

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 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

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme MARINO-VLIERACKER , propriétaires/agissant en sa qualité de mandataire
Objet de la demande	Mettre en conformité une terrasse et la zone de recul.
Adresse	Avenue du Roi-Soldat n°81
PRAS	Zone d'habitation + ES
PPAS	/
Réf. Communale	51758
Réf. URBAN	01/XFD/1766085

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 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 ou opposition.

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 juin 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

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

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 avenue du Roi-Soldat n°81, maison 3 façades R+02+TV implantée sur une parcelle de 126m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°601D011, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ; que le jardin est implanté sur une parcelle de 807m² cadastré Division 8, Section H, Parcelle n°601K09 ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°35590/F29033-PU : 26/08/1952 (PU octroyé) – construire une villa ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 2 garages, cave à charbon, chaufferie, compteurs et cave à provisions ;
- 01 Living/bureau, living salle à manger, cuisine, WC et terrasse ;
- 02 3 chambres, salle de bain et terrasse ;
- TV Grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les murets et grilles à l'alignement ont été supprimés, la terrasse arrière a été agrandie et une nouvelle terrasse a été créée avec modification du relief, un abri de jardin a été installé entre 1987 et 1996 et une terrasse supplémentaire (lames de bois sur support inconnu) a été installée dans le jardin ;

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 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une terrasse et la zone de recul** ;

Vu que la demande a été introduite le 16/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 4/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/06/2021 au 16/06/2021, 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 :

- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

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

- La suppression d'un muret en zone de recul permettant le parage d'un véhicule supplémentaire en zone de recul ;
- L'agrandissement de la terrasse au niveau du bel-étage (différence par rapport au permis d'urbanisme de 1952 avec modification du relief de 63cm (+/- 27m² de plus) ;
- La création d'une nouvelle terrasse (+/- 53m²) au niveau du jardin avec modification du relief de 72cm et la construction d'un auvent couvrant +/- 22m² ;

Considérant que l'objet de la demande ne reprend pas la mise en conformité de la 3^{ème} terrasse et de l'abri de jardin d'une superficie approximative de 12m² installé sans permis d'urbanisme ; que ce dernier est néanmoins repris sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande ne concerne que les aménagements extérieurs ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme (Annexe I) renseigne la présence de 2 emplacements de parking non couverts ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, Aménagement de la zone de recul**, en ce que la zone de recul a été modifiée par la suppression de 2 murets augmentant la superficie de parage ; que l'aménagement de la zone de recul doit uniquement permettre l'accès aux garages et ne peut servir de zone de stationnement ; que la zone imperméabilisée donnant accès au garage est en situation de droit ; que néanmoins, la suppression du muret entre la zone d'accès aux garages et l'escalier menant à l'entrée de la maison ne se justifie pas et favorise visiblement une occupation par un véhicule (cfr. Orthophotoplan Brugis 2019) ;

Considérant que le pavement de la zone de recul en dalle 30X30 a été remplacé par des pavés de klinkers ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse au niveau du bel-étage (étage du séjour) ne porte pas préjudice à la maison voisine de gauche dont le rez-de-jardin se trouve plus haut (cfr. Google maps) ;

Considérant que la nouvelle terrasse créée 63cm en surplomb par rapport à la première terrasse située au niveau du bel-étage est accessible par un petit escalier de 3 marches d'une largeur de 1,50m implanté du côté droit (opposé de la limite mitoyenne de gauche) ; que la terrasse se trouve à 72cm en-dessous du niveau du jardin ; que ce dernier est accessible par un escalier de 4 marches d'une largeur d'1,50m implanté également du côté droit dans le même axe que l'escalier intermédiaire ;

Considérant que la nouvelle terrasse est couverte par un auvent d'une superficie de +/- 22m² ; que celui-ci est constitué d'une structure en bois comprenant 6 piliers ancrés dans le sol et une toiture à 4 pans recouverts d'ardoises ; que la hauteur du faîte culmine à 2,90m par rapport au niveau fini de la 2^{ème} terrasse ;

Considérant que les documents graphiques renseignent un mur mitoyen d'une hauteur de 2,45m par rapport au niveau fini de la première terrasse (NIV 0.00) ; que celui-ci ne s'étend pas sur l'entièreté de la profondeur de la seconde terrasse et de l'auvent ; que, par conséquent, en l'application des articles 4 et 6 du Titre I du RRU, l'auvent dépasse la profondeur et la hauteur du profil mitoyen voisin de gauche (le plus profond et le plus haut) ;

Considérant que la zone de cours et jardins présente une superficie de +/- 670m² justifiant l'utilité d'un abri de jardin de +/- 12m pour le remisage du matériel nécessaire à l'entretien et à la jouissance du jardin ; que celui-ci est implanté de manière à ne pas gêner les habitations voisines ;

Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) ne renseigne pas les différences entre la situation conforme et la situation de fait/projetée en ce qui concerne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

l'imperméabilisation du sol ; que néanmoins, la pleine terre est maintenue sur au-moins 50% de la superficie de la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'une troisième terrasse a été aménagée dans le jardin ; que celle-ci n'est pas reprise dans les documents graphiques ;

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 ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre, article 11 – Zone de recul n'est pas accordée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

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

- Rétablir un muret empêchant le stationnement à l'endroit de l'ancien muret entre la zone d'accès aux garages et le chemin vers l'entrée de la maison ; Indiquer le type de pavement sur les documents graphiques (supprimer les voitures sur le plan) ;
- Supprimer l'auvent ;
- Corriger les documents graphiques en ce qui concerne les niveaux, adapter le cadre VI en ce qui concerne l'imperméabilisation du sol et supprimer l'indication de 2 emplacements non-couverts dans le cadre VII ;
- Clarifier la situation de la 3^{ème} terrasse ;

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	