

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
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. MOENECLAËY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par DEM ADVANTAGE s.r.l.
Objet de la demande	Isoler partiellement la maison unifamiliale, démolir et construire une annexe, transformer la toiture plate en toiture à pans d'une dépendance
Adresse	Drève Soetkin, 59
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	« Zone rurale » arrêté du 29/03/1974

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

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 13 mars 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zones de sports ou de loisirs de plein air, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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

Vu que le bien, sis Drève Soetkin au n° 59, se compose d'une villa unifamiliale R+01+TM et d'une dépendance en fond de parcelle R+00+TP, implantées sur une parcelle de 1.787m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 199 f 0 ;

Vu que la demande vise à **isoler partiellement la maison unifamiliale, démolir une véranda (jardin d'hiver) et construire une extension plus grande, transformer la toiture plate de la dépendance en toiture à pans et mettre en conformité les modifications en façade** ;

Vu que la demande a été introduite le 12/04/2024, que le dossier a été déclaré complet le 30/10/2024 ;

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

- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/02/2025 au 06/03/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 21473 (PU 16602) – construire une villa – permis octroyé le 25/01/1929
- n° 50063 D (PU 40009) – rénover un pavillon de jardin – permis octroyé le 04/09/2013
- n° 50425 (RPUG 48989) – mettre en conformité un garage – demande de permis refusée le 28/09/2016
- n° 50063 D (PU 48009) – rénover un pavillon de jardin – permis octroyé le 27/08/2013

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

- n° 50063 C (PU 48991) – mettre en conformité un pavillon de jardin – permis octroyé le 09/09/2015
- n° 50161 Z (PU 50439) – mettre en conformité un garage – permis octroyé le 04/03/2019

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour des modifications au niveau de la toiture plate de la dépendance (travaux entre 2018 et 2021), ainsi que pour la modification de ses matériaux de façade et de ses menuiseries extérieures, pour l'élargissement d'une zone de terrasse (alignée sur la l'abri de jardin) ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2015), le bien est répertorié en tant que villa qui présente une surface bâtie au sol de 183m² ;

Vu l'avis de Commission de concertation du permis PU 48991 (07/05/2015) et les conditions du permis octroyé ; le pavillon de jardin a été autorisé en tant que dépendance de la maison unifamiliale ; les matériaux utilisés pour le revêtement des façades ont été renseignés comme du crépis gris clair et un bardage en panneaux type Trespa ; que les menuiseries extérieures prévues étaient en bois foncé, les seuils en pierre bleue ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la villa et le bureau accessoire au logement ; que dès lors, les superficies plancher de la dépendance ne peuvent être renseignées comme du bureau ; qu'il convient de rectifier le cadre VII de la demande de permis ;

Considérant que la présente demande vise à :

- isoler les façades et la plateforme de la cuisine (volume de moins bonne facture que le corps de villa) – toute la façade E, 4,70m en façade N et 6,00m en façade S – impliquant le placement de marches (réduisant la hauteur de la baie) et d'un châssis PVC, le remplacement du parapet maçonné par un garde-corps en métal noir ;
- démolir la véranda de 10,30m² (jardin d'hiver) en façade Ouest et construire une nouvelle extension plus grande de 19,10m², avec toit débordant (emprise de 28m²) ; matériaux contemporains – zinc anthracite et aluminium thermolaqué de teinte gris anthracite ; modifier l'escalier extérieur et les terrasses en conséquence ;
- au niveau du volume de la dépendance, rehausser la toiture plate en la modifiant par une toiture à 2 pans inclinés, mettre en conformité les modifications en façade (revêtements et menuiseries) ; matériaux contemporains – zinc anthracite, PVC gris anthracite, aluminium gris foncé ;

Considérant que l'extension prévue en façade arrière, distante de la limite mitoyenne de 2,20m, présente une profondeur de 3,30m (+ 1,10m) et une hauteur maximale le long de la façade du bâti principal de 3,73m (+ 0,90m) – soit, une augmentation du volume extérieur de +/- 55% (hors débord de toiture) ; que l'escalier extérieur sera déplacé de 0,90m ;

Considérant que par ailleurs, l'emprise de la terrasse latérale droite, située le long de la limite mitoyenne, n'est pas correctement représentée – la situation existante de fait ne correspond pas à la situation de droit telle qu'elle a été octroyée ; que l'aménagement des zones de cour et jardin, renseigné au plan, est incorrect et lacunaire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Considérant que la *prescription générale 0.9. du PRAS, clause de sauvegarde*, est d'application en ce que le projet concernant la dépendance n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés et que les caractéristiques urbanistiques ont été modifiées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 8, hauteur de constructions isolées*, en ce que la toiture plate de la dépendance est modifiée en toiture à versants et rehaussée de 0,85m au niveau de la nouvelle ligne de faîte ; que cette rehausse le long des limites mitoyennes est inenvisageable et est contraire aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que la demande contrevient au *bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- en l'état, l'extension en façade arrière (jardin d'hiver) ne se justifie pas en ce qu'elle ne valorise pas le contact avec l'environnement extérieur et impacte l'apport en lumière naturelle du salon – débord de toiture conséquent et toit opaque ; en séance, l'architecte a expliqué que le nouvel aménagement visait à augmenter les superficies plancher des pièces de vie ; il y a lieu de rectifier les plans et de veiller à un apport suffisant de lumière naturelle ;
- le choix d'un matériau de toit à albédo faible qui se réchauffe fortement n'est pas pertinent ; il y a lieu de proposer un revêtement à albédo élevé ou la végétalisation des plateformes de toit ;
- le changement de la typologie de toiture de la dépendance ne se motive pas, elle occasionne une rehausse du gabarit à proximité des limites mitoyennes (de 0,70m à 0,90m), contraire aux prescriptions du PPAS ; la végétalisation du toit est plus adéquate pour un bâtiment implanté en fond de jardin ;
- quid de l'évacuation des eaux pluviales du toit de la dépendance ? les 2 descentes apparentes de la situation de droit ont été supprimées ; il y a lieu de proposer une récupération et une réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge à l'*article 3° du PPAS « Zone rurale » – partie à destination d'espaces verts*, en ce que l'esthétique des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec celle des constructions traditionnelles anciennes ; que la dépendance, située dans la zone de jardin et implantée dans le périmètre du PPAS (ancienne parcelle cadastrée n° 199 d 0) y contrevient ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 9 §2, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; les matériaux de parement des différentes constructions situées sur un même terrain, s'harmonisent entre eux et forment un ensemble architectural de qualité ;

Considérant que la villa présente des tuiles rouges, un enduit lisse ou structuré blanc, des menuiseries extérieures blanches, des seuils et couvre-murs en pierre bleue ;

Considérant que les travaux concernant la dépendance n'ont pas été totalement réalisés tels qu'ils figurent sur les plans octroyés (PU 48991 de 2015) ; les matériaux utilisés pour le revêtement des façades ont été renseignés comme du crépis gris clair et un bardage en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

panneaux type Trespa ; que les menuiseries extérieures prévues étaient en bois foncé, les seuils en pierre bleue ;

Considérant que les interventions projetées sont d'aspect contemporain – versants de toiture et bardage de façade en zinc gris anthracite, menuiseries extérieures gris anthracite, seuils / couvre-murs / garde-corps en alu ou en métal gris anthracite ;

Considérant que le traitement des façades et toiture de l'extension et de la dépendance ne s'intègre pas au bâti existant ; que le projet modifie de façon radicale les profils de toitures ; que les modifications projetées ne s'harmonisent pas avec l'aspect des matériaux existants de la villa ;

Considérant qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de l'extension en adéquation avec le langage architectural et esthétique du corps principal de la villa ; qu'il y a lieu pour la dépendance, en fond de parcelle et dans le périmètre du PPAS, de respecter les matériaux tels qu'octroyés ;

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 – **moyennant modifications** – 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 13 mars 2025

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

- pour la dépendance en fond de parcelle, ne pas modifier le volume de la situation existante de droit et respecter les matériaux tels qu'octroyés ; proposer une végétalisation du toit plat ;
- fournir un plan paysager complet et détaillé ;
- au niveau de l'extension arrière de la villa, prévoir un revêtement de toiture d'albédo élevé ; harmoniser les caractéristiques de l'extension en adéquation avec le langage architectural et esthétique de la villa ;
- proposer une récupération et réutilisation des eaux de pluie ;
- rectifier le cadre VII de la demande de permis.

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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
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. MOENECLAHEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025