

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par MED ZENGIN s.r.l. – représenté par le gérant
Objet de la demande	Mettre en conformité le kiosque avec barbecue, le placement de deux totems publicitaires et le placement d'un panneau translucide sur le mur mitoyen gauche
Adresse	Avenue du Roi-Soldat, 102
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de 3 courriers de réclamation sans 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 21 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien, sis Avenue du Roi-Soldat au n° 102, est une maison unifamiliale Rez bel-étage+01+TV, villa trois façades jumelée, implantée sur deux parcelles de 171m² & 585m², cadastrées Section H – n° 602 c 2 (maison) & n° 602 d 2 (jardin) ;

Vu que l'Avenue du Roi-Soldat est composée de maisons majoritairement unifamiliales de type 3 façades mitoyennes ; que cette voirie aérée et très verdoyante a été dès sa création vouée à une fonction résidentielle – en plus des jardins privés, les voiries sont arborées et les zones de recul pourvues de jardinets ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le kiosque avec barbecue, le placement de deux totems publicitaires et le placement d'un panneau translucide sur le mur mitoyen gauche** ;

Vu que la demande a été introduite le 19/04/2024, que le dossier a été déclaré complet le 09/09/2024 ;

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 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 :
 - 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
 - dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée
 - dérogation à l'article 39 du Titre VI du RRU – enseigne scellée ou posée sur le sol
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 46, chapitre VII du Titre I du RCU – barbecues
 - dérogation à l'article 48, chapitre VII du Titre I du RCU – autres installations

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2024 au 16/11/2024, et que 3 réclamations ont été introduites ; qu'elles s'élèvent contre le placement d'un panneau pare-vues inesthétique et obstruant la vue ; qu'elles contestent l'implantation du barbecue, trop proche des habitations et de la mitoyenneté, dont les fumées et nuisances olfactives incommode le voisinage immédiat ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 33172 (PU 26387) – construire une villa (lot 503) – permis octroyé le 19/10/1948
- n° 50145 S (PU 49456) – réaffecter une partie du -01 en cabinet médical, transformer la terrasse du rez-de-chaussée en une véranda et aménager une piscine dans le jardin avec un kiosque – permis octroyé le 17/07/2017
- n° PU 52383 – changer l'affectation d'une partie du logement en maison médicale, mettre en conformité la zone de recul et les menuiseries extérieures – permis octroyé le 20/06/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le gabarit du kiosque, pour le placement d'un dispositif fixe en façade arrière, pour le placement d'enseignes en zone de recul ;

Vu le constat d'infraction (I 2021/3523), dressé en date du 12/01/2021, les travaux réalisés n'étaient pas conformes au PU 49456 de 2017 – kiosque (hauteur de 5,30m) et barbecue (hauteur de 3,00m), panneautage latéral mitoyen au +01, panneau solaire ;

Vu la mise en demeure (I 2023/4501), dressée en date de 6/11/2023, le placement d'une enseigne publicitaire de style totem, implantée à une distance inappropriée de la limite mitoyenne, a été constaté ;

Vu le permis PU 52383 délivré en 2023, la mise en conformité du kiosque et des installations en zone de jardins n'a pas été demandée dans le cadre de cette demande ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans autorisation – soit :

- la construction d'un kiosque en bois sur deux niveaux implanté à +/- 1,30m de la limite mitoyenne droite, avec une emprise au sol de +/- 15,45m², avec une hauteur totale de plus de 5,00m par rapport au niveau de jardin, avec une rehausse de 2,60m par rapport au gabarit autorisé ;
- l'emplacement du barbecue en béton implanté à 5,80m du front de bâtisse arrière, à +/- 45cm de l'axe mitoyen (à 27cm de la haie mitoyenne), rehausse de la cheminée de 89cm portant l'évacuation des fumées à l'air libre à +/- 2,70m ;
- au +01, le placement d'un pare-vues opaque (plexiglas) sur la mitoyenneté commune avec le n° 110 ;
- le placement de 2 enseignes en zone de recul l'une de type totem est implantée à l'alignement le long de la mitoyenneté gauche ; l'autre est scellée dans le jardinet de la zone de recul à 2,75m de l'alignement avec l'espace public ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que les installations placées en zone de jardins occasionnent des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 46, chapitre VII du Titre I – barbecues* ; que les barbecues fixes sont placés de manière à éviter la création de tourbillons et la dispersion de suie et/ou odeur en intérieur d'îlot afin de ne pas incommoder les voisins ;

Considérant qu'une plainte a été introduite ; qu'elle relate des fumées et nuisances olfactives incommodantes ; que cette installation à 5,80m du front de bâtisse arrière est implantée le long de la mitoyenneté ; qu'au vu de l'étendue de la zone de jardin, qui s'étend sur une profondeur 28,35m sur une largeur de parcelle de 12,30m, une autre implantation qui observerait un recul par rapport à la limite mitoyenne serait bien plus pertinente ; qu'un dispositif mobil est également plus adéquat en ce qu'il est déplaçable en fonction de l'orientation des vents ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 7 & 8, implantation & hauteur de constructions isolées*, en ce que le kiosque de +/- 15,45m² ne respecte pas l'aménagement autorisé – sa hauteur est quasi doublée – soit 5,00m en place de 2,60m par rapport au niveau des terres du jardin ; qu'une telle hauteur ne se justifie pas pour une annexe isolée (non destinée à l'habitation) ; qu'en tenant compte de la haie mitoyenne et du recul par rapport à la limite mitoyenne, la hauteur autorisée par le permis de 2017 est un maximum ;

Considérant que la rehausse du kiosque est préjudiciable aux parcelles voisines et ne se justifie pas ; qu'il convient de respecter le gabarit de la situation de droit – soit celle renseignée dans le PU 49456 de 2017 ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 48, chapitre VII du Titre I – autres installations* ; que les installations fixes à usage domestique, qui sont accessoires à un logement mais qui ne sont pas destinées à l'habitation, ne peuvent dépasser une hauteur de 3,00m par rapport au niveau du sol ;

Considérant que les représentations sont lacunaires – l'escalier extérieur du kiosque n'est pas représenté en plan

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le brise-vue ne dépasse pas la zone bâtissable dans le cas d'une construction 3 façades jumelée ;

Considérant que toutefois ce dispositif placé au +01 et d'une hauteur de 2,80m ne se justifie pas ; que les balcons de l'immeuble voisin sont en situation de droit (PU 31496 de 1956) et de plus observe un retrait de 1,90m (qui les rend conforme au Code civil) ; que ce brise-vue doit être démonté ; que la véranda n'a plus une utilisation de pièce habitable et que des films translucides peuvent être posés sur les vitres ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 39, publicité associée à l'enseigne scellée ou posée au sol*, en ce qu'en zone générale, un seul dispositif par immeuble est envisageable ; qu'il ne peut être implanté à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur par rapport à la limite mitoyenne ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Considérant que le « totem » implanté le long de la mitoyenneté gauche devrait observer un retrait de minimum 2,10m en tenant compte de sa hauteur de 4,20m ; que dans les faits, le retrait est de 10cm ;

Considérant que pour rappel, l'accès à l'équipement se fait en façade latérale ; qu'il convient d'implanter le dispositif d'enseigne à proximité du portillon à rue (situé sur l'extrémité droite) et du chemin d'accès menant à l'équipement ; que les implantations tant du « totem » (à la limite de gauche), que le dispositif scellé dans le jardinet de la zone de recul (à côté de l'escalier donnant accès au logement), ne sont pas pertinentes ;

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 21 novembre 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
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. MOENECLAËY	