

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

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

PV13	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Construire une habitation unifamiliale
Adresse	Drève Soetkin, 34
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de 3 courriers de réclamation et de 2 demandes à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le voisin de gauche du n° 32 a été entendu :

- Existence d'un litige actuel sur le bornage des 2 parcelles ; plans de bornage existants différents, recherche historique sur le bornage des 2 terrains établie par un géomètre indépendant et transmise au n° 34 en octobre 2022 ;
- Nouvelle proposition de plan de bornage récemment transmise par le n° 34, encore à l'étude par le n° 32 ;
- Quid de l'arbre déplacé ? De l'impact occasionné (ombre portée) vu son implantation et son envergure ?
- Gabarit projeté important et rehausse au niveau du décrochement posent problème, impactent la parcelle du n° 32 compte tenu de son implantation Sud ;
- Projet qui ne respecte pas le retrait légal imposé par le Code civil ;
- Vu la proximité du bâti, un plan d'ensoleillement devrait être fourni afin de vérifier la perte d'ensoleillement causée au jardin.

Le voisin de droite du n° 36 a été entendu :

- Implantation du projet pas alignée par rapport au bâti voisin tant à l'avant qu'à l'arrière (de 3,00 ou 4,00m) causant perte de lumière et intimité dans le jardin ;
- Trop grande proximité au niveau de la rehausse de la chambre 2 ;
- Gabarit trop important par rapport à la superficie du terrain ;
- Hauteur sous corniche plus élevée que les 2 constructions mitoyennes.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

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 terrain à bâtir, sis Drève Soetkin (n° 34), est localisé sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 94 m 0 ;

Vu que la demande vise à **construire une habitation unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 1/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 28/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1/12/2022 au 15/12/2022 ; que les oppositions introduites s'articulent autour des motifs suivants :

- La délimitation et les dimensions parcellaires entre les parcelles n° 94 h (au n° 32) et n° 94 m (au n° 34) toujours sujettes à contestation, non reconnues et ne correspondant pas aux conclusions de l'étude de bornage historique ;
- Le manque d'alignement par rapport aux implantations voisines (débord en profondeur, dépassement de hauteur), un retrait latéral par rapport aux limites mitoyennes insuffisant pour une maison 4 façades ;
- L'emprise au sol de la construction trop grande par rapport à la superficie du terrain, la hauteur trop importante par rapport au cadre bâti ;
- Le non-respect des prescriptions du Code civil ;
- L'impact sur la préservation du cadre naturel et de l'environnement de verdure (zone de pleine terre restreinte) ;
- Les incohérences sur les informations renseignées quant à l'arbre existant sur la parcelle – abattage d'un noyer et replantation d'un arbre en fond de parcelle selon la note explicative, déplacement d'un châtaignier selon la représentation sur plan ;
- Les préjudices occasionnés : perte de luminosité et d'ensoleillement, ombre portée importante, création de vues intrusives ;
- Manquement d'un plan d'ensoleillement ;

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 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

- o dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée
- o dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue

Vu la réponse relative au bornage des parcelles concernées et les renseignements transmis par le cadastre SPF Finances, les croquis joints aux actes de vente respectifs sont clairement sujet à caution et ne peuvent servir de documents légaux de référence ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la construction d'une maison 4 façades, unifamiliale de 4 chambres ; que la construction présente une emprise au sol de +/- 144m² (hors surfaces dallées), un gabarit R+00+TM et un gabarit R+01+TP sur une largeur de façade de 4,40m et 4,50m (façades latérales Nord et Sud) ; le front de bâtisse est distant de l'alignement de +/- 9,00m ; l'entrée piétonne est organisée en façade latérale gauche, dans l'axe de la longueur de la construction ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (terrain à bâtir) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que la densité du bâti n'est pas insignifiante par rapport à la superficie totale de la parcelle de ; qu'aux 144m² de superficie plancher du rez-de-chaussée, s'ajoutent +/- 98,50m² de surfaces dallées ;

Considérant que vu la configuration projetée, la construction impacte l'intimité du voisinage ;

Considérant que la demande sollicite l'abattage d'un noyer ; qu'à l'exception d'un arbre planté en fond de parcelle et des haies délimitant la parcelle, aucun plan paysager garantissant un aménagement de jardin naturel soucieux de l'enrichissement de la biodiversité de la parcelle n'a été transmis ; que le projet ne garantit pas des qualités végétales et paysagères de la parcelle qui seraient garantes d'une biodiversité résiliente ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti n'est pas mitoyen ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées**, en ce que la construction doit être implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ; que la construction observe un retrait de 1,70m à maximum 2,50m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, de 3,00m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 8, hauteur de constructions isolées**, en ce que la hauteur de la construction ne peut dépasser la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries ; que les rehausses en façades latérales ne s'y conforment pas ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogations au RCU, article 5, chapitre III du Titre I, implantation/gabarit** ; que le projet doit pouvoir garantir l'intégration des constructions dans leur environnement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce que la construction n'est pas implantée à l'alignement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement est lacunaire ; que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que le ratio de superficie de zone plantée en pleine terre est trop faible par rapport aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ;

Considérant que le projet ne peut être apprécié sur base de critères liés au bon aménagement des lieux ; qu'à ce jour, le bornage de la parcelle est toujours sujet à caution ; que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation 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, s'harmonisent 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 la **prescription particulière 1.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont projetées ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation 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, s'harmonisent 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 ; qu'en l'état, le projet ne peut être évalué ;

Considérant qu'une demande de permis n'est pas pertinente tant que la base même de tout projet n'est pas clairement et légalement identifiée – à savoir la définition des délimitations de la parcelle et l'implantation du terrain à bâtir par rapport aux parcelles contiguës (limites mitoyennes séparant des propriétés distinctes) ;

Considérant que sans définition exacte de la limite parcellaire latérale de gauche, la Commission ne peut pas statuer sur les dérogations ;

Considérant que la Commission n'est pas opposée à la construction d'une maison 4 façades ; que dès la définition précise de la limite mitoyenne latérale, par décision de justice ou par conciliation entre propriétaires concernés, elle pourra statuer en connaissance de cause ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état 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 12 janvier 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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. MOENECLAEY	