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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une partie de l'annexe arrière, construire des lucarnes sur les versants avant et arrière de la toiture, modifier l'aspect de la façade avant, réaménager l'intérieur et le jardin d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue Adolphe Willemyns, 300
PRAS	Zone d'habitation

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 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 24 avril 2025

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 implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Broeck (hameau) » ;

Vu que le bien se situe Rue Adolphe Willemyns au n° 300, maison unifamiliale mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 180m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 185 1 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une partie de l'annexe arrière, construire des lucarnes sur les versants avant et arrière de la toiture, modifier l'aspect de la façade avant, réaménager l'intérieur et le jardin d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 17/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 26/11/2024 ;

Vu que la demande est 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 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 et lucarne de toiture ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°11591 (PU 12126) – construire 10 maisons – permis octroyé le 30/12/1907
- n° RPU 52382 – réaménager une maison unifamiliale et mettre en conformité l'annexe arrière – demande de permis refusée le 28/02/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création de deux annexes successives situées en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle (l'une présente en 1955, la deuxième apparaît sur les photos satellites de 1977) ; les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien au niveau de son aménagement intérieur et de sa répartition spatiale ;

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

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 le recours introduit le 06/04/2023 auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision de refuser la demande de permis PU 52382 ; vu l'avis du 05/06/2023 rendu par le Collège de l'Urbanisme confirmant le refus ; que celui-ci a été motivé en ce sens :

- que les dérogations pour l'extension du +00 aux Titres I (art. 4 et 6 – 9,10m de profondeur et 3,31m de hauteur) et II (art. 10) ne sont pas justifiées ;
- la surface vitrée des lucarnes est insuffisante ;
- le plan paysager est lacunaire et doit être complété pour respecter la réglementation – art. 12 Titre I du RRU et art. 55 Titre I Chapitre VII du RCU ;

Considérant que la présente demande vise à réaménager une maison unifamiliale en construisant en façade arrière une extension de 4,70 m de profondeur sur une hauteur de 3,30m, en installant 2 lucarnes avec des surfaces vitrées augmentées, en proposant une replantation (3 sujets indéterminés) et une citerne d'eau de pluie de 1,5m³, en restaurant le cimentage de la façade à rue, en mettant en conformité le remplacement des menuiseries extérieures en PVC imitation bois foncé ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que la demande est incomplète au cadre IV en ce que l'abattage d'arbres à haute tige n'a pas été demandé ; que l'aménagement du jardin est lacunaire en ce qu'il ne précise pas les espèces replantées ; qu'une haie ne se motive pas au droit de clôtures en béton de +/- 2,50m de hauteur ; qu'un des enjeux d'aujourd'hui est de privilégier un aménagement paysager pérenne qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale (cf. site Natagora) ; qu'il convient de se conformer au Code civil en ce qui concerne les distances légales de plantation par rapport aux limites mitoyennes (2,00m pour les sujets d'une hauteur minimale de 2,00m) ;

Considérant que par ailleurs une citerne d'eau de pluie de 1.500L est prévue en zone de terrasse ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse la profondeur et la hauteur des gabarits voisins en situation de droit ;

Qu'en situation existante de fait, les 2 parcelles contigües présentent également des extensions ; que la profondeur de l'extension du projet a été réduite de 9,10m à 4,70m ; qu'elle présente une hauteur similaire à celle des extensions voisine (+ 0,20m) ; que cette extension n'impacte pas les parcelles voisines, ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Que la maison ouvrière était initialement de gabarit très modeste – 4,26m de largeur de façade pour une profondeur de 10,00m ; que l'extension permet d'augmenter les surfaces habitables

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

de 18,75m² et d'aménager une cuisine confortable pour cette maison unifamiliale de 3 chambres ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les extensions en toiture de type lucarne dépassent les versants de toiture des 2 profils voisins ; que cependant, les lucarnes ne dépassent pas ni les 2/3 de la largeur de façade, ni de plus de 2,00m le profil de versant sur lequel elles sont placées ; que cette configuration est acceptable en ce qu'elle est similaire à celles des immeubles voisins et s'intègre au cadre bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le versant de toit a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin de droite est dépassé de plus de 3,00m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement paysager est lacunaire et non conforme (au Code civil), ne garantit pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ;

Considérant que le projet modificatif ne contrevient plus au *bon aménagement des lieux*, et que les règles d'habitabilité sont respectées ; que, notamment, les surfaces vitrées ont été augmentées ; que de manière générale, les extensions au rez-de-chaussée et en toiture, telles que modifiées, permettent d'améliorer l'habitabilité du logement ;

Vu que l'art. 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication n'est plus d'application pour la présente demande ; que le bâtiment n'a pas été identifié à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région (applicable depuis le 19/08/2024) ;

Considérant qu'en façade à rue, le cimentage texturé de ton blanc et les menuiseries extérieures en place (PVC imitation bois foncé) ne mettent pas en péril l'aspect architectural du cadre environnant ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Que, toutefois, toute réparation de l'enduit doit pouvoir reproduire l'aspect décoratif de l'ancien cimentage – imitation d'un parement en parpaing ; que les rénovations déjà réalisées, qui ont impacté les revêtements de façade de certaines maisons voisines de la rue, ne sont pas heureuses, banalisent l'aspect esthétique et ne peuvent servir de référence ; qu'il convient de rectifier les travaux de réparation réalisés au niveau des baies du rez-de-chaussée ;

Qu'il convient par ailleurs de définir le revêtement des faces avant et latérales de lucarnes en proposant un matériau autre que de l'enduit qui n'est pas adapté à cette utilisation en toiture

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 24 avril 2025

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

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

- Compléter le plan paysager de la zone de cour et jardin – proposer une mixité de types de végétation adéquates, respecter les distances légales de plantation ;
- Compléter le cadre IV de la demande (abattage d'arbres à haute tige) ;
- Définir le revêtement des faces avant et latérales de lucarnes en proposant un matériau adapté et qualitatif ;
- Rectifier les réparations de l'enduit existant de manière à reproduire l'aspect décoratif imité.

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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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