

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**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. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension arrière au niveau du rez-de-chaussée et aménager la zone de cour et jardin
Adresse	Avenue de la Persévérance, 36
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

**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 observation et/ou demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1929) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 38244) ;

Vu que le bien est inscrit au cœur de la cité-jardin de la Roue dont l'ensemble présente un intérêt patrimonial et social indiscutable ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 4 maisons unifamiliales aux caractéristiques identiques ; la maison de type 3 façades est positionnée sur la parcelle de l'extrémité droite ;

Vu que le bien se situe Avenue de la Persévérance au n° 36, maison de cité R+01+TV, implantée sur une parcelle de 220m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 130 f 0 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension arrière au niveau du rez-de-chaussée et aménager la zone de cour et jardin** ;

Vu que la demande a été introduite le 9/03/2022, que le dossier a été déclaré complet le 3/04/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/06/2023 au 28/06/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 7, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit dans les zones de cités-jardins
  - dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul et de retrait latéral

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

- dérogation à l'article 52, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable
- dérogation à l'article 68, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des abords des cités-jardins
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 22065 (PU 12981) – construire 73 maisons – permis octroyé le 16/08/1929
- n° 49578 (RPU 46419) – construction d'un garage sur un emplacement de garage ouvert existant – demande de permis refusée le 19/05/2009

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions arrière, pour l'utilisation de la zone de retrait latéral en zone de parcage, pour l'imperméabilisation de la parcelle, pour des changements d'aspect en façades visibles depuis l'espace public ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3730), dressée en date du 20/10/2021 ; les infractions suivantes ont été constatées :

- construction (après 2012) d'une annexe contigüe à l'annexe régulière de dimensions 3.00m x 3.75m x 2.80m (ht)
- réalisation d'un hangar métallique en fond de parcelle, après 2015 et augmenté après 2018, de dimensions 6.75m x 3.30m x 2.00m (ht)
- utilisation de la zone de retrait latéral en parking (jusqu'à 3 véhicules)
- imperméabilisation (après 2010) des zones de cours et jardins et de la zone de retrait latéral

Vu le refus de permis de 2009 – PU 46419 concernant la construction d'un garage sur un emplacement de garage ouvert existant ; que la présente demande est le fait du même demandeur ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité une augmentation d'extension réalisée entre 2012 et 2015 ; que le hangar a été supprimé (cf. reportage photo de la demande) ;

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT , procédure de régularisation simplifiée*, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce que les travaux sont postérieurs ;

Considérant que la profondeur de 2,60m de l'extension arrière est en situation de droit ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité l'extension contigüe à l'extension régulière ; que l'aménagement projeté du rez-de-chaussée est le suivant :

- porte d'entrée en façade latérale, hall, sdb, rangement sous l'escalier
- salon à rue, sàm, hall avec wc
- cuisine dans les 2 extensions arrière, accès terrasse/jardin en façade latérale

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la densité du bâti est augmentée, les surfaces de pleine terre fortement diminuées ; que le potentiel de la partie en plein air est peu mis en valeur ; que son aménagement n'est pas qualitatif ; que les limites mitoyennes ne présentent aucune clôture végétale ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que l'extension rajoutée dépasse la profondeur de bâti autorisée de 0,90m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension dépasse de plus de 3,00m le gabarit voisin de gauche ; qu'en profondeur, le front de bâtisse du corps principal est dépassé de 5,77m ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 7, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit dans les zones de cités-jardins* ; qu'afin de préserver le caractère paysager et verdurisé de la cité, ainsi qu'une continuité commune du front de bâtisse, la profondeur des annexes ajoutées au bâti principal est limitée à un maximum de 3,00m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que celui-ci ne respecte pas un aménagement conforme ; que la zone ne peut être transformée en espace de stationnement, ni recouverte de matériaux imperméables ;

Considérant que la zone en klinkers ne répond pas à cette prescription ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul et de retrait latéral* ; que leur aménagement doit participer à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ; qu'elles sont aménagées en jardin d'agrément qui vise au développement de la flore ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins & des zones de retrait latéral*, en ce que le projet ne privilégie pas un aménagement planté en pleine terre ;

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie plantée de la zone (au total +/- 123,60m<sup>2</sup>) est réduite à une surface de gazon de 59,50m<sup>2</sup> et à un parterre planté de 5,77m<sup>2</sup> ;

Considérant que les représentations (en coupes) ne permettent pas de s'assurer qu'il s'agit d'un gazon naturel semé sur un sol perméable ; que la perméabilité des revêtements de sol n'est pas avérée (terrasse de +/- 17,20m<sup>2</sup>, chemins au pied des façades de +/- 20m<sup>2</sup>, surface de klinkers de +/- 36,15m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 52, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable en zone de recul et de retrait latéral* ; que ces zones ne peuvent être recouvertes de matériaux imperméables ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 68, chapitre VII du Titre I – aménagement des abords des cités-jardins* ; que les abords – en ce compris les matériaux, le type de clôtures, le type de végétation, les chemins d'accès – respectent les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ; que seules les clôtures végétales ont autorisées ;

Considérant qu'à l'alignement, l'accès piétons d'origine et la haie ont été supprimés ; qu'un pilier maçonné a été réalisé afin de supporter un portail à double porte (pour créer un accès carrossable) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte dans la nouvelle extension (2,45m) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc n'est pas séparé de la cuisine par un sas ; qu'il n'atteint pas la longueur minimale de 1,20m (que de 1,00m) ; qu'il ne dispose pas d'une ventilation (naturelle ou mécanique) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;

Considérant que les extensions privent la sàm d'un éclairage naturel direct ; que cette pièce devenue centrale présente encore son châssis et l'allège de la façade arrière initiale ; que ce cloisonnement ne favorise pas la transversalité du rez-de-chaussée ; qu'il accentue la perte de luminosité et réduit la ventilation naturelle ;

Considérant que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité de la maison ; qu'il convient de limiter la profondeur d'extension à un maximum de 3,00m, d'améliorer l'habitabilité, de requalifier les espaces extérieurs et le traitement des limites parcellaires ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que la maison, tout comme la cité-jardin, est identifiée à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que les porte et châssis en PVC brun n'y contribuent pas ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; que le caisson de volet apparent n'y contribue pas ;

Considérant que toutes les boiseries extérieures ont été remplacées par du PVC ; qu'un caisson de volet a été installé en saillie sur la façade ; qu'une grille est placée au droit des baies de la cage d'escalier, et de part et d'autre de la porte d'entrée ; que la composition d'ensemble est impactée ;

Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser la morphologie et la typologie des maisons afin de retrouver à long terme une cohérence de la cité-jardin ; qu'il convient de proposer des menuiseries extérieures en bois mouluré peint en blanc, un caisson de volet intégré au bâti et placé à l'intérieur, un cimentage de couleur claire demi-teinte (sans être blanc pur) ; de rétablir à l'alignement l'accès piétons et la haie d'origine ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 6 juillet 2023**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

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

- Limiter la profondeur d'extension à un maximum de 3,00m ; proposer une hauteur libre intérieure conforme ;
- Améliorer l'habitabilité – transversalité du rez-de-chaussée (décloisonnement, suppression du châssis et de l'allège maçonnée), dimensions et ventilation du wc ;
- Requalifier la zone de cour et jardin – gazon naturel en pleine terre, perméabilité des revêtements, clôtures végétales, surfaces plantées augmentées ;
- Proposer en zones de recul et de retrait latéral un revêtement de sol perméable, augmenter la zone perméable en pleine terre, prévoir une haie vive le long de la mitoyenneté droite ;
- En façades visibles depuis l'espace public (avant et latérale), proposer des menuiseries extérieures (porte et châssis) en bois mouluré peint en blanc, supprimer le caisson de volet apparent, prévoir un cimentage de couleur claire ;
- Supprimer le portail à l'alignement ainsi que le pilier maçonné, recréer l'accès piétons historique (cheminement le long de la façade latérale) et planter une haie végétale ;

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 (telles que limitées dans les conditions) et Titre II – article 10 (avec amélioration) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

**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. MOENECLAEY	