

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
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

PV08	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover une maison unifamiliale
Adresse	Rue de Scherdemael, 227
PRAS	Zone agricole
PPAS	« Zone rurale » – A.R. du 29/03/1974

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 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 25 avril 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Zone Rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ;

Vu que le bien se situe Rue de Scherdemael au n° 227, maison trois façades R+01+TV, implantée sur trois parcelles cadastrée 7^{ème} Division – Section G – n° 141 f 0 (maison, parcelle de 198m²), n° 143_ (pré, parcelle de 430m²) & n° 140 n 0 (jardin, parcelle de 2.242m²) ;

Vu que la demande a été introduite le 3/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 4/03/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4/04/2024 au 18/04/2024, 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 17 du PRAS – autre affectation admise en zone agricole ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25757 (PU 17481) – Construire une maison + remise – permis octroyé le 09/08/1933
- n° 45175(PU 38066) – Transformations – permis octroyé le 28/06/1977

Vu les renseignements cadastraux, le bien se compose d'une maison unifamiliale sans cave habitable et de deux terrains non bâtis (pré et jardin) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; qu'elle vise à mettre en conformité des aménagements intérieurs, le remplacement d'une annexe mitoyenne (entre 1987 et 1996) et des menuiseries extérieures en façades (à rue et latérale) ;

Considérant que la maison est réagencée en une maison unifamiliale de 4 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 garage (2 emplacements), stationnement vélos, cave, local compteurs
- +00 garage (1 emplacement), perron, hall, chambre d'amis avec sdb/wc, vestiaire avec wc, cuisine ouverte sur séjour, arrière-cuisine, terrasse arrière agrandie, annexe mitoyenne en place d'un appentis, vaste jardin
- +01 chambre parentale avec dressing et sdb/wc, 2 chambres dont 1 aménagée dans l'ancien grenier, sdb avec wc
- +02 chambre 4 sous versants (façade pignon) avec dressing et sdb/wc

Considérant que la *prescription particulière 17 du PRAS, zones agricoles*, n'est pas d'application en ce qu'au moment où les travaux ont été réalisés, le plan n'était pas encore en vigueur ;

Considérant que les travaux de remplacement de l'appentis ont été réalisés entre 1987 et 1996, après l'entrée en vigueur du PPAS de 1974 ;

Considérant que la demande ne répond pas au *PPAS « Zone Rurale »* ; que les prescriptions urbanistiques de l'*article 4* ne sont pas suivies en ce que le bâtiment n'abrite aucune fonction liée à une activité agricole ou maraîchère ; que toutefois, l'aménagement placé le long de la mitoyenneté est pertinent et ne met pas à mal les données essentielles du Plan ;

Considérant que le nouveau volume est affecté à du rangement tel l'appentis d'origine ; que vu l'étendue du jardin, un local dédié à du rangement de matériel de jardin est justifié d'autant plus que les espaces techniques du sous-sol ne communiquent pas directement avec la terrasse et le jardin situés au rez-de-chaussée ; que compte tenu de sa superficie de plancher (+/- 28,80m²) dérisoire eu égard aux surfaces de pleine terre, cet aménagement présente un impact négligeable en termes d'imperméabilisation du jardin (de +/- 2.670m²) ;

Considérant que la configuration des lieux est très spécifique et se distingue des aménagements habituellement rencontrés en zone rurale ; que le bâti en situation de droit a été construit sur une limite mitoyenne, le mur mitoyen de droite étant commun avec le n° 223 ; qu'en raison de ces caractéristiques particulières, cet aménagement s'intègre au cadre bâti (sans impact sur la hauteur du mur mitoyen) et non bâti de la zone ; qu'il ne peut pour autant être sorti de son contexte et servir à des situations non analogues ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'une pompe est représentée en sous-sol pour alimenter le jardin en eau de pluie ; qu'il convient de veiller à maintenir les équipements existants fonctionnels ;

Considérant que lors des rénovations futures, il serait pertinent d'avoir une réflexion globale sur le stockage des eaux de pluie et sur leur réutilisation à des fins domestiques ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que les travaux liés à la construction de l'annexe peuvent prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte sur toute la superficie de la chambre 03 aménagée en lieu et place de l'ancien grenier ;

Considérant que cette dérogation est ponctuelle et minime, elle ne concerne qu'une pièce de la maison unifamiliale ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que les rénovations antérieures (de 1977) ont irrémédiablement impactées les éléments d'architecture d'origine sans pour autant rompre avec le style d'origine ; que ces interventions s'apparentent à une imitation de style qui a apporté la continuité du caractère originel ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par portes et châssis en aluminium ; que le thermolaquage des éléments en façade à rue est de teinte vert de gris, celui de la façade latérale de teinte gris pierre ; que la main-courante du garde-corps initial de la terrasse surplombant les garages du sous-sol a été remplacée par une ferronnerie peinte en gris pierre, rehaussée de +/- 0,50m ;

Considérant que les divisions initiales des châssis ne sont pas respectées (principe d'une imposte supérieure) ; que, toutefois, la composition d'ensemble reste homogène ; que le matériau choisi est qualitatif et durable ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

ABSTENTION de URBAN – Direction de l'Urbanisme

AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
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. MOENECLAËY	