

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr TUBBAX , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité une fenêtre en façade arrière et construire une pergola en façade arrière.
Adresse	Avenue Nellie Melba, n°91
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/
Réf. Communale	52159
Réf. URBAN	01/XFD/1799942

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

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 opposition ou réclamation.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

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 B ;
- Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
- 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 avenue Nellie Melba n°91, maison mitoyenne R+02+TP implantée sur une parcelle de 202m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°595T2, est répertorié en tant que immeubles sans ascenseur comprenant 3 entités d'habitation ;
- Vu les archives communales à cette adresse ;
 - n° 33960 (PU 27263) – Construire une maison – permis octroyé le 14/02/1950 ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 1 Garage, 3 caves charbons, 1 cave chauffage et 2 caves provisions ;
 - BE 1 appartement 1 chambre avec terrasse et jardin ;
 La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :
 - la terrasse du bel-étage à partiellement été intégrée dans le bâti ;
 - une porte fenêtre a été réalisée dans la façade arrière au rez-de-jardin ;
 - les châssis de fenêtre ont été remplacés ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11208), l'immeuble abrite 3 logements ;
- 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 immeuble de rapport comportant 3 logements ;
- Vu que la demande vise à **mettre en conformité une fenêtre en façade arrière et construire une pergola en façade arrière** ;
- Vu que la demande a été introduite le 23/09/2021, que le dossier a été déclaré complet le 7/12/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 2/03/2022, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- 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 ;
 - 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 / lucarne de toiture ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - mettre en conformité le fermeture partielle de la terrasse de l'appartement du bel-étage ;
 - mettre en conformité le percement d'une baie dans la façade arrière au rez-de-jardin ;
 - construire une pergola au niveau rez-de-jardin ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 1 Garage, 3 caves charbons, 1 cave chauffage et 2 caves provisions ;
 - BE 1 appartement 1 chambre avec terrasse (réduite) et jardin ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la pergola dépasse le profil arrière de la maison voisine de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

gauche la plus profonde (1,30m) ; que néanmoins, un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche est observé ; que ce retrait est partiellement occupé par l'escalier menant du bel-étage au jardin ;

- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur autorisable est dépassée ;
- Considérant que la pergola/véranda est composée de façades et d'une toiture à simple versant vitrées en aluminium de teinte brun moyen ; que la hauteur moyenne de la pergola est de 2,40m (2,80m contre la façade arrière du bâtiment et 2,00m côté jardin) ;
- Considérant que les jardins sont séparés par des murs de clôture en maçonnerie d'une hauteur de 1,80m du côté droit et de 1m du côté gauche (par rapport au niveau du sol de la parcelle concernée) ; que la rue est en pente et que la maison de gauche se trouve en contrebas ;
- Considérant que la demande ne renseigne pas la fonction de cette pergola/véranda qui est accessible depuis le rez-de-jardin par l'extérieur et par un local à provision par l'intérieur ;
- Considérant que la fermeture partielle de la terrasse par l'extension du volume bâti au profit de la chambre à coucher s'intègre dans la profondeur des constructions voisines ; que cet appartement bénéficie toujours de la jouissance du jardin ;
- Considérant l'application de la prescription 0.6 du PRAS – Atteinte aux intérieurs d'îlot, en ce que la densification du bâti en zone de cours et jardins est de nature à porter atteinte aux qualités végétales, minérales et paysagères en intérieur d'îlot ;
- Considérant que le jardin présente une superficie approximative de 65m² ;
- Considérant que la demande ne renseigne plus la citerne d'eau de pluie d'origine ;
- 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 10 mars 2022

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

- Identifier les parties privatives appartenant au demandeur au niveau sous-sol ;

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	