

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

Présidente M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>me</sup> COPPIETERS

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

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>ETM IMMO</b> représentée par Mr Maghra, propriétaire.
Objet de la demande	Régulariser une maison unifamiliale (PV 2018/2430).
Adresse	Rue du Chaudron, n°82
PRAS	Zone de sports ou de loisirs en plein air.
PPAS	« Zone Rurale » AR du 29/03/1974
Réf. Communale	51794
Réf. URBAN	01/XFD/7690087

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

**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 opposition.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT  
CONVOQUEES :**

Les architectes ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone de sports ou de loisirs en plein air 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien est repris dans le périmètre du PPAS : « Zone Rurale » AR du 29/03/1974 ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue du Chaudron n°82, villa R+TV, implantée sur une parcelle de 1053m<sup>2</sup> cadastrée Division 7, Section F, Parcelle n°235R, est répertorié en tant que villa comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 50780 : régulariser une maison unifamiliale (PV 2018/2430) (en cours) ;

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la maison a été agrandie et transformée à partir de 2012 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/3422), n'apportant aucune précision sur l'occupation du bien ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2430), il a été constaté que des travaux d'extension ont été effectués sans permis d'urbanisme ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **régulariser une maison unifamiliale (PV 2018/2430)** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 17/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 0.9. du PRAS – Affectation licite – clause de sauvegarde ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

- application de l'article 126 §11-1° du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir ;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation des actes et travaux suivants :

- étendre une maison unifamiliale et placer une véranda ;
- modifier des baies et déplacer l'entrée en façade latérale à l'avant ;
- aménager une terrasse et une piscine en zone de cours et jardins ;
- aménager la zone de recul et de retrait latéral en 2 places de stationnement ;
- placer un portail à l'alignement ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Cave ;
- 00 Hall, WC, séjour/cuisine/véranda ;
- TV 2 chambres avec salle d'eau attenante ;

Considérant que selon la liste des habitants, le bien est affecté à du logement depuis sa construction ;

Considérant que selon le cadastre, la maison a été construite en 1942 ; qu'aucune archive n'est disponible pour ce bien ; que la vue aérienne de 1953 détermine la volumétrie en situation de droit ; qu'à cette époque ce type de travaux n'était pas soumis à permis d'urbanisme (avant OPU 1962) ;

Considérant que la vue aérienne de 1961 confirme la présence de 2 volumes isolés annexes sur la parcelle ;

Considérant que la présence d'un chemin carrossable est perceptible sur la vue aérienne de 1953 ; qu'un volume supposé 'garage' est visible depuis 1961 et qu'un véhicule garé devant celui-ci apparaît sur la vue du ciel de 1971 ;

Considérant que l'affectation de la parcelle est inchangée depuis la construction de la maison ;

Considérant que **la prescription générale 0.9 du PRAS, clause de sauvegarde d'une affectation licite autorisée**, est d'application en ce que le projet prévoit l'augmentation de la superficie de l'habitation ; que l'accroissement prévu ne dépasse pas 20 % de la superficie de plancher existante ; que l'accroissement est compatible avec l'affectation principale de la zone ;

Considérant qu'en situation de droit, les superficies de plancher par niveau se présentent comme suit :

*Pour le corps de bâtisse :*

- 00 49,6m<sup>2</sup>
- TV (h>2,20m) 14,03m<sup>2</sup>

*Pour l'annexe :*

- 00 32m<sup>2</sup>
- TV 9,76m<sup>2</sup>

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Considérant que la superficie de plancher du bien en situation de droit est de 102,39m<sup>2</sup> ; que la faculté d'extension en l'application de la clause de sauvegarde est de 20,48m<sup>2</sup> ; que le projet prévoit la couverture de la terrasse en façade latérale droite sur une superficie de 11,48m<sup>2</sup> ; que l'extension ne dépasse pas les 20% de la superficie de plancher actuelle ;

Considérant **l'application de l'article 126§11 – 1° - dérogation à un PPAS** ; en ce que le bien se trouve dans le périmètre du PPAS « Zone Rurale » et plus particulièrement la zone réservée à la création du Parc de la Pede et de son centre sportif ; que les prescriptions littérales 1 à 10 ne s'appliquent pas dans cette partie de la zone du PPAS ; que la prescription 11° du PPAS indique que cette partie de la zone est destinée à la création du Parc de la Pede et de son centre sportif composé d'espaces verts publics et semi-publics ; que la parcelle concernée appartient à un propriétaire privé et est depuis la construction de la maison en 1942 affectée à du logement ; que le PPAS « Zone Rurale » est postérieur à la construction de la maison et que l'affectation légale du bien reste inchangée ; que les prescriptions du PPAS « Zone Rurale » pour la zone du Parc de la Pede et de son centre sportif ne peuvent donc s'appliquer ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une piscine enterrée dans le sol d'une superficie de 50m<sup>2</sup> implantée en façade arrière ; que les ouvrages d'agrément sont autorisés en zone de cours et jardins au sens de l'article 12 du titre I du RRU ;

Considérant que malgré les travaux importants réalisés depuis 2012, le demandeur propose de démolir la majeure partie de l'extension réalisée sans permis d'urbanisme ;

Considérant que le volume garage a été démoli entre 2012 et 2015 ; que le second volume présent sur la parcelle existe toujours mais est voué à être démoli ;

Considérant que le projet prévoit le maintien des haies vives à l'alignement et le long des limites mitoyennes ;

Considérant que les matériaux utilisés sont de qualité (brique rouge, tuile rouge, pierre bleue), respectent le style d'origine de la bâtisse et s'intègrent idéalement dans le cadre rural environnant ;

Considérant que toutes les constructions sont rassemblées à l'avant de la parcelle ; que le projet prévoit de minimiser au maximum le taux d'imperméabilisation du sol et préserve donc la majorité du terrain pour une reconversion éventuelle (sports, loisirs ou agriculture) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'augmentation d'emprise au sol du bâti par rapport à la situation légale des constructions ; que l'emprise au sol des constructions est limitée au regard de la superficie de la parcelle ; que le taux d'emprise du bâti est de 0,08 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, Aménagement de la zone de recul**, en ce que la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; que néanmoins, elle est partiellement transformée en espace de stationnement et recouverte de matériaux imperméables ; que cependant, aucune place de stationnement n'est aménagée en voirie et que la configuration de la voirie et la situation isolée de la maison dans un rayon de 150 à 300m suppose qu'aucune place de stationnement en domaine public ne seront créées dans le futur ; que, de plus, les photos aériennes confirment la présence de véhicules sur la parcelle avant l'entrée en vigueur du RRU ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Considérant que le projet prévoit de limiter l'accès des véhicules à l'avant de la parcelle alors qu'anciennement, l'accès au volume garage longeait la villa sur 25m ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 4000L et d'un bassin d'orage de 5000L afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout publique ; que, malgré les aménagements extérieurs, le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 0,17 ;

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

Avis de la Direction de l'Urbanisme Régional et de la Direction du Patrimoine Culturel :

Considérant que l'aménagement d'une piscine enterrée dans le périmètre du PPAS « Zone Rurale » n'est pas autorisé ;

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 29 avril 2021**

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

- Supprimer la piscine ;
- Placer une haie derrière les emplacements de parking ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 11 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 <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	