

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>MED ZENGIN s.r.l.</b> – représenté par le gérant
Objet de la demande	<b>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</b>
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 171m<sup>2</sup> & 585m<sup>2</sup>, 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 +/- 15,45m<sup>2</sup>, 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 +/- 15,45m<sup>2</sup> 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 <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	