

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>PV08</b>         | Demande de permis d'urbanisme introduite par Mme <b>DIEUDONNE</b> , propriétaire.             |
| Objet de la demande | Mettre en conformité une extension au rez-de-chaussée et la démolition des anciennes annexes. |
| Adresse             | Route de Lennik, n°214  |
| PRAS                | Zone d'habitation.  |
| PPAS                | /   |
| Réf. Communale      | 51825   |
| Réf. URBAN          | 01/XFD/1770666  |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique n'a fait l'objet qu'aucune réclamation ou observation n'a été adressée à la commune

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 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 est repris en partie dans le périmètre du PPAS : « Abords du Ring » AR du 6/11/1956 (Loi 1962) ;

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 C ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire, 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 route de Lennik n°214, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 191m<sup>2</sup> cadastrée Division 7, Section E, Parcelle n°232D7, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 18670 (F15409-PU) – construire une maison – permis octroyé le 07/12/1925 ;

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

- -01 Cave et cave à charbon ;
- 00 Salle à manger, cuisine, WC et jardin ;
- 01 2 chambres ;
- TV 2 mansardes et 1 grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- des constructions annexes ont été démolies ;
- une nouvelle annexe a été construite ;
- les châssis ont été remplacés par du PVC blanc ;
- la corniche a été remplacée ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11560), l'immeuble abrite 1 logement ;

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 unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une extension au rez-de-chaussée et la démolition des anciennes annexes** ;

Vu que la demande a été introduite le 4/01/2021, que le dossier a été déclaré complet le 25/05/2021 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 8/09/2021, 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 :

- 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 ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- application de l'article 188/7 du COBAT – dérogation au règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité les démolitions d'anciennes annexes illégales et la construction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée ;

- mettre en conformité le remplacement des menuiseries par du PVC blanc en façade avant ;

Considérant que depuis sa construction, le bien a été étendu à plusieurs reprises ; qu'entre 2004 et 2009, les différentes annexes construites au fil du temps ont été démolies et remplacées par une extension unique ;

Considérant que la maison voisines de gauche de référence au 212 de la route de Lennik présente des constructions arrières illégales ; que le dernier permis d'urbanisme octroyé (F30963) ne permettait pas la couverture de la cour ni la construction du 1<sup>er</sup> étage de l'annexe ; que, de plus, un volume occupant le fond de parcelle sur 1 niveau a été construit sans permis d'urbanisme ; que sa profondeur en situation de droit se limite à 10,45m (façade arrière du bâtiment à rue) ;

Considérant que la maison voisine de droite de référence au n°216 de la route de Lennik présente une extension au rez-de-chaussée construite avant 2000' ; que sa profondeur en situation de droit se limite à 10,30m ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le profil arrière voisin de la maison voisine de gauche la plus profonde en situation de droit est dépassé ; que néanmoins, en tenant compte de l'annexe voisine de droite en situation de fait, le profil le plus profond ne serait pas dépassé ; que dans tous les cas, le profil voisin le moins profond n'est pas dépassé ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la profondeur autorisée en situation de droit est dépassée ;

Considérant que l'extension abrite une cuisine permettant d'augmenter la superficie du séjour et d'améliorer le confort de cette habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre II du RRU – Hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur sous dans l'annexe abritant la cuisine n'est que de 2,32m en façade arrière (2,68m à la jonction avec la façade du corps de bâtisse) ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 10 du titre II du RRU – Eclairage naturel** en ce que le séjour présente un déficit d'éclairage naturel de 8cm<sup>2</sup> ; que la cuisine profite de 2 fenêtres de toit apportant un éclairage zénithal important ; que cette dérogation est mineure au regard de la superficie du séjour/cuisine de 50,88m<sup>2</sup> ;

Considérant l'application de l'**article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ; que la demande renseigne les modifications apportées à la façade avant et donc visibles depuis l'espace public ; que les menuiseries extérieures ont toutes été remplacées par du PVC blanc à profils plats non-cintrés et que la corniche a été remplacée par des éléments en blanc mis bout à

bout (cfr. Google streetview) ; que cette dernière modification n'est pas reprise sur les documents graphiques ainsi que la légende des matériaux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

Considérant l'application de l'**article 188/7 du COBAT – dérogation au règlement communal d'urbanisme** ;

Considérant l'application de l'**article 23 du chapitre V du RCU – Toitures plates**, en ce que les nouvelles toitures de plus de 20m<sup>2</sup> doivent être végétalisées ;

Considérant l'application de l'**article 3-§8 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis doivent participer à la composition de la façade ; que le matériau choisi ne garantit pas la durabilité dans le temps et n'assure pas une bonne qualité esthétique ;

Considérant l'application de l'**article 3-§2-§3 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce que les travaux de rénovation réalisés au niveau de la corniche et visible depuis l'espace public ne respectent pas les caractéristiques architecturales et typologiques du bâtiment ; que la corniche d'origine a été supprimée ;

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 16 septembre 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

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

- Prévoir des menuiseries en bois mouluré et travaillé en situation projetée et fournir une preuve de la date de placement des menuiseries en PVC ;
- Prévoir une toiture végétalisée ;

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 et Titre II – articles 4 et 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

|            |                             |  |
|------------|-----------------------------|--|
| Echevin    | M. KESTEMONT                |  |
| Secrétaire | M <sup>me</sup> VERSTRAETEN |  |
| Urbanisme  | M <sup>me</sup> DEVRIENDT   |  |

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

|   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme         | M <sup>me</sup> HANSON |  |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. LELIEVRE            |  |
| Bruxelles Environnement   | M. DUBOIS              |  |