

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>Transformer et étendre une maison unifamiliale</b>
Adresse	Drève Soetkin 37
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 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 ni demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Drève Soetkin au n° 37, villa R+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 149M et est répertorié en tant que villa ;

Vu que la demande vise à transformer et étendre une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/04/2025 au 17/04/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande a été 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 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 11 – aménagement des zones de recul

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°34383 (PU F27749) – construire un bungalow – permis octroyé le 26/08/1950
- n°50124V (PU 48616) – transformer et étendre une maison unifamiliale – permis octroyé le 03/06/2014
- n°50142C (PU 49355) – mettre en conformité une cabine de jardin et un carport – permis refusé le 07/03/2017
- n°50174O (PU 52671) – mettre en conformité une maison unifamiliale – dossier classé sans suite le 23/03/2023
- n°51177 (PU 53057) – transformer et étendre une maison unifamiliale – permis refusé le 27/08/2024

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les lucarnes construites entre 2014 et 2015 plus grandes qu'autorisées et pour la réduction des zones de pleine terre en zone de recul ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 hall, cave, WC, atelier, rangement, chaufferie
- +00 hall, WC, séjour, cuisine, buanderie, chambre 1, dressing, SDB avec WC, terrasse
- +01 hall, SDB avec WC, chambres 2 et 3, terrasse

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15168), l'immeuble comprend une maison unifamiliale ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Vu la mise en demeure (I 2018/2685-PU-BBO) relevant les infractions suivantes :

- Lucarne en façade latérale droite plus large et plus haute que sur les plans octroyés
- Dalles de béton pour carport et remise de jardin toujours présentes malgré le refus de permis (49355)

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire une extension au niveau du rez-de-chaussée en vue d'agrandir les espaces de vie (+/- 30m<sup>2</sup>)
- Construire une terrasse en bois au rez-de-chaussée encerclant le volume construit
- Aménager une terrasse à l'étage sur l'extension construite
- Rehausser et transformer la toiture à versants en toiture mansardée
- Aménager 3 chambres avec salle de bain à l'étage
- Aménager un emplacement pour voiture en sous-sol
- Placer une citerne de récolte des eaux pluviales et aménager une mare d'infiltration en zone de recul

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 hall, garage, cave, WC, rangement, chaufferie, local technique, local vélos/poussettes
- +00 hall, vestibule, WC, living/sàm/cuisine, chambre 1 avec SDD avec WC, terrasse
- +01 hall, chambre 2 avec dressing et SDD, chambre 3 avec SDD, Chambre 3 avec SDD, terrasse (33 m<sup>2</sup>)

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que les superficies imperméables sont fortement augmentées ; que l'annexe I mentionne une toiture végétalisée qui n'est pas reprise sur plan ; qu'il convient de corriger l'annexe I ;

Considérant cependant que le projet prévoit le placement d'une citerne de récolte des eaux pluviales avec réemploi des eaux pour les sanitaires de la villa ainsi que l'aménagement d'une mare en zone de recul ; que ces dispositifs participent à une gestion plus intégrée des eaux pluviales en vue de limiter les risques d'inondation ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul* en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que les accès carrossables, cyclistes et piétons, couverts

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

de dolomie, ne sont pas différenciés ; que toutefois la largeur de cet accès semble conforme à la dernière situation autorisée (permis de 2014) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral* ; que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage mais ne peuvent être transformées en espace de stationnement ; que les plans et le reportage photographique démontrant la présence d'une « zone de manœuvre » non végétalisée en zone de recul à proximité de la rue ; qu'afin d'éviter la transformation de ces surfaces revêtues en espace de stationnement à l'air libre, il y a lieu de végétaliser entièrement la zone à l'exception des voies d'accès ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que le projet prévoit l'aménagement d'un emplacement couvert pour voiture en sous-sol dans le volume bâti ainsi qu'un local pour vélos et poussettes de 9.5 m<sup>2</sup> ; que la proposition permet de soulager la pression du stationnement en voirie et offre une alternative de mobilité douce ;

Considérant par ailleurs l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la rénovation de façades constitue une bonne occasion pour implanter des nichoirs notamment à martinets ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une villa 4 chambres spacieuse, confortable et conforme au Titre II du RRU ; qu'il convient toutefois de préciser les aménagements des 2 salles de douche à l'étage ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2\* du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques de la construction sont modifiées ; que la toiture à versants est transformée en toiture mansardée ; que cette configuration permet d'offrir des chambres spacieuses sous toiture sans rompre avec le langage architectural du voisinage majoritairement composé de villa à toitures à versants ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que les façades restent enduites mais que le coloris est modifié de beige vers blanc ; que les menuiseries en PVC sont remplacées par de l'aluminium noir ; que la toiture projetée est couverte d'ardoise noire ; que les matériaux et coloris proposés sont unifiés et sobres ; que vu l'implantation isolée et en retrait de la construction ainsi que l'uniformité limitée du langage architectural du voisinage, une matérialité et un aspect projeté plus modernes que les constructions avoisinantes plus traditionnelles peut être envisagé ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu 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 24 avril 2025**

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

- Végétaliser la « zone de manœuvre » en zone de recul
- Modifier le cadre VI de l'Annexe I concernant les superficies imperméables et végétalisées
- Préciser les aménagements des salles de douche à l'étage

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 11 ainsi qu'au Règlement communal d'urbanisme Titre I – article 8 et article 51 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	