

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr HAMMOU N'AICHA , propriétaire.
Objet de la demande	Remplacer un mur de soutènement.
Adresse	Rue du Broeck, 235.
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51904
Réf. URBAN	01/AFD/1778560

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 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 et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

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 le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; (cfr. Renseignements cadastraux : référence année de fin de construction 0004 soit entre 1900 et 1918) ;

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 rue du Broeck n°235, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 163m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°401H2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°49690 (44882-PU) : Régularisation : transformation d'une habitation (octroyé le 19/04/2005) ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- La toiture plate du 1er étage est occupée par une terrasse ;
- Les menuiseries extérieures en façade avant ont été remplacées par du PVC blanc (façade avant hors PU 44882) ;
- L'abri de jardin/remise est non-conforme au PU 44882 ;

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 **remplacer un mur de soutènement** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 14/10/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 9/12/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite / que 00 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux ;

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 en zone d'habitation ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

- mettre en conformité le mur de soutènement tel que construit ;
- mettre en conformité l'abri de jardin/remise ;
- mettre en conformité les menuiseries extérieures en PVC blanc ;

Considérant l'application de l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 à l'inventaire à titre transitoire ; qu'il convient à être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant l'application de la prescription 2.5.2 – Modification des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant que les plans de droit et de la situation projetée ne présentent pas de différences, hormis la végétalisation de la toiture plate de l'annexe, non soumise à permis d'urbanisme ;

Que la reconstruction d'un mur de soutènement existant en situation de droit en raison de son mauvais état, n'est pas soumise à permis d'urbanisme ;

Que, de surcroit la demande fait suite à un litige entre voisins, fait l'objet d'une procédure devant le juge de paix et qu'il y a lieu d'attendre la décision de celui-ci ;

Considérant que, de l'examen des plans, il ressort que les châssis de façade avant ont été remplacés par des menuiserie en PVC ne respectent ni le matériau, ni les divisions d'origines ; qu'il y a lieu d'introduire un projet respectant l'élévation et les caractéristiques architecturales de la façade ;

Considérant qu'un abri de jardin apparaît sur les plans ; qu'il y a lieu de le rendre conforme au PU 44882 ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de son extension ;

Considérant qu'en l'état, les éléments du dossier ne permettent pas d'apprécier le bien-fondé de la demande ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	