

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 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} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr ANOUNOU , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité la modification du relief du sol en zone de cours et jardins et la construction d'un mur de soutènement et modifier le bardage du garage.
Adresse	Clos des Morilles, n°11
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle.
PPAS	/
Réf. Communale	51175
Réf. URBAN	01/XFD/1717574

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 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 a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE 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 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 est repris dans le périmètre du permis de lotir non périmé : « QUARTIER CHAUDRON » PL N°91 du 29/04/2014 ;

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

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis clos des Morilles n°11, maison mitoyenne R+01+TP implantée sur une parcelle de 255m² cadastrée Division 7, Section G, Parcelle n°260/Z/2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° n° 46085-PL : lotissement de maisons unifamiliales - Quartier CHAUDRON (29/04/2014 PL octroyé) ;
- n° 49000-PU : construire une maison d'habitation avec un carport (lot67) (02/09/2015 PU octroyé) ;
- n° 50013-PU : construire un garage à la place d'un carport (11/10/2017 PU octroyé) ;

Vu que la répartition des fonctions est conforme à la situation de droit ;

Vu que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le niveau du jardin a été modifié, des éléments de soutènement en béton ont été installés sur la limite mitoyenne arrière et le parement de l'annexe garage n'est pas conforme ;

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

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la modification du relief du sol en zone de cours et jardins et la construction d'un mur de soutènement + modifier le bardage du garage** ;

Vu que la demande a été introduite le 27/06/2019, que le dossier a été déclaré complet le 29/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/05/2021 au 20/05/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

- application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- La modification du relief du jardin avec placement d'éléments de soutènements ;
- La modification du parement de l'annexe ;

Considérant **l'application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir**, en ce que **la prescription 3.1.11 du permis de lotir « Quartier Chaudron »** prévoit que les différences de niveaux générées par des décaissements sont traitées par des murs de soutènement de finition soignée ou par un traitement du sol à pente douce ; que le relief du jardin a été modifié afin de présenter un niveau fini horizontal ; que la différence de niveau maximale entre le jardin et les parcelles voisines est de 69cm ; que des éléments de soutènement en béton « L » ont été installés au bord des limites mitoyennes ; que ceux-ci ne présentent pas une finition soignée ; que la présence de ceux-ci s'impose aux propriétaires voisins sans accord préalable ni gestion globale du site par le lotisseur ;

Considérant que l'installation d'éléments de soutènement à proximité de la limite mitoyenne ainsi qu'une rehausse du niveau du sol de plus de 50cm sont soumis à permis d'urbanisme ; que les travaux ont déjà été exécutés et le jardin aménagé ;

Considérant que la parcelle arrière n'est pas construite et ne fait pas partie du périmètre du lotissement (n°parcellaire 258B) ;

Considérant que les essences de l'arbre et de la haie ne sont pas précisées ;

Considérant **l'application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir**, en ce que **la prescription 3.2.1.5 du permis de lotir « Quartier Chaudron »** prévoit que les façades sont réalisées en parement de brique, béton apparent, enduit, bois aspect naturel (teinté ou peint) et ardoises (naturelles ou artificielles) ; que pour l'annexe, le projet prévoit le remplacement du bardage bois naturel par un bardage « Eternit » sans précision du type de produit ;

Considérant que le demandeur a indiqué que le bardage réalisé est en bois naturel et respecte les prescriptions du permis de lotir ;

Considérant, de ce qui précède, que 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 27 mai 2021

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant 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} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	