est préjudiciable pour la parcelle mitoyenne en ce que le retrait légal imposé par le Code civil n'est pas respecté ; que cette terrasse existante (réalisée entre 2012 et 2014) n'a pas suscité d'opposition du voisinage ;

Considérant que la demande déroge à *l'article 7 du PPAS, cours et jardins – section zone de constructions résidentielles* (villas jumelées, isolées et avec façade latérale) ; dans cette zone ne seront tolérées que des pavillons de plaisance, de poulaillers et pigeonniers ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a accordé la dérogation sur base d'une superficie totale de l'installation de 75,80m<sup>2</sup> (piscine + terrasse en klinkers) pour un jardin de 378m<sup>2</sup> ; que la zone imperméabilisée (piscine + terrasses en pierre bleue) représentée sur plan représente 98,25m<sup>2</sup> ; que dans les faits, elle avoisine approximativement les 125m<sup>2</sup> (d'après les vues aériennes) ; que l'avis favorable a été émis sous réserve de compléter les plans ; que les documents exigés n'ont pas été introduits et que les travaux ont été commencés sans autorisation ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins* ; que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60m<sup>2</sup> comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale au 2/3 de leur superficie ;

Considérant que la superficie de cour et jardin de 378m<sup>2</sup> est imperméabilisée sur +/- 125m<sup>2</sup> (estimation selon vues aériennes 2023) ; que les 2/3 de superficie plantée en pleine terre ne sont pas atteints (253m<sup>2</sup> contre 252m<sup>2</sup> requis) ; que la superficie de terrasse est excessive ; que le revêtement qui a été placé (pierre bleue) n'est pas (semi-)perméable ;

Considérant qu'en l'état, les interventions minéralisant la parcelle sont conséquentes et ne s'intègrent pas à la configuration paysagère des lieux ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie totale des zones plantées en pleine terre a été significativement réduite (de +/- 140m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'étendue de la zone de terrasse ne se motive pas ; qu'il convient de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ; qu'il convient de réduire les zones imperméabilisées ;

Considérant que la zone de recul sur son côté gauche a été dévastée par le chantier en cours ; qu'il conviendra de rétablir sa végétalisation de manière qu'elle participe à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public, qu'elle soit conforme aux réglementations ; que, par ailleurs, deux zones de pleine terre équivalent à 15,85m<sup>2</sup> ont été minéralisées le long de la façade latérale ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce qu'un mur mitoyen de 2,00m de haut a été dressé sur une profondeur de 4,50m ; que ce mur a été monté au droit de la terrasse de 49,30m<sup>2</sup> en place d'une haie vive ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a confirmé que cet ouvrage a été réalisé avec le propriétaire voisin ; que ce mur préjudicie la parcelle voisine de manière limitée compte tenu de la profondeur des jardins ; que néanmoins, il faudra fournir l'aval du (des) propriétaire(s) voisin(s) sur l'aménagement et les finitions qui ont été réalisés ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que la lucarne (réalisée entre 2012 et 2014 et non accordée par le permis de 2018) dépasse son propre versant de toiture de plus de 2,00m et le versant voisin de plus de 3,00m ;

Considérant que contrairement à l'extension prévue au +01 (accordée en 2018), la rehausse du versant arrière n'a quant à elle pas été réalisée ; que le niveau de la ligne de faite devait être prolongé sur 1,50m afin de pouvoir décrocher le versant arrière et augmenter le volume intérieur ;

Considérant que, par ailleurs, la terrasse de toit est considérée comme un volume d'occupation potentielle ; qu'elle génère des vues directes sur les propriétés voisines, ce qui contrevient aux dispositions du Code civil ; que le retrait latéral minimal par rapport à l'axe mitoyen droit n'est pas observé ; que celle-ci a été réalisée entre 2012 et 2014 et ne figurait pas sur le projet octroyé en 2018 ;

Considérant que la demande propose de remédier au non-respect du Code civil par le placement d'un bac à plantes ; qu'en l'état, aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ; qu'il convient de ne pas prévoir un dispositif pour augmenter le retrait et de plutôt obtenir, pour la configuration de la situation existante de fait, l'aval du(des) propriétaire(s) de la parcelle voisine (en contresignant un plan) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la pièce de grenier ; qu'il ne peut servir que d'espace de rangement ; que compte tenu des fenêtres de toit déjà installées et de l'escalier également placé, il y a lieu de convertir le grenier en mezzanine ouverte sur la chambre et d'augmenter les superficies habitables de plancher ; que cet aménagement devra respecter l'article 5 du Titre II ;

Considérant que la **prescription particulière 1.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façades visibles depuis l'espace public, des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 ;

Considérant que contrairement à ce qui est mentionné au plan, en situation existante de fait, les menuiseries extérieures qui sont en aluminium présentent une teinte gris anthracite (en place d'un gris clair octroyé par permis) la porte d'entrée en bois a été remplacée ; que le

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

matériau et l'aspect des menuiseries extérieures doit être unifié ; qu'il convient de s'y conformer ;

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 4 juillet 2024**

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

- En zones de recul et de retrait latéral, rétablir la végétalisation d'avant travaux ;
- En zones de cours et jardins, réduire les zones imperméabilisées en proposant un revêtement de sol semi-perméable et un système de stockage des eaux pluviales ;
- Enterrer les techniques liées au traitement des eaux de la piscine ;
- Demander l'aval du(des) propriétaires(s) voisin (au n° 21) pour la configuration de la construction à la mitoyenneté (dimensions du mur et aspect des finitions) ;
- Demander l'aval du(des) propriétaires(s) voisin (au n° 21) pour la servitude de vue créée au niveau du balcon situé au +02 ;
- Aménager le grenier en mezzanine de la chambre/mansarde, en respectant l'article 5 du Titre II ;
- Rectifier la légende des matériaux au niveau des menuiseries extérieures ;

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 PPAS – article 7 – cours et jardins
- au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6

sont 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**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 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	