

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 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> COPPIETERS

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

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme <b>LAMSYEH-KADDOURI</b> , propriétaires.
Objet de la demande	Etendre une maison unifamiliale en façade arrière.
Adresse	Rue de Neerpede, n°382
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle.
PPAS	/
Réf. Communale	51772
Réf. URBAN	01/XFD/1767164

**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 n'a fait l'objet d'aucune réclamation ou opposition.

**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 juin 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 C ;

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 rue de Neerpede n°382, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 117m<sup>2</sup> cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°382, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 34275/F27635-PU : 11/07/1950 (PU octroyé) – construire une maison ;

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

- -01 2 Caves à charbon, local compteur, cave de rangement, laverie et cave à provision ;
- 00 Pièce de vie, hall, WC, salon et cuisine ;
- 01 Pièce de vie, 2 chambres et salle de bain ;
- TV Inconnue ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'une véranda a été construite en façade arrière sans permis d'urbanisme mais existe depuis 1953 et les châssis façade avant ont été remplacés ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

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 **étendre une maison unifamiliale en façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 7/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/06/2021 au 16/06/2021, 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 :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

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

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Le remplacement d'une véranda par une nouvelle annexe au rez-de-chaussée ;
- La mise en conformité des châssis en façade avant ;
- La mise en conformité de l'aménagement d'une chambre dans le grenier avec création d'un escalier d'accès ;

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

- -01 Non-renseigné ;
- 00 Entrée et espace de vie (Séjour/cuisine/boudoir) ;
- 01 Inchangé : Pièce de vie, 2 chambres et 1 salle de bain ;
- TV-TP 1 chambre avec salle de douche attenante ;

Considérant que la présence de la véranda est visible sur la vue du ciel de 1953 (cfr. Orthophotoplans Brugis) ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un volume de 6m de largeur implanté entre les axes mitoyens sur une profondeur de 3,84m et une hauteur de 3.23m (acrotère) ; que 3 lanterneaux sont prévus dans la toiture plate et que celle-ci est couverte d'une végétation extensive ;

Considérant que la maison voisine de gauche possède une annexe d'une profondeur de 3,80m construite sur base d'un permis d'urbanisme délivré en 1991 ;

Considérant que la façade arrière de l'extension s'aligne sur celle de l'annexe voisine de gauche la plus profonde (n°380) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture de l'annexe dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture de l'annexe de la construction voisine de référence de gauche ; qu'une rehausse du mur mitoyen de 25cm est nécessaire ; que cette rehausse s'explique par l'épaisseur du complexe de toiture et la hauteur de l'acrotère ;

Considérant que le profil mitoyen le moins profond de l'immeuble voisin de droite est dépassé de 79cm ;

Considérant que le projet prévoit un parement de façade en brique rouge similaire à l'existant, des menuiseries en PVC blanc, des seuils en pierre bleue, des couvres-murs en béton gris clair et une descente d'eau pluviale en zinc ;

Considérant que l'extension permettant d'agrandir l'espace séjour/cuisine de 23m<sup>2</sup> ainsi que la création d'une chambre avec salle d'eau dans les combles permettent d'adapter cette habitation unifamiliale aux standards actuels de confort ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du remplacement des châssis d'origine en bois par du PVC de teinte gris anthracite (RAL 7016) en 2014 ; que les divisions et aspect des châssis d'origine ont été respectés ; que la porte en acier/bois a été peinte dans la même teinte que les châssis ;

Considérant que la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle n'est pas d'application ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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**

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

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.

**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> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	