

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

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} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mmes VERBOOMEN , propriétaires.
Objet de la demande	Rénover un immeuble existant en agrandissant l'appartement du 2 ^{ème} étage.
Adresse	Avenue Nellie Melba, n°27
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51751
Réf. URBAN	01/XFD/1765492

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet 'une réclamation / opposition avec demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

Le réclamant a été entendu :

Vis-à-vis plus important sur la parcelle voisine sur les pièces de vie et le jardin.

Plus de locataires donc plus de nuisances sonores pour les chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

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 le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois Irismonument n°36404, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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°27, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 322m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°573X, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 30497/ F23654-PU : 31/01/1939 PU octroyé– construire une maison ;
- N° 30572/ F23728-PU: 18/03/1939 PU octroyé – transformations ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 1 garage et caves ;
- 00 1 appartement 1 chambre ;
- 01 1 appartement 1 chambre ;
- 02 1 appartement 1 chambre ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le balcon du 1^{er} étage a été fermé par un châssis de fenêtre ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8460), 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 maison de rapport comprenant 3 logements ;

Vu que la demande vise à **rénover un immeuble existant en agrandissant l'appartement du 2^{ème} étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 9/11/2021, que le dossier a été déclaré complet le 26/03/2021 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/06/2021 au 16/06/2021, qu'une réclamation / opposition avec demande à être entendu a été introduite ayant pour motifs principaux :

- Le vis-à-vis important (sur terrasse – jardin et véranda) et nuisances sonores (pour les chambres à étage) du voisin de gauche ;

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 ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
- 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 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2021.0316/1/APB/ac daté du 4/05/2021 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- L'agrandissement de l'appartement du dernier étage par l'annexion de l'espace sous combles ;
- La création d'une terrasse sur la toiture plate avec rehausse du mur mitoyen ;
- La suppression de la toiture et de la paroi en verre au niveau du balcon existant ;
- La fermeture de la terrasse (loggia) du 1^{er} étage ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Caves ;
- 00 1 appartement 1 chambre ;
- 01 1 appartement 1 chambre ;
- 02+TV 1 appartement 2 chambres avec terrasse et balcon ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que l'aménagement d'un appartement duplex permet d'améliorer la mixité de type de logements ; que le bien sera désormais occupé par 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres au lieu de 3 appartements 1 chambre ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage, le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse de 7,15m² sur la toiture plate du 1^{er} étage ; que le sol sera recouvert de lames de bois exotique et qu'un garde-corps en acier laqué sera installé entre l'annexe existante côté droit et le mur mitoyen de gauche avec un recul par rapport au bord arrière de la toiture d'1m ; que la partie inaccessible de la toiture sera végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce qu'au 2^{ème} étage, la terrasse considérée comme volume à l'air libre dépasse pas la profondeur de plus de 3,00m le profil mitoyen de la construction voisine de gauche la moins profonde ; que néanmoins, une rehausse du mur de séparation en maçonnerie existant de 39cm est prévue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au 2^{ème} étage, l'aménagement de la terrasse nécessite une rehausse d'une partie du mur mitoyen sur une hauteur de 39cm ; qu'il convient néanmoins, d'étendre cette rehausse du mur mitoyen sur toute la profondeur de la toiture plate de manière à préserver le voisin de gauche des vues possibles dans sa véranda ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse dans le prolongement du séjour se justifie ; que le balcon existant sera débarrassé de la paroi et de la toiture en verre installées sans permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet est conforme au Code Civil ; qu'un recul d'1m par rapport à la limite arrière de la toiture est prévu afin de limiter les possibilités de vues sur l'héritage voisin ;

Considérant l'application de **la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots** en ce qu'une terrasse en toiture à un étage élevé est prévue ; que des nuisances supplémentaires sont susceptibles d'être occasionnées par l'occupation de cette terrasse ; que néanmoins, la superficie de celle-ci se limite à +/- 7m² supposant une occupation limitée, qu'elle est en recul d'1m par rapport à la limite de la façade arrière et comprise entre l'annexe du bien lui-même côté droit et la maison voisine de gauche (moyennant adaptation du mur mitoyen) ; que la parcelle est profonde et l'îlot étendu et que les vis-à-vis sont très limités (+/-70m en ligne droite) ;

Considérant qu'à l'origine tous les logements bénéficiaient d'un espace extérieur ; que la fermeture de la terrasse/loggia du 1^{er} étage ne se justifie pas en ce que l'appartement présente une superficie habitable suffisante de 61m² ; que l'annexion du balcon implanté dans la prolongation de la cuisine ne permet pas d'améliorer substantiellement la qualité du logement ; que la présence d'un espace extérieur participe à l'aménagement qualitatif du logement ;

Considérant que la menuiserie de séparation entre la cuisine et le balcon devenu 'arrière-cuisine' a été maintenue ;

Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen de gauche est prévue au rez-de chaussée ; que la terrasse de la maison voisine n'est pas conforme au permis d'urbanisme délivré quant à la réalisation de l'accès au jardin (garde-corps et bacs à plantes) ; que le permis délivré pour la maison voisine ne comprend pas de rehausse ni d'accès jusqu'à la limite mitoyenne ; qu'il convient de supprimer la rehausse prévue ;

Considérant l'application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ; que les éléments patrimoniaux sont conservés et que l'objet de la demande ne porte pas préjudice à la conservation du bien ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 24 juin 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

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

- Rétablir le balcon du 1er étage ;
- Prévoir une rehausse du mur mitoyen sur 1,90m de hauteur sur toute la profondeur de la toiture plate ;
- Supprimer la rehausse du mur mitoyen au rez-de chaussée ;

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 – article 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} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	