

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV13</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme <b>BOUMENDIL-EL MANTI</b> , propriétaires.
Objet de la demande	Réaliser une extension en façade arrière.
Adresse	Rue du Greffe, n°63
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51881
Réf. URBAN	01/XFD/1776332

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 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 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 18 novembre 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 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, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (cfr. Renseignements cadastraux : fin de construction entre 1900 et 1918) ;

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 du Greffe n°63, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 117m<sup>2</sup> cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°537X5, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 9129 (PU 9631) : Construire 2 maisons – permis octroyé le 04/11/1902 (pas de plans disponibles, uniquement la demande) ;

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

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 comportant 1 logement ;

Vu que la demande vise à **réaliser une extension en façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 26/08/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2021 au 7/11/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**

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

- -01 2 caves et 1 local technique ;
- 00 Salon, salle à manger, cuisine et WC ;
- 01 1 chambre et 1 salle de bain ;
- TV 2 chambres ;

Considérant que le projet prévoit la démolition des 2 WC en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe dépasse la profondeur de la maison voisine de gauche la plus profonde de 90cm et dépasse de plus de 3m la construction voisine de droite la moins profonde (3,29m) ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe dépasse la profondeur maximale autorisée ; que la hauteur de l'annexe est de 3,70m par rapport au niveau du jardin qui se trouve en contrebas du niveau fini du rez-de-chaussée (47 cm – 3 marches) ;

Considérant que le projet prévoit de conserver les murs de clôture existants dont la hauteur varie de 3,29m côté gauche et de 3,29m à 5,08m du côté droit ; que les murs de clôture de jardin présentent une hauteur de 1,90m ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser partiellement ces murs de clôture d'1,23m maximum du côté gauche et 1,86m maximum du côté droit (murs inclinés); que la maison voisine de droite possède une annexe partielle du côté de sa limite mitoyenne de droite ; que cette rehausse est susceptible d'impacter la maison voisine de droite ; que néanmoins, le volume abritant anciennement le WC et actuellement le débarras sera démolit permettant de rabaisser le mur mitoyen et apporter une nouvelle source de luminosité au voisin (moyennant accord ;

Considérant que le bien possède un jardin d'une profondeur de +/- 13,50m majoritairement de pleine terre ;

Considérant que l'annexe sera parachevée au moyen d'un enduit sur isolant de ton blanc cassé avec menuiseries en PVC gris anthracite ; que la toiture plate sera revêtue d'une végétation extensive ; que les finitions en façade arrière ne sont pas uniformisées ;

Considérant qu'il convient de veiller à obtenir l'accord des propriétaires voisins pour les modifications apportées aux murs mitoyens et que les modalités de finition du côté des voisins doivent être convenues préalablement ;

**Considérant l'application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire** ; qu'en façade avant, les châssis de fenêtre d'origine ont été remplacés par du PVC blanc à profils plats ; que la demande renseigne une réalisation datant de 2003 ; que la construction de la maison étant antérieure à 1932, il convient de veiller au respect de la typologie architecturale du bien par l'usage de matériaux appropriés et mettant en valeur le caractère patrimonial de la façade ; que la porte d'entrée d'origine a été conservée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU Titre I Chapitre IV Section 1 Article 8 §1 - Façades**, en ce que la composition comprenant des menuiseries en PVC blanc à profils plats et une porte entrée ancienne sur une façade du début du 20<sup>ème</sup> siècle n'est pas harmonieuse et ne respecte pas la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**

typologie du bâti ; qu'il convient de rétablir des menuiseries en bois mouluré dans la situation projetée avec un remplacement prévu dans 10 ans ;

Considérant que le projet permet d'améliorer la qualité de l'habitation et de l'adapter aux standards de confort actuels (38,7m<sup>2</sup> pour séjour/cuisine) ; que la réorganisation des pièces est cohérente avec l'occupation prévue ; que la salle à manger présente un déficit de superficie de 59cm et déroge donc à **l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel** ; que cette différence n'impacte pas la qualité du logement existant ; que les ouvertures réalisées à l'arrière sont maximalisées ;

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 18 novembre 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**

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

- rabaisser le mitoyen de droite à la hauteur de l'annexe + couvre-mur ;
- prévoir des menuiseries en bois mouluré en situation projetée avec remplacement dans 10 ans ;

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 10 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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