

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme BOUZRAA-ABDELLAOUIN , propriétaire.
Objet de la demande	Créer une piscine, abattre un arbre, créer une terrasse et aménager la zone de recul.
Adresse	Avenue des Crocus n°23
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	« Scheutveld Extension », modificatif II, A.R. – 27/04/1956
Réf. Communale	52030
Réf. URBAN	01/XFD/1790316

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

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 réclamation.

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 16 décembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0 1 2 3 4 ;

Vu que le bien sis rue des Crocus n°23, maison 3 façades R+BE+01+TV implantée sur une parcelle de 716m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°128L2, est répertorié en tant que maison bel étage comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

N° 38563 (PU F32209) – Construire une villa – permis octroyé le 14/01/1958 ;

N°49928 – Transformer une maison unifamiliale – permis octroyé le 24/04/2018 ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale comportant 1 logement ;

Vu que la demande vise à **créer une piscine, abattre un arbre, créer une terrasse et aménager la zone de recul** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/06/2021, que le dossier a été déclaré complet le 18/10/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 9/12/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 188-7 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- aménager une piscine et une terrasse en zone de cours et jardins ;
- agrandir la zone de recul en dehors des chemins d'accès au garage ;

Considérant que la demande déroge l'article 11 du Titre I du RRU – Zone de recul, en ce que la partie imperméabilisée de la zone de recul doit se limiter aux chemins d'accès au garage ; que la zone de recul ne peut être aménagée en parking ;

Considérant qu'en l'application de l'article 12 du Titre I du RRU – Zone de cours et jardins l'aménagement de la zone de cours et jardins doit privilégier les aménagements de pleine terre et plantés ; que le projet prévoit une terrasse de 65m² revêtue de klinkers et une piscine creusée ;

Considérant l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS – Atteinte aux intérieurs d'îlot, en ce que les aménagements proposés s'implantent en intérieur d'îlot et ne visent pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est augmenté de 21% ; que le projet n'est accompagné qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'il convient de palier à la diminution de la superficie d'infiltration par des systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales afin de palier à la suppression de surface d'infiltration ;

Considérant qu'il apparait que le permis d'urbanisme n°49928 (plans d'indice III) n'a pas été réalisé de manière conforme ; que les aménagements de jardin proposés viennent s'ajouter au permis d'urbanisme précédent sans mise en conformité des modifications apportées à la volumétrie du bâti ; qu'entre autre, les extensions semblent plus profondes que prévu initialement et qu'une lucarne a été créée dans le versant arrière de toiture ;

Considérant que les documents fournis sont lacunaires et ne permettent pas de statuer sur l'objet de la demande ; qu'il convient d'introduire un projet modifié mettant en conformité les modifications apportées et les aménagements extérieurs envisagés ;

Considérant, qu'en l'état, 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 16 décembre 2021

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	