

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité les châssis, modifier la terrasse, fermer la cour arrière et régulariser le PV 2016/1621
Adresse	Avenue du Roi-Soldat, 103
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

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 :

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe 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 ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 4 ;

Vu que le bien se situe Avenue du Roi-Soldat au n° 103, maison bifamiliale R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 601 n 10 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les châssis, modifier la terrasse, fermer la cour arrière et régulariser le PV 2016/1621** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/03/2024, que le dossier a été déclaré complet le 05/09/2024 ;

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 3 du Titre I du RRU – implantation d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul et de retrait latéral
 - dérogation à l'article 52, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable des zones de recul et de retrait latéral

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

- dérogation à l'article 59, chapitre VII du Titre I du RCU – clôtures (généralités)

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/11/2024 au 01/12/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 50099 T (PU 46354) – construction d'un immeuble à appartements – permis octroyé le 21/04/2009 ;
- n° RPU 49997 – régulariser l'extension au RDC (jardin d'hiver) d'un logement (PV 2016/1621) – demande de permis refusée le 30/01/2018 ;
- n° 50601 (RPU 52090) – mettre en conformité les châssis et ajouter une terrasse au lieu de l'annexe – demande de permis refusée le 23/03/2023 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1621), dressé en date du 03/11/2016, des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; les infractions constatées sont les suivantes :

- un volume d'une superficie de +/- 30m² et un escalier d'accès sont construits entre la façade latérale et la limite mitoyenne ;
- le mur, côté Nord-Est a été érigé avec un débordement plus important par rapport à la construction mitoyenne sise au n° 52 de l'Avenue Nellie Melba ;
- les divisions de châssis ne correspondent pas à celles du permis octroyé ;

Vu le recours au Gouvernement contre la décision de refuser le permis PU 49997 ; le permis a également été refusé par le Collège d'Urbanisme (RPUG 51006 – 04/05/2018) ; que la régularisation de l'extension demandée n'a pas été acceptée en ce qu'elle ne s'accordait pas au cadre urbain environnant (distances inappropriées pour préserver la flore et l'ensoleillement des terrains voisins, diminution de l'éclairage naturel) ; que par ailleurs, il a été relevé que certains travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis de construction ; que ces modifications ne faisait pas partie de la demande de 2018 (régulariser une extension de type jardin d'hiver) et qu'il conviendrait de régulariser également cette situation infractionnelle ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15558), le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 2 ; le bien fait l'objet de suspicions d'infraction pour des augmentations volumétriques, pour des modifications dans l'agencement des logements (nombre de chambres, cloisonnement, niveau de plancher), pour des modifications en façade à rue ;

Vu la procédure d'amende administrative et la notification de la décision du Fonctionnaire sanctionnateur, datée du 28/02/2024 ; outre une amende administrative, il a été imposé aux contrevenants de remettre le bien en pristin état conformément à la dernière situation de droit connue (PU 46354 de 2009) dans un délai de 3 mois à dater de la signification de la décision ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

Considérant que selon la note explicative, la demande en situation projetée envisage :

- la mise en conformité des châssis installés et des dispositifs de ventilation à prévoir ;
- la mise en conformité de l'agrandissement de la passerelle métallique de type caillebotis, faisant office de terrasse, et le placement d'une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite ;
- la fermeture de la cour arrière au rez-de-chaussée pour agrandir les surfaces habitables ;

Considérant que l'immeuble est divisé en 2 unités de logement – soit, 2 logements de 2 et 3 chambres disposant d'un bureau au sous-sol (utilisation considérée comme accessoire aux logements) ; que l'aménagement projeté est le suivant :

- -01 garage, caves privatives (3), wc
bureau éclairé par des soupiroux
- +00/+01 appartement duplex de 3 chambres
niv. inf. : pièces de vie – séjour, sàm, cuisine
niv. sup. : chambres (3), bureau, sdd avec wc, terrasse d'angle
- +02 appartement de 2 chambres
hall, cuisine ouverte sur sàm, salon, chambres, sdb avec wc, terrasse d'angle
- Toiture toit plat avec lanterneau et panneaux photovoltaïques (24)

Considérant qu'en aucun cas le bureau du sous-sol ne peut être considéré comme une unité indépendante et autonome des logements ; que l'immeuble ne peut être divisé et vendu en tant que maison de rapport de 3 unités ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant qu'un cheminement minéralisé (réalisé en 2016) est organisé entre le passage commun de la zone de recul et la plateforme en caillebotis située en fond de parcelle (accès au rez-de-chaussée surélevé) ; qu'une zone de pleine terre est revêtue de pavés ;

Considérant qu'il convient de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que vu l'étendue de la toiture plate de l'immeuble, il serait pertinent d'envisager sa végétalisation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne**, en ce que la plateforme de la situation de droit est modifiée et agrandie en situation projetée ;

Considérant que la profondeur de la plateforme est augmentée de 1,40m et prolongée par une pente de 3,00m (en remplacement d'un escalier) ; que l'extension de la plateforme est surélevée de +/- 1,25m par rapport au niveau du sol de la zone de retrait latéral ; que la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

plateforme agrandie est assimilée à une terrasse qui représente une construction hors sol matérialisée par un volume d'occupation potentiel ;

Considérant que la création d'un accès extérieur au duplex et le cheminement en zone de retrait latéral ne se justifient pas ; qu'il convient de se limiter aux aménagements autorisés qui sont accessoires à l'entrée de l'immeuble ;

qu'un accès PMR ne peut se justifier pour un logement dont l'aménagement est inadéquat et non convertible en un logement PMR ;

Considérant que, par ailleurs, l'aménagement du rez-de-chaussée doit être modifié et présenté une amélioration d'habitabilité par rapport à la situation de droit pour pouvoir justifier la couverture de la cour ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 5, chapitre III du Titre I – implantation et gabarit* ; que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que le traitement des mitoyennetés et l'aménagement extérieur y contreviennent ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que les dérogations concernent les articles 3 et 12 du Titre I ; que la fermeture de la cour au rez-de-chaussée ne déroge pas ; que toutefois, cette modification n'améliore pas l'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que l'aménagement existant ne respecte pas l'aménagement octroyé ; qu'il convient de se limiter aux aménagements autorisés qui sont accessoires à l'entrée de l'immeuble ; qu'il convient de supprimer le passage vers la façade latérale et de rétablir de la pleine terre plantée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de retrait latéral*, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ; que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est à rétablir ; que la terrasse surélevée ne se motive pas ; qu'il y a lieu de prévoir un dispositif limité à un escalier extérieur qui pourra desservir la terrasse de plain-pied existante en situation de droit ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, articles 51 & 52, chapitre VII du Titre I – aménagement & maintien d'une surface perméable des zones de recul et de retrait latéral* ; que la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ; que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément, elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée de l'immeuble et de garage ; que ces zones ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès ; leurs emprises sont limitées au strict nécessaire et s'intègrent dans leur environnement immédiat, bâti ou non ; que l'aménagement, existant et projeté, y contrevient ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la plateforme-terrasse ne respecte pas

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; qu'elle ne peut générer des vues directes sur les propriétés voisines qui contreviendraient aux dispositions du Code civil ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 59, chapitre VII du Titre I – clôtures (généralités)* ; que les clôtures visibles depuis l'espace public, en ce compris leurs portes, respectent les caractéristiques architecturales de la construction et de ses abords ; que les matériaux ne contribuant pas à l'embellissement de l'espace public sont interdits pour la réalisation de clôtures visibles depuis l'espace public ; que sont notamment interdits les écrans souples tels que les toiles ; qu'il convient de supprimer les toiles placées le long des mitoyennetés, de doubler muret/grille/grillage d'une haie végétale conforme aux prescriptions et intégrée à la typologie de l'aménagement paysager de ce quartier (dit du Meir) ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Suppression d'un espace extérieur privatif sans amélioration de l'habitabilité du logement ;
- Manquement de cohérence dans les aménagements – un accès PMR ne peut se justifier pour un duplex qui ne comporte au rez-de-chaussée ni chambre ni sanitaires ;
- Pour un grand logement de 3 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – 1 seule petite sdd avec wc, aucun autre wc ;
- Aucun espace extérieur végétalisé qui soit qualitatif ;

Considérant que les nouveaux aménagements n'améliorent pas l'habitabilité des logements existants ni l'intégration de l'immeuble dans le cadre environnant ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif – soit, en supprimant la couverture de la cour, soit, en proposant un aménagement intérieur qui justifie que la cour soit intégrée à l'environnement intérieur et que cet agencement améliore l'habitabilité par rapport à la situation de droit ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 châssis et les caissons de volets apparents (en saillie) sont en aluminium thermolaqué de teinte gris foncé ; qu'au niveau de la baie du rez-de-chaussée, située à gauche de la porte d'entrée, le placement d'une imposte inférieure ne représente pas une division équilibrée ; que les garde-corps à l'alignement et ceux des balcons sont métalliques mais pas d'aspect harmonisé ; que l'esthétique des grilles de balcon doit être adaptée ;

Considérant qu'il y a lieu de faire une proposition unifiée et harmonisée des éléments visibles depuis l'espace public, pour la baie gauche du rez-de-chaussée et tous les garde-corps ; qu'il serait pertinent de prévoir des caissons de volet non apparents et intégrés à l'intérieur de la construction ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

Considérant qu'en façade à rue, lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures, celles-ci respecteront toutes les caractéristiques telles qu'elles sont représentées en situation projetée sur les plans de la présente demande ;

Considérant que le traitement de l'alignement et des limites mitoyennes n'est pas adéquat – murets maçonnés et grilles – en ce que dans les faits, ces clôtures ont été rendues opaques par la pose d'un écran souple peu qualitatif ; qu'il convient de proposer un traitement qui assure une bonne qualité esthétique et préserve les qualités résidentielles du voisinage ; qu'il y a lieu de démonter ces écrans et de doubler les clôtures existantes par une haie végétale qui respecte l'aspect architectural et paysager du cadre environnant (essence végétales et hauteur) ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2024.0663/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/10/2024 ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024

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

- Soit supprimer la couverture de la cour, soit proposer un aménagement intérieur qui la justifie ;
- En zone de recul, supprimer tout cheminement piéton qui ne soit pas l'accès principal à l'immeuble ; végétaliser la zone au maximum en prévoyant une mixité de type de végétaux ;
- En zone de retrait latéral, supprimer la terrasse rehaussée, prévoir un escalier permettant d'accéder à la terrasse existante située au niveau du sol ;
- De manière générale, démonter les écrans souples, doubler les clôtures existantes par une haie végétale qui respecte l'aspect architectural et paysager du cadre environnant, préciser ses caractéristiques (essence végétale et hauteur) ;
- En façade à rue, supprimer l'imposte inférieure, harmoniser l'esthétique des garde-corps en privilégiant un aspect épuré ;

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 décembre 2024