

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
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

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	mettre en conformité les extensions volumétriques et les abords d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue de Neerpede 573
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Zone rurale – A.R. 29/03/1974

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

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 ni 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 16 janvier 2025

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 le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Zone rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Neerpede– XIIIème XXème siècle » ;

Vu que le bien se situe Rue de Neerpede au n° 573, villa R+TV, implantée sur 2 parcelles cadastrée Division 8 Section H – n° 245 T0 et Y0 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les extensions volumétriques et les modifications des abords d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 30/12/2024 au 13/01/2025, 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 générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- 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 au RRU, Titre I, article 7 – implantation d'une construction isolée
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au RCU, Titre I, article 47 – piscines privées
 - dérogation au RCU, Titre I, article 52 – maintien d'une surface perméable en zone de recul et retrait latéral
 - dérogation au RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 41758 (PU F35707) – construire un bungalow – permis octroyé le 17/04/1964

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- un point d'eau a été construit en zone de recul entre 1996 et 2004

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

- les abords de la maison ont été imperméabilisés, une piscine a été construite en zone de jardin et un abri de jardin construit en fond de parcelle entre 2004 et 2009
- une annexe arrière a été construite et la lucarne de toiture agrandie entre 2009 et 2012
- une annexe latérale a été construite entre 2022 et 2023 ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 garage, caves, chaufferie
- +00 hall, WC, cuisine, séjour, 1 chambre, SDB, lingerie
- Combles 2 chambres, grenier, balcon

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 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Vu la mise en demeure (I-2023/4557) dressée le 19/01/2024 constatant la construction d'un volume supplémentaire sans le permis d'urbanisme requis ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser l'annexe latérale droite,
- Mettre en conformité l'agrandissement de la lucarne, la construction de la véranda, de la piscine et de l'abri de jardin,
- Mettre en conformité les modifications des abords de la construction (point d'eau en zone de recul, pavage de la zone de retrait latéral etc.),
- Déplacer l'escalier extérieur avant donnant accès à la maison d'1 m vers la droite ;

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

- -01 garage, caves, chaufferie
- +00 entrée, WC, bureau, séjour, annexe latérale non attribuée, cuisine, salle à manger, piscine, abri de jardin
- combles 2 chambres, SDB

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et les surfaces perméables fortement réduites ; que les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot sont impactées ;

Considérant que les parcelles se trouvent en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elles sont fortement imperméabilisées ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie n'est envisagée ;

Considérant également que l'installation d'une piscine en fond de parcelle et le placement des techniques liées à l'installation peuvent occasionner des nuisances sonores en intérieur d'îlot et préjudicier au voisinage ;

Considérant que l'**article 126§11 du CoBAT** est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un PPAS** ; que les prescriptions urbanistiques réservent cette zone à l'exploitation agricole et maraîchère ; que la construction d'un bungalow a été autorisée en 1964, soit avant l'entrée en vigueur du PPAS en 1974 ; qu'à contrario les actes et travaux faisant l'objet de la présente demande de mise en conformité ont été réalisés après 1974 ; qu'ils visent à augmenter les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

surfaces construites destinés au logement ; que dès lors ils contreviennent à la prescription 1° du PPAS en vigueur pour le bien ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 7 - implantation de constructions isolées***, en ce que l'annexe latérale construite en 2022-2023 est située à 30 cm de la limite mitoyenne de droite ; que ce retrait est insuffisant ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que l'annexe latérale ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes et offre donc des vues directes sur la parcelle voisine de droite (actuellement non-construite) ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre I, article 47 – piscines privées***, en ce que la piscine est implantée à moins de 2m des limites mitoyennes (1,1m) ; que les installations techniques sont susceptibles de générer du bruit pour le voisinage ; que par ailleurs au vu de la proximité d'espaces agricoles ou verdurisés, le système de filtrage doit être non-chloré en vue de protéger la biodiversité du site ;

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) ; que l'aménagement d'un emplacement à l'air libre en zone de recul est interdit ; qu'il y a donc lieu de supprimer le véhicule dessiné sur les plans en zone de recul ;

Considérant de surcroît que la demande déroge au ***RCU, Titre I, article 52 – maintien d'une surface perméable en zone de recul et retrait latéral***, en ce que seuls les chemins d'accès aux portes et garages peuvent être revêtus de matériaux imperméables ; que la largeur de ces accès doit être limitée au strict nécessaire ; que l'accès au garage imperméable présente une largeur de 4m ; que le projet envisage d'élargir celle-ci ; que le RCU prévoit qu'en cas de largeur supérieure à 2,50m, seules des bandes de circulations de 0,80m de large maximum sont autorisables ; que la configuration projetée de la zone de recul n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral***, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les travaux successifs réalisés sur les parcelles ont mené à la suppression de 180m² de pleine terre ; que les possibilités de plantation sont dès lors plus que limitées en zones de cours et jardins et de retrait latéral ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable***, en ce que les travaux réalisés faisant l'objet de la présente mise en conformité ont réduit les surfaces perméables à moins de 50% en zone de cours et jardins ; que sur les 148m² que représente la zone de cours et jardins, seuls 62 m² sont perméables ; que cette configuration en zone d'aléa d'inondation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins*** ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie de plus de 60 m² doivent comporter une surface perméable de pleine terre et plantée de minimum 2/3 de sa surface ; que la situation projetée n'offre que 40% de surface perméable et qu'aucun aménagement paysager n'est proposé ni détaillé sur les plans ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

Considérant qu'au vu des surfaces imperméabilisées et des extensions volumétriques trop importantes, la régularisation de la situation existante n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 7 -salle de bain*, en ce que la salle de bain ne comporte pas d'arrivée d'eau ; que les aménagements de celle-ci doivent être dessinés sur les plans ;

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

- l'utilisation de l'annexe latérale n'est pas précisée sur les plans ; qu'en séance le demandeur a déclaré qu'il s'agit d'une chambre supplémentaire mais que son aménagement n'est pas dessiné
- l'accès à la salle de bains n'est pas optimal (long couloir qui pourrait être utilisé plus judicieusement)
- la chambre arrière sous combles est cloisonnée
- l'organisation des espaces n'est pas optimisée : longs couloirs, accès multiples

Considérant de manière générale que la création de nouveaux volumes fermés doit viser à améliorer l'habitabilité du logement existant ; que les aménagements intérieurs proposés sont peu optimisés ; que la réorganisation des espaces intérieurs est limitée et ne permet pas d'offrir une augmentation des surfaces habitables et n'améliore dès lors pas l'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant enfin que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, en ce que les matériaux et coloris des châssis et portes ne s'harmonisent pas entre eux et ne sont que peu intégrés au cadre bâti environnant ; que des menuiseries en PVC de couleur diverses ne garantissent pas la qualité esthétique et le cadre durable du bâti ;

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 16 janvier 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
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	