

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

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	Aménager une rampe de voiture descendant vers la cave, depuis la chaussée, afin d'y aménager un garage
Adresse	Rue de la Tarentelle, 15
PRAS	Zone d'habitation

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

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 26 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection du site du Scheutbos, site semi-naturel classé par l'AG2 du 6/10/1997 ;

Vu l'avis remis par la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

Vu que le bien se situe Rue de la Tarentelle au n° 15, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 13 t 8 ;

Vu que la demande vise à **aménager une rampe de voiture descendant vers la cave depuis la chaussée, afin d'y aménager un garage ;**

Vu que la demande a été introduite le 26/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 6/06/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection d'un bien classé

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/10/2023 au 16/10/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 52, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de recul

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 30003 (PU 23164) – construire une maison – permis octroyé le 31/05/1938
- n° 36693 (PU 30206) – agrandissement – permis octroyé le 31/08/1954

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une annexe en zone de cour et jardin, pour l'ajout d'un auvent en façade arrière ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; que la présente demande ne vise pas à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis (entre 2015 et

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

2019) ; que ces derniers ne sont pas conformes et devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à supprimer la zone perméable plantée en pleine terre de la zone de recul afin d'y aménager une rampe d'accès garage bétonnée, d'aménager en place des trois cavettes (charbon et provisions) et de la buanderie un emplacement couvert pour voiture et un rangement pour vélos ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce qu'une zone perméable plantée en pleine terre de 16m² est supprimée ; qu'elle est recouverte intégralement de matériau imperméable ;

Considérant que la zone de recul d'une profondeur de 4,88m est aménagée en rampe de garage sur une largeur de 3,33m selon les plans, sur 2,85m selon la vue en élévation ; que selon le plan, le mur de soutènement des terres n'observe pas un retrait par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul* ; que ces zones participent à la verdurisation de l'espace public et sont à aménager préférentiellement en jardin d'agrément ; que tout nouvel aménagement doit respecter ces caractéristiques ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 52, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable en zone de recul* ; que les chemins d'accès sont réalisés préférentiellement en matériaux perméables et semi-perméables ; s'ils sont réalisés en matériaux imperméables, il y a lieu de proposer des bandes de roulement d'une largeur maximale de 0,80m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 3, dispositions communes*, en ce que la pente de la rampe n'est pas conforme aux conditions de sécurité ;

Considérant que depuis le trottoir, la rampe présente une pente de 11° (soit 19,44 %) sur 1,25m et de 22° (soit 40,4%) sur les 3,00m suivants ;

Considérant que la configuration de ce plan incliné n'est pas adéquate ; qu'il est d'usage de définir une pente moins raide (de 12% à 16%) avec des parties de raccordement étudiées (comme un dénivelé de 5% maximum sur le dernier mètre pour éviter que le véhicule ne frotte contre le sol) ; qu'aucun caniveau de récolte des eaux de ruissellement n'est prévu à la base de la rampe ; que la pente de la rampe en partie supérieure ne débute pas par une pente douce adaptée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur la superficie du garage (2,05m) ; que la hauteur libre sous le linteau de la porte de garage n'est pas conforme (1,90m) ;

Considérant que la demande ne répond pas au *bon aménagement des lieux* en ce que la configuration projetée n'est pas pertinente :

- modèle de maison de plain-pied qui ne permet pas de créer un accès au sous-sol ; le projet est irréalisable et ne garantit pas la praticabilité ;
- aménagement qui induit la perte d'une place de stationnement sur le domaine public ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

- garages des maisons/immeubles avoisinants ne présentent pas le même cas de figure que le projet et ne peuvent être évoqués comme exemple – conçus dès la construction, ils sont aménagés soit dans des sous-sol semi enterrés, soit de plain-pied ;
- au niveau du montage de la porte de garage basculante, la retombée du linteau à garantir est de minimum 12cm (porte manuelle) à 15cm (porte motorisée) ; le projet ne s'y conforme pas avec une hauteur insuffisante de 5cm ;
- aménagement d'une pente sans possibilité d'évacuer les eaux de ruissellement ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que le muret et la grille à l'alignement sont impactés ; que le projet ne renseigne pas le traitement des limites, tout comme l'aspect de la porte de garage ; que le projet modifie de manière radicale le langage architectural de la maison et ne s'y intègre pas ;

Considérant que la Commission se rallie à l'avis défavorable émis par la CRMS (30/09/2022) en raison de la minéralisation quasi complète de la zone de recul, qui constitue un appauvrissement du contexte immédiat du Scheutbos et porte atteinte aux vues vers et depuis le site classé ; qu'il convient de maintenir et valoriser les jardinets des zones de recul pour assurer une continuité paysagère à la fois visuelle et écologique ;

Considérant que de manière générale la demande est lacunaire – manquement de l'aspect des matériaux mis en œuvre, différences de représentation pour un même élément, solution proposée non aboutie (question du dénivelé de la descente de garage) ;

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 26 octobre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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	