

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} ROELANDT

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

PV11	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	mettre en conformité les châssis et ajouter une terrasse au lieu de l'annexe
Adresse	Avenue du Roi-Soldat 103
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

PPAS

/

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 26 janvier 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ 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 se situe Avenue du Roi Soldat au n°103, est une maison bifamiliale R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 601 n 10 et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur appartenant à un seul propriétaire ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les châssis et ajouter une terrasse au lieu de l'annexe** ;

Vu que la demande a été introduite le 02/08/2021, que le dossier a été déclaré complet le 04/10/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2023 au 21/01/2023, 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 :
 - o dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 50099T (PU 46354) – Construction d'un immeuble à appartements – permis octroyé le 21/04/2009 ;
- n° RPUG 51006 – régulariser l'extension au RDC (jardin d'hiver) d'un logement (PV 2016/1621) ; permis refusé le 30/01/2018 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les modifications en façade à rue, en façade latérale (menuiseries) et en zone de recul (diminution de la surface de terrasse);

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Vu que la demande en situation de droit se compose de 2 logements ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Bureau, caves, WC, escalier
- +00 logement 1 (duplex) : entrée, cuisine, cour, salle à manger, séjour, passerelle métallique latérale donnant sur une terrasse dallée latérale niveau jardin
- +01 (duplex) : 3 chambres, bureau, sdb
- +02 logement 2 : 2 chambres, cuisine, salon, sdb

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur qui comporte 2 logements ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1621), dressé en date du 3/11/2016, il a été constaté que des travaux ont été effectués en 2016 sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne les travaux qui ont été réalisés ne respectant pas les conditions du permis d'urbanisme de 2009, à savoir :

- Un volume d'une superficie de 31,58 m² surélevée au niveau du rez-de-chaussée et un escalier d'accès à cette structure au niveau de la façade avant du bâtiment alors que le permis initial prévoyait seulement la réalisation d'une terrasse au niveau naturel du terrain ;
- Le mur arrière, côté droit (Nord) a été érigé avec un débordement de 147cm par rapport à la construction mitoyenne (maison sise 52 rue Nellie Melba), alors que le permis prévoyait un débordement de 121cm
- Les divisions des châssis de l'ensemble du bâtiment ne correspondent pas à celles du permis octroyé

Vu le refus de permis du 30/01/2018 (RPUG 51006) concernant la régularisation de l'extension au rez-de-chaussée (jardin d'hiver) d'un logement ;

Vu le recours introduit auprès du Gouvernement de Bruxelles-Capitale qui approuve et confirme le refus de permis d'urbanisme de 2018 ; que la décision du Gouvernement a imposé la remise en pristin état conformément à la dernière situation de droit connue dans les trois mois 4/05/2018 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications du permis PU 46354 en ce que le projet n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité la modification des dimensions des baies, des divisions de l'ensemble des menuiseries extérieures du bâtiment, les modifications apportées à la porte d'entrée et à la porte de garage ;
- des modifications en zone de recul : la diminution d'une surface de +/- 2,00 m² de terrasse en zone de recul ;
- la diminution de l'épaisseur du mur structurel faisant le pourtour de la construction à l'arrière de la passerelle métallique ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions identique à la situation de droit ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, n'est pas d'application en ce que la situation projetée envisage de remettre la terrasse octroyé par le PU 46354 ;

Considérant que la situation projetée envisage la démolition de l'extension en zone de retrait latéral et l'aménagement d'une terrasse ; que la zone de retrait latéral se compose d'une terrasse dallée aménagée au même niveau que le jardinet qui se trouve en zone de recul et d'une passerelle métallique accessible via un escalier de 7 marches ; que cet aménagement respecte le PU 46354 hormis qu'il diminue de +/- 2,00 m² la surface de la terrasse ;

Considérant que sur les plans de la situation projetée la zone de recul n'est pas représentée sur son entièreté ; que le plan d'implantation renseigné ne correspond pas au plan du rez-de-chaussée (zone de recul) ; que la demande est lacunaire ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 3, implantation**, en ce que l'extension implantée dans la zone de retrait latéral est démolie ; que l'aménagement de la terrasse est conforme à la dernière situation de droit ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension implantée dans la zone de retrait latéral est démolie ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement de la terrasse dans cette zone à été octroyée par le PU 46354 ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées et que le PU 46354 n'a pas été respecté ; que la taille des baies est impactée ; que les divisions de droit de l'ensemble des menuiseries extérieures ne sont pas respectées (châssis et porte d'entrée) ; que les divisions sont hétéroclites (imposte inférieur à 1 seul châssis au +00 en façade à rue) ; que des caissons à volets ont été placés au +00 et au +01 en façade à rue au droit de toutes les baies et au droit de la porte d'entrée ; que le langage architectural (travail de ferronnerie) de la porte d'entrée a été effacé ; que l'ensemble des menuiseries extérieures a été banalisées et ce, particulièrement en ce qui concerne l'aspect de la porte d'entrée ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 les plans sont lacunaires et erronés :

- dimensions des baies en plan ne correspondent pas à la situation existante de fait

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

- zone de recul non représentée dans son entièreté
- situation de droit n'est pas la bonne mais celle du permis qui a été refusé
- que les 2 terrasses au +01 et au +02 destinées à des logements depuis 2009 n'ont toujours pas de garde-corps et présentent un réel danger pour les habitants
- légende et cotation (largeurs, longueurs, hauteurs) sont lacunaires

Considérant que l'**article 192 du COBAT** est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un **phasage** ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état en mettant en œuvre :

- les garde-corps des terrasses au +01 et au +02 ;

que les travaux doivent être effectués dans les 6 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée (jardin d'hiver) a bien été démolie suite à la décision du Gouvernement ; que la présente demande est lacunaire et qu'en l'état on ne peut statuer sur une quelconque mise en conformité ;

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 26 janvier 2023

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ROELANDT	

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	