

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr MAGHRA , propriétaire.
Objet de la demande	Régulariser une maison unifamiliale (PV 2018/2428).
Adresse	Rue du Chaudron, n°84
PRAS	Zone de sports ou de loisirs en plein air.
PPAS	« Zone Rurale » AR du 29/03/1974
Réf. Communale	51784
Réf. URBAN	01/XFD/1767930

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 réclamations.

**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 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°84, villa R+TV, implantée sur une parcelle de 109m² (maison) et 3831m² (terrain) cadastrée Division 7, Section F, Parcelles n°235K et 235L, est répertorié en tant que villa comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n°33836/F27114-PU : construire une villa (13/12/1949 PU octroyé) ;
- n°49920BIS/47680-RPU : rénover et étendre une maison d'habitation (26/06/2012 PU refusé) ;
- n°50749-RPU : régulariser une maison unifamiliale - PV 2018/2428 (11/02/2020 PU refusé) ;

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

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2428), 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 2018/2428) ;

Vu que la demande a été introduite le 2/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 4/03/2021 ;

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 – 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 :

- régulariser l'agrandissement de l'annexe arrière et de la zone de terrasse (surface de la terrasse a été réduite par rapport à la situation en infraction) ;
- démolir l'annexe en infraction comprenant des espaces de stationnement et une piscine ;
- démolir le mur de clôture à front de rue en infraction ;
- aménager une piscine extérieure de 50m² ;
- aménager 2 espaces de stationnement en zone de recul ;
- planter de 2 arbres ;

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

- -01 Cave ;
- 00 Hall, bureau, salon, salle à manger, cuisine, terrasse, piscine, jardin, espace de stationnement pour 2 véhicules ;
- TV 3 chambres avec salle d'eau attenante ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme délivré pour la construction de la maison date de 1949, ce qui est confirmé par le cadastre ;

Considérant que la vue aérienne de 1953 confirme la présence d'un volume isolé annexe sur la parcelle s'une superficie approximative de 50m² ;

Considérant qu'en 1961, la présence d'un chemin carrossable est perceptible à droite de la maison ; qu'en 1971 un véhicule est garé au bout de ce chemin à proximité du volume dont la destination pourrait être celle d'un garage et qu'en 1977, 2 véhicules sont visibles au bout de ce chemin ;

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 néanmoins, 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 66,56m²
- 01 (h>2,20m) 66,56m²
- TV (h>2,20m) 22,88m²

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

Pour l'annexe :

- 00 30,73m²
- TV (h>2,20m) 6,68m²

Considérant que la superficie de plancher hors-sol du bien en situation de droit est de 193,41m² ; que la faculté d'extension en l'application de la clause de sauvegarde est de 38,68m² ; que l'extension de la superficie de plancher à régulariser comprend l'agrandissement de l'annexe au rez-de-chaussée de 25,3m² et de l'extension du 1^{er} étage avec modification de toiture à raison de 33,86m² (augmentation de la superficie à hauteur de 2,20m) ; que l'augmentation de la superficie de plancher dépasse les 20% de la superficie de plancher actuelle de 20,48m² ;

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

- 00 Entrée (10,25m²) + Bureau (15,43m²) + Séjour/Cuisine (72,27m²) + WC ;
- 01 Chambre 1 avec salle d'eau et dressing (40,65m²) + Chambre 2 avec salle d'eau (20,09m²) + Chambre 3 avec salle d'eau (18,48m²) + WC ;
- TV Chambre 4 (26,51m²) ;

Considérant que l'extension réalisée permet l'adaptation de la maison aux exigences de confort actuel pour une famille de 3 enfants (pour ce type de bien) ;

Considérant que le bien n'a jamais été étendu de manière officielle depuis sa construction soit depuis 70 ans ;

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 1949 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 50m² implantée du côté de la façade latérale de droite ; que les ouvrages d'agrément sont autorisés en zone de retrait latéral au sens de l'article 12 du titre I du RRU ; que le projet prévoit la plantation de 2 arbres à haute tige sur la parcelle ; que toute la zone de cours et jardins reste dénuée de toute constructions ;

Considérant que l'extension du bien a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en 2012 basé sur le fait erroné que la parcelle était située en zone agricole au PRAS ;

Considérant que malgré les travaux importants réalisés depuis 2012, le projet prévoit la démolition du volume abritant la piscine intérieure et les emplacements de parking couverts, d'une grande partie de la terrasse et de rétablir la pleine terre et les haies vives en zone de recul hormis les chemins d'accès et la zone de stationnement à l'air libre ;

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

Considérant que le volume 'garage' a été démoli entre 2012 et 2015 ;

Considérant que le projet prévoit le rétablissement 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, etc.), respectent le style d'origine de la bâtisse et s'intègrent idéalement dans le cadre paysagé environnant ;

Considérant que toutes les constructions sont rassemblées à l'avant de la parcelle ; que le projet prévoit de minimiser le taux d'imperméabilisation du sol et réserve donc la majorité du terrain à de la pleine terre ;

Considérant 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 0,02 ;

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 ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 10000L et d'un bassin d'orage de 15000L afin de temporiser le rejet des eaux de pluie à l'égout publique et de pallier à la suppression de surface d'infiltration due aux constructions ; que malgré les aménagement extérieurs prévus, le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 0,08

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 le refus de permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire Délégué en 2020 et le maintien des considérations suivantes :

« Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est augmentée par l'extension de l'habitation ;

Considérant que l'article 155 §2 du CoBAT est d'application en ce que les prescriptions du PPAS réservent cette zone à de l'activité agricole et maraichère ; que néanmoins, la parcelle se situe dans la zone du Parc de la Pede et son centre sportif ; que, la villa de 1949 étant préexistante à l'entrée en vigueur du PRAS et du PPAS, le logement est admis ; que le projet d'extension de la maison respecte l'esthétique agricole (traditionnelle ancienne) de la zone rurale ;

Considérant que la prescription 0.9 du PRAS, utilisation licite autorisée-clause de sauvegarde, est d'application en ce que le bien peut être étendu de maximum 20% par tranche de 20 ans moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

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

Considérant que l'agrandissement de la villa a déjà été réalisé et même dépassé par la démolition et le rehaussement du toit afin d'aménager des chambres supplémentaires au premier étage soit ajout de +/- 60 m² de surface habitable ;

Considérant que la demande concerne la démolition d'une annexe (volume isolé) de +/-50m² antérieure à 1962 servant à de l'entreposage ; que l'utilisation licite n'était pas du logement ; que cette superficie ne peut donc être comptabilisée dans la superficie plancher à étendre ; Considérant que la prescription générale n'est pas applicable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU en ce que la zone de recul entre l'espace public et la façade avant de la villa est entièrement perméabilisée ; qu'il y a lieu de définir un espace de circulation piétonne menant à la porte d'entrée et de maintenir une superficie de pleine terre plantée sur le reste de la zone ;

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

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

AVIS FAVORABLE communal ;

AVIS DEFAVORABLE régional (DU-DPC) ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	