

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

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. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur & Madame DELHAYE-KRITOULIS , en leur qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un mur de jardin avec ouverture d'une baie et créer une dalle en béton
Adresse	Rue Adolphe Willemyns, 60-62
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	« Ilot 252 » – A.R. du 18/12/1961

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 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 8 juillet 2021

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 inscrit dans le périmètre du PPA « Ilot 252 » arrêté de l'exécutif du 18/12/1961 ;

Vu que le bien se situe Rue Adolphe Willemyns aux n° 60-62, atelier en fond de parcelle R+00+TP & maison à front de rue R+01+TV, implantés respectivement sur les parcelles cadastrées Section A – n° 455 f 2 & A – n° 455 b 2 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité un mur de jardin avec ouverture d'une baie et créer une dalle en béton au niveau du n°60 ;

Vu que la demande initiale a été introduite le 30/08/2019 ; qu'un projet modificatif à la demande de l'autorité (4/01/2021) a été introduit le 9/02/2021 et a été déclaré complet le 20/05/2021 ; que l'objet de la demande a été étendu à l'ensemble des 2 parcelles aux n°60 et 62 de la Rue Willemyns ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2021 au 30/06/2021, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu que les archives communales au n° 60 sont manquantes à ce jour ;

Vu les archives communales au n° 62 :

- n° 43516 (PU 35944) – transformation – permis octroyé le 27/03/1969
- n° 48643 (PU 43564) – construire 2 chiens assis – permis octroyé le 23/01/2001

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'agrandissement de l'arrière-bâtiment (travaux réalisés après 1996), pour la création d'un jardin d'hiver (construit

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

entre 1996 et 2004), pour le percement d'une baie à front de rue, pour la réalisation de fondation ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2906), dressé en date du 24/05/2019, il a été constaté que des actes et travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne, notamment, la construction de fondation (surface de +/- 15 m²), le percement d'un mur à l'alignement (entrée carrossable), le déracinement d'un arbre ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande, qui vise notamment à régulariser les travaux réalisés sans permis entre 1996 et 2004, propose l'aménagement suivant :

- rez-de-jardin / rez-de-chaussée du bâti principal au n° 62
construction d'un jardin d'hiver – 22,80m² sur 2 niveaux, façade arrière et pan de toit vitrés
- rez-de-chaussée du bâti principal au n° 62
percement d'une baie dans la façade latérale au niveau de la salle à manger
- rez-de-chaussée de la parcelle au n° 60
construction d'une dalle de béton sur sol – +/- 32,90m² pour emplacement de stationnement non couvert
percement du mur à l'alignement afin d'y aménager une entrée carrossable
placement d'une cabane en bois – +/- 3,60m²
- rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment sur la parcelle au n° 60
changement de destination d'atelier en abri de jardin
augmentation du volume de la construction – emprise au sol de +/- 15,40m²
terrasse carrelée sur dalle de +/- 21,25m² avec partie couverte par un toit débordant de +/-11,30m²

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée en fond de parcelle ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées pour un total de +/- 98,5 – soit de +/- 73,35m² pour la parcelle au n° 60 ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que le total de la surface bâtie au sol de la parcelle du n° 60 dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$; que l'éparpillement du bâti se fait au détriment d'une zone extérieure qualitative ; que la superficie au sol de +/- 72,50m² ne se motive pas pour un abri de jardin ; que la cabane en bois supplémentaire ne se motive pas plus ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le jardin d'hiver, construit sur la parcelle du n° 62, dépasse les gabarits du bâti voisin immédiat ;

Considérant que l'extension dépasse le profil mitoyen de droite, qui est le plus élevé, de 2,45m à 3,25m sur une profondeur de 3,30m ; que la parcelle de gauche (le n° 60) n'est pas construite ; que cette augmentation volumétrique de la situation de fait impacte de manière

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

modérée la parcelle de droite qui présente un bâti au rez-de-chaussée bien plus profond en raison de l'implantation de boxes le long du mitoyen commun avec le n°62 ;

Considérant que cette rehausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement de l'immeuble mitoyen à front de rue ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'occupation de la parcelle du n°60 présente un bâti étalé qui est préjudiciable pour un aménagement qualitatif et optimal de la zone de cour et jardin ; que la dalle sur sol de +/- 32,90m² a été nivelée sur une hauteur de +/- 1,40m ; que la construction d'un garage (volume fermé) pourrait se justifier dans le cadre d'une maison aménagée comme une 3 façades ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cour et jardin de la parcelle du n°60 ne comporte plus une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que des 121m² initiaux de surfaces en pleine terre, +/- 73m² ont été imperméabilisés ; qu'il convient d'y remédier en limitant leur emprise au sol ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- la baie créée en façade latérale ne permet pas d'accéder à l'espace extérieur depuis l'espace de vie
- l'aménagement existant au +01 qui présente un grand déficit de lumière naturelle n'est pas amélioré – une (voire 2) baie en façade pourrait être créée à l'instar de celle du +00
- manquement de l'aménagement des zones plantées en pleine terre
- imperméabilisation systématique des zones de terrasse par des dalles au sol en béton
- un espace de stationnement non couvert n'est pas adéquat

Considérant que le projet densifie le bâti et l'imperméabilisation des parcelles au détriment de la végétalisation de l'espace extérieur ; qu'il convient de revoir le projet en proposant, d'une part, un aménagement plus qualitatif, et d'autre part, une amélioration de l'habitabilité de la maison unifamiliale (accès au jardin, apport en éclairage naturel des pièces habitables) ;

Considérant que le projet doit être conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que vu l'aménagement des 2 parcelles attenantes qui deviennent indissociables, il y a lieu de demander aux services du cadastre de les réunir sous un seul numéro afin d'éviter le risque de leur morcellement futur ou une vente à la découpe ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc ; qu'une baie est créée dans le mur placé à l'alignement ; que la porte de garage qui y est placée est métallique ; que sa couleur n'est pas renseignée ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 8 juillet 2021

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

- Réduire les surfaces au sol imperméabilisées par des dalles en béton
- Améliorer l'habitabilité des pièces centrales de la maison aux +00 et +01 en créant des baies adéquates
- Animer la façade latérale (modifier la maison 2 façades en une 3 façades)
- Proposer un aménagement de jardin, commun aux 2 parcelles, en pleine terre et qualitatif
- Renseigner la couleur de la porte de garage (unifiée avec les autres menuiseries)
- Demander aux services du cadastre de réunir les 2 parcelles sous un seul numéro après délivrance du permis

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

Échevin	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. LELIEVRE	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021