

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

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
Objet de la demande	Mettre en conformité la fermeture d'une cour et la création d'un abri de jardin
Adresse	Rue Jean Noté, 64
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

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 ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe 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 se situe Rue Jean Noté n° 64, immeuble mitoyen R+2+TP, cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 639 N4 sur une surface de +- 210m² ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la fermeture d'une cour et la création d'un abri de jardin** ;

Vu que la demande a été introduite le 07/10/2024, que le dossier a été déclaré complet le 19/02/2025 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) ;
 - dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtiesse) ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/05/2025 au 29/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 33197 (PU F26412) – construire une maison + atelier (lot 987) – permis octroyé le 04/11/1948 ;
- n° 33642 (PU F26884) – construire une annexe – permis octroyé le 28/08/1949 ;
- n° 36917 (PU F30437) – transformer le rez – permis octroyé le 25/01/1955 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- vu la mise en demeure I-2024/4644-PU TR/MO:
 - Augmentation du volume arrière par couverture de cour ;
 - Construction d'annexe supérieure à plus de 9 m² en fond de parcelle (= l'abri de jardin)
- Volume : annexe arrière ajoutée entre 77 et 87 ;
- Façade avant : porte d'entrée et châssis en PVC blanc ;
- Affectation : de maison 2 logement avec atelier au rez à une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande en situation de droit le bien est divisé comme tel :

- -01 3 caves charbons, 3 caves provision, compteurs
- +00 Entrée + atelier avec entrée garage + remis sur la partie droite arrière (derrière l'atelier)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

- +01 logement
- +02 logement

Considérant que la demande en situation projetée le bien est divisée comme tel :

- -01 *Inconnu*
- +00 Entrée, circulation , salon, séjour cuisine du logement avec annexes + abri de jardin
- +01 *Inconnu*
- +02 *Inconnu*

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que l'abri de jardin de +15m² n'a pas de retraits latéraux ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, articles 7 et 8, implantation et hauteur d'une construction isolée**, en ce que l'abri de jardin fait plus de 9m² et dépasse le profil en hauteur au niveau des mitoyen, vu que l'abri a été construit sans retraits latéraux ; Que la dérogation n'est pas acceptée ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre II, normes d'habitabilité** :

- Article 10 – surface nette éclairante insuffisante du séjour au +00 ; que la SNE est de 4,5m² pour une surface de 33,5m², qu'une SNE de 6,7m² est nécessaire ; Que la dérogation est acceptable vu qu'une partie de la lumière naturelle arrive dans le séjour via la toiture vitré de la cuisine ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 48, chapitre VII du Titre I – autres installations en zone de cours et jardins** ; qu'une installation fixe à usage domestique, de type abris de jardin, est conforme et qu'elle peut être implantée à moins de 2,00m par rapport à une limite mitoyenne pour autant que cette implantation a reçu l'accord des voisins ; Que l'emprise au sol de l'abri de jardin de +/- 15m² y contrevient ;

Considérant que la demande peut partiellement appliquer l'**Art.330 COBAT** - régularisation simplifiée ; que les conditions sont uniquement remplies pour l'extension avec toiture vitré dans laquelle se trouve la cuisine en situation projetée ;

Considérant que l'abri de jardin n'est pas conforme ; qu'il a lieu de démolir l'abri existant et de prévoir (si nécessaire) un nouvel abri conforme en structure bois de 9m² et à distances par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que les plans des autres niveaux n'ont pas été fourni ; qu'il a lieu de les fournir ;

Considérant que l'aménagement au +00 ne semble pas être qualitatif ; qu'il y a des doutes sur l'utilité de la grande réserve ; qu'il a lieu d'étudier la possibilité d'améliorer son aménagement et le lien avec le jardin arrière ;

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 05 juin 2025

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

à condition de :

- Démolir l'abri de jardin existant et si nécessaire prévoir un nouvel abri de jardin conforme (en structure bois, de max 9m² et aux bonnes distances par rapport aux limites mitoyennes) ;
- Introduire les plans des autres niveaux manquants ;
- Revoir / améliorer si possible l'aménagement du logement ;

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. BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	