

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

-

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M. BREYNE
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

PV04	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Remplacer la toiture en plastique par une toiture plate plantée et aménager un espace bureau au niveau du jardin d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue Adolphe Willemyns, n°46
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

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 se situe Rue Adolphe Willemyns au n° 46, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1, Section A – n° 463L0 ;

Vu que la demande vise à **construire une extension à toit plat en place d'une véranda, à aménager un espace bureau au niveau du jardin d'une maison unifamiliale, et à isoler les façades par l'extérieur ;**

Vu que la demande a été introduite le 02/05/2021, que le dossier a été déclaré complet le 20/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/12/2022 au 31/12/2022, 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 l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°47059 (PU 40675) – Vergroting van het terras – permis octroyé le 18/06/1991
- n° 37445 (PU F31000) – Construire une maison – permis octroyé le 06/12/1955

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue, pour la modification de l'escalier reliant la salle à manger du +00 au rez-de-jardin ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2020/10954), le nombre d'unité de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 1 logement ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; que la demande maintient son caractère ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de construire une extension et d'y aménager un espace bureau ouvert sur le jardin, de supprimer le wc situé au +00, de démolir l'escalier reliant la salle à manger au jardin, de restaurer la citerne d'eau d'origine, d'aménager sur la plateforme de toit une terrasse, de rehausser le mur mitoyen de droite

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

(n°48), de construire de nouveaux murs mitoyens autour du jardin, d'isoler les façades avant et arrière par l'extérieur ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -00 2 caves, wc, local technique, buanderie, bureau, jardin
- +00 Hall d'entrée, living, salle de jeu, cuisine, salle à manger, escalier le bureau
- +01 2 chambres dont une terrasse de toit, SDD, SDB, toiture plate inaccessible et plantée

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 3, implantation**, en ce que, du fait de l'isolation extérieure, la façade avant n'est plus implantée à l'alignement et empiète sur le domaine public ; qu'une isolation extérieure au rez-de-chaussée n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les gabarits voisines sont dépassées par l'extension ;

Considérant que la construction la plus profonde, maison de droite au n°48 est dépassée de 0.90m sans qu'un retrait latéral de 3m ne soit observé ; celui de gauche au n°44 l'est de 3.20m (+ 1.20m par rapport à la situation de droit) ;

Considérant que la hauteur initiale de la véranda (entre 4.30m et 4.85m) est portée à 5.15m ;

Considérant que le dépassement par rapport à la construction la moins profonde est limité à 0.20m ; que cette dérogation minimale est acceptable en ce qu'elle permet d'agrandir les superficies utiles des pièces de vie de la maison ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse (+ garde-corps en métallique), considéré comme un volume à l'air libre dépasse de 0.95 m la hauteur du bâti mitoyen le plus élevé (construction voisine de droite au n°48) ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +01 ne respecte pas le retrait légal de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

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

- Aménagement d'une terrasse créant des vis-à-vis gênants ;
- Manquement d'équipement sanitaire – un seul wc est représenté sur plan ;
- Incohérence entre la représentation du plan du +00 et celle de la façade arrière – aucun châssis ouvrant en façade ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont envisagées ; que tant la composition que l'aspect des parements doivent s'harmoniser avec ceux du voisinage ;

Considérant que l'isolant + enduit occasionne un débord de 14cm par rapport au front de bâtisse commun avec les maisons mitoyennes immédiates ; que les maisons voisines présentent les mêmes caractéristiques esthétiques – parement en brique ; que la solution projetée aplatit la façade et supprime tous les jeux d'ombre ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

Considérant que le projet rompt avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que la solution envisagée ne respecte pas l'uniformité d'alignement ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures en façade à rue seront remplacées sans respect du matériau d'origine et de sa couleur ; que les châssis en bois seront remplacés par du PVC de ton blanc ; que le parement de façade en brique de ton rouge d'origine est masqué par un enduit sur isolant de ton blanc ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ;

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 12 Janvier 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 Janvier 2023

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

- En façade à rue, faire une proposition d'isolation moins impactante et fournir une réflexion globale en termes de performance énergétique ;
- Supprimer la terrasse de toit ;
- Rectifier et préciser les ouvrants en façade arrière au niveau de la salle à manger ; faire correspondre plan et élévation ;
- Compléter les équipements sanitaires (wc) ;
- Préciser le type et l'épaisseur du substrat de la toiture végétalisée ;

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 & 6 (pour l'extension) 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

Président	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M. BREYNE	
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. MOENECLAEY	