

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

**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>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	<b>Etendre l'appartement du rez-de-chaussée</b>
Adresse	Avenue Nellie Melba, n°27
PRAS	<b>Zone d'habitation</b>

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation avec 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 24 avril 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 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (36404) ;

Vu que le bien se situe Avenue Nellie Melba au n° 27, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8<sup>ème</sup> Division, Section H – n°573X ;

Vu que la demande vise à **étendre l'appartement du rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/05/2024, que le dossier a été déclaré complet le 09/12/2024 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025, que l'opposition introduite a pour motifs principaux :

- l'impact majeur que la rehausse du mitoyen de gauche aura sur leur environnement (une sensation de « fermeture », de cloisonnement et d'oppression) ;
- le fait que la plateforme n'est pas utilisée comme terrasse et est délimitée par des pots de fleurs et un bac à fleur ;
- le non-respect du PU 50492 octroyé en 2019 et la volonté de se mettre en ordre afin d'éviter la rehausse du mitoyen ;
- le doute sur les mesures du mur mitoyen indiquées sur plan et le profil erroné de sa maison sur la coupe ;

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

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 30497 (PU 23654 ) – Construire une maison – permis octroyé le 31/01/1939
- n° 30572 (PU 23728 ) – Transformations – permis octroyé le 07/05/1939
- (PU 51751 ) – rénover un immeuble existant et changer la répartition des logements – permis octroyé le 21/09/2021

Vu que la situation existante correspond à la situation de droit ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU2021/12375) ; que les plans sont à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison sans cave habitable qui comporte 3 logements ;

Considérant que le bien en situation de droit comporte 3 logements dont un duplex entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, un appartement d'une chambre au 2<sup>ème</sup> étage et un studio dans les combles ; que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée du duplex ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de créer une extension arrière au rez-de-chaussée du côté latéral gauche, en lieu et place de la terrasse ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 zone de recul avec accès au garage, hall d'entrée commun, hall d'entrée du duplex + vestiaire, salon, séjour, cuisine, salle à manger et jardin
- +01 3 chambres, SDD, SDB, WC et dressing

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la véranda dépasse le profil mitoyen de gauche de 3,20 m (au niveau du mitoyen) et jusqu'à 4,10 m à 3 m du mitoyen ;

Considérant que la construction de la véranda impliquera une surélévation du mur mitoyen situé à gauche, d'une hauteur d'environ 1,24 mètre sur une profondeur de 1,90 mètre ; que la couverture de la terrasse en vue de sa transformation en véranda a permis une amélioration notable du confort d'usage et de l'habitabilité du logement ; que la dérogation sollicitée peut être considérée comme acceptable dans la mesure où la rehausse du mur mitoyen n'engendre qu'un impact limité sur le bâtiment voisin immédiat.

Considérant que la propriétaire du bien sis au n°31 reconnaît, dans sa réclamation, ne pas respecter le retrait latéral d'1,90 mètre — délimité par un garde-corps — tel qu'imposé dans le permis d'urbanisme délivré en 2019 (référéncé PU 50492), et qu'elle manifeste sa volonté de se mettre en conformité afin d'éviter la surélévation du mur mitoyen ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement ; que le nouvel aménagement est qualitatif et améliore l'habitabilité du logement existant ;

Considérant par ailleurs que la coupe AA présente une représentation erronée du profil de la construction voisine située au n°31 ; qu'il convient de corriger cette inexactitude afin de refléter fidèlement la situation existante.

Considérant que, dans la situation de droit, une citerne de récupération des eaux pluviales est prévue ; que le demandeur a confirmé en séance son intention de réutiliser les eaux de pluie à des fins domestiques ; qu'il convient, dès lors, de faire figurer cette citerne sur les plans.

Considérant que, selon le reportage photographique, plusieurs grilles de ventilation sont visibles en façade avant au niveau du premier étage ; que conformément à l'article 10 du Titre

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 avril 2025**

I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), les dispositifs d'évacuation de gaz brûlés, de ventilation ainsi que les installations techniques extérieures de conditionnement d'air sont interdits en façade avant et ne peuvent être visibles depuis l'espace public ; qu'il convient, dès lors, de procéder à la suppression de ces dispositifs par l'intermédiaire de la copropriété.

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

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 avril 2025**

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

- Adapter les plans de la situation projetée en y faisant figurer la citerne d'eau de pluie et en corrigeant le profil de la construction voisine située au n°31 sur la coupe AA' ;

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 est acceptée.**

**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**

Président	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**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. MOENECLAEY	