

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 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^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover et transformer une maison unifamiliale + abattre et replanter 4 arbres à haute tige
Adresse	Drève Soetkin, n°35
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 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 :

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 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° 35, villa R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 149 H et 149 L et est répertorié en tant que villa ;

Vu que la demande vise à **rénover et transformer une maison unifamiliale + abattre et replanter 4 arbres à haute tige** ;

Vu que la demande a été introduite le 30/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 26/09/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/12/2023 au 30/12/2023, 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 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 8 – hauteur d'une construction isolée
- 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 IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade
 - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section2, article 51 §1 – aménagement

Vu l'avis du service des espaces verts ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°36471 (PU 29981) – Construire une villa – permis octroyé le 06/04/1954

la situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

- -01 Provisions + Chaufferie + Cave à Charbon
- 00 Hall + Garage + Cuisine + Salle à manger + Salon + Wc
- +01 4 Chambres + Sdb + Wc + Lingerie + Grenier
- Combles Grenier

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 2022/14623 + cadastre + archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Restructuration profonde de toute la maison
- Modification de l'accès à la maison
- Changement de la toiture à versants en toiture plate
- Création de nouvelles terrasse au rez-de-chaussée et au +1

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

- -01 Indéfini
- 00 Hall + Buanderie + Cuisine / Salle à manger / Salon + Wc + Terrasse +
Zone de stationnement
- +01 4 Chambres + Sdb + Sdd+ Wc + Terrasse

Considérant que la démolition importante de la maison n'est pas pertinente ; que de plus aucune information sur l'état d'insalubrité de la maison n'est intégrée dans la demande (rapport d'ingénieurs, photographies...) ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, n'est pas d'application en ce qu'il n'existe pas d'intérieur d'îlot lorsqu'il s'agit d'une villa ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées*, en ce en ce que l'alignement des implantations des différent axes ne sont pas respectés ;

Considérant que la maison en situation de droit se trouve dans l'alignement du front de bâtisse au niveau de la drève Soetkin mais aussi par rapport aux maisons situées le long de la servitude de passage ; que le projet en situation projetée, avance l'implantation d'1.80m au niveau de la drève Soetkin et de 3.50m au niveau de la servitude de passage ; que le projet rompt de manière radicale l'alignement de la rue et ne peut être accepté ;

Considérant la suppression du garage, le déplacement de la porte d'entrée et la création d'un nouveau stationnement voiture non-couvert à l'arrière de la maison à 1.30m de la limite mitoyenne ; que la zone de recul devient la zone de cours et jardin ; que la modification des différentes implantations sur la parcelle est inconcevable ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

public ; que l'augmentation volumétrique et l'inversion de la zone de recul ainsi de la zone de cours et jardin ne s'implante pas dans le contexte urbanistique dans lequel il se trouve ;

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 la maison ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de la maison (pédestre et carrossable) ;

Considérant que l'entrée pédestre passant par la servitude de passage est large de 3.80m ; que la zone n'est pas aménagée en jardinet ; qu'il y a lieu de proposer une zone de recul respectant le RRU et le RCU ;

Considérant que des informations supplémentaires sur l'abattage d'arbres ont été transmis 3 jours avant la commission de concertation qu'il s'agit d'abattre 14 arbres (au lieu de 4) afin d'y aménager une entrée carrossable et de replanter 4 arbres sur la parcelle ; que l'abattage de ces arbres ne se motive pas ; qu'il y a lieu de transmettre au minimum une étude phytosanitaire ;

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 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 la *prescription particulière 2.5.2° 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 pour le revêtement des murs, de l'aluminium ton anthracite pour l'ensemble des menuiseries ainsi que la pergola, du bois exotique pour les garde-corps et l'annexe latérale, 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 ; de retrouver l'accès de la maison directement via la rue et préserver la zone de recul ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si elle ne supprime pas tous les éléments de composition de la façade ; qu'il y a lieu de privilégier un revêtement de façade plus qualitatif, un traitement plus rythmé et moins uniforme ; de souligner des éléments de composition (retrait, avancée, appareillage, encadrement, ...) qui mettent en valeur les caractéristiques de ces anciennes façades ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

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 jeu d'appareillage et les ornements en brique blanche sont recouvertes d'un crépi blanc ; 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 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 ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

INSTANCES :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	