

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**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. MOENECLAËY

**DOSSIER**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>PV05</b>         | Demande de permis d'urbanisme  |
| Objet de la demande | <b>Ajouter une annexe arrière, aménager les combles, ajouter un vélux et des fenêtres, ajouter des panneaux solaires &amp; rehausser le mur mitoyen n° 47/49</b> |
| Adresse             | Avenue de la Société Nationale, 49   |
| PRAS                | Zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement   |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

**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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

**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 1926) ;

Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin de la Roue ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 4 maisons unifamiliales (n° 2 Rue Jacques Boon et n° 45 à 49 Avenue de la Société Nationale) présentant des caractéristiques identiques ; la maison est située sur l'extrémité gauche du regroupement ;

Vu que le bien se situe avenue de la Société Nationale au n° 49, maison mitoyenne 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle de 262m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 133 c 6 ;

Vu que la demande vise à **ajouter une annexe arrière, aménager les combles, ajouter un vélux et des fenêtres, ajouter des panneaux solaires & rehausser le mur mitoyen des n° 47/49** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 19/01/2024 ;

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 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 7/03/2024 au 21/03/2024, 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 particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de retrait latéral
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

- dérogation à l'article 4, chapitre II du Titre I du RCU – entretien et rénovation dans les zones de cités-jardins
- dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
- dérogation à l'article 52, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zones de recul et de retrait latéral
- dérogation à l'article 69, chapitre VII du Titre I du RCU – clôtures des cités-jardins

Vu que la Commission de concertation, réunie le 28 mars 2024, a décidé de reporter son avis à la séance de ce 25 avril ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 19225 (PU 15634) – construire 71 maisons – permis octroyé le 28/06/1926

les plans de la maison unifamiliale ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (véranda), l'aménagement des zones de recul et de retrait latéral (clôtures, imperméabilisation, emplacement de stationnement), l'aspect des façades visibles depuis l'espace public (revêtement de façade et menuiseries) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12897), le bien comprend une maison unifamiliale et un emplacement parking (non couvert) ; la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Vu la description du bien faite dans l'acte d'achat du 20/10/2001 – maison d'habitation avec emplacement pour voiture, jardinet à l'avant et jardin à l'arrière (abri de jardin) ; le vendeur a été propriétaire du bien pendant plus de 30 ans (à partir du 14/05/1987) ; la mise en conformité de l'emplacement voiture est sollicitée au cadre VIII de l'Annexe I de la présente demande, ainsi que justifiée dans la note explicative ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

**AVIS de la COMMUNE**

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée qui nécessite la rehausse du mur mitoyen, l'aménagement des combles et l'agencement de la maison en un logement unifamilial de 3 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 hall d'entrée, rangement sous l'escalier, salon à rue, cuisine ouverte sur sàm en pièce centrale, bureau, sdd avec wc, terrasse, jardin
- +01 chambres (2), sdb avec wc
- +02 combles aménagé en 3<sup>ème</sup> chambre

Considérant que pour les 4 maisons du même regroupement, la présence d'extension en façade arrière est clairement visible antérieurement à 1987 ; que la profondeur d'extension proposée par le projet respecte la profondeur maximale qui est autorisée par la Commission dans un souci d'uniformisation du cadre bâti – à savoir, une profondeur d'annexe limitée à 3,00m à partir du front de bâtisse postérieur ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la hauteur du mur mitoyen commun avec le n° 47 est impactée ;

Considérant que cette rehausse se motive en ce que le pan de la véranda existante est remplacé par une toiture plate plus qualitative ; que toutefois, la hauteur du mur doit être constante (pas de coin cassé) ; qu'il y a lieu de proposer un couvre-mur d'acrotère et une finition de la rehausse (revêtement côté voisin) qui aient reçu l'aval du propriétaire voisin ;

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est d'application ; que la demande peut prétendre à la régularisation automatique mais uniquement pour le changement d'utilisation de la zone de retrait latéral en espace de stationnement ; qu'il est prouvé que ce changement d'utilisation est effectif avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et est conforme à la réglementation en vigueur au moment de son exécution ;

Considérant que vu la photo aérienne de 1999 à disposition, une voiture parquée en zone de retrait latéral est clairement visible ; que la propriétaire précédente occupait les lieux en l'état depuis 1987 ; que le renseignement urbanistique de 2021 a considéré régulier l'emplacement de parking ;

Considérant que si le changement d'utilisation ne peut être contesté, l'aménagement même des zones de recul et de retrait latéral n'est pas conforme ; que l'aspect paysager est essentiel aux valeurs patrimoniales de la cité-jardin de la Roue ; que vu les documents historiques, la cohérence morphologique et typologique de l'ensemble fait partie intégrante du concept de base de la cité-jardin, telles des qualités paysagères indéniables et une valorisation de toutes les composantes naturelles ;

Considérant que la minéralisation et l'imperméabilisation portent atteinte au caractère original et patrimonial ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de retrait latéral* ; que leur aménagement vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, 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 sauf en ce qui concerne les chemins d'accès ;

Considérant que l'emplacement non couvert est envisageable pour autant que son aménagement soit radicalement amélioré et tend vers le pristin état – supprimer toutes les dalles de béton et le principe d'une allée carrossable, rétablir des zones plantées en pleine terre à l'exception de deux bandes de roulage, limiter l'accès carrossable à une profondeur de +/- 8,00m (sans dépasser la porte d'entrée) ;

Considérant que par ailleurs, cet aménagement végétalisé permet de répondre aux préoccupations actuelles liées au réchauffement climatique et phénomènes météorologiques extrêmes telles que les fortes précipitations ; que les aménagements des zones de recul et retrait latéral ne peuvent être contraire aux objectifs des autorités publiques en matière de climat et de durabilité – perméabilisation des sols, infiltration des eaux de pluie, végétalisation, restauration de la biodiversité et des liaisons écologiques ;

Considérant que l'implantation de la parcelle est très spécifique et se distingue des autres parcelles de la cité-jardin ; que la maison est placée en limite de la Cité ; que la maison voisine de gauche (au n° 51) est hors citée, elle est construite à l'alignement et à la mitoyenneté, sans zone de recul ni de retrait latéral, elle présente un mur mitoyen en maçonnerie sur toute la profondeur de sa parcelle ; que cette configuration impacte significativement la parcelle du projet en créant une ombre portée importante (avec perte d'ensoleillement) sur les zones de recul, de retrait latéral, comme de cour et jardin ; que la qualité des espaces extérieurs en est réduite ; que la haie latérale est inexistante ;

Considérant que par ailleurs, la limite de la zone de recul du projet, par rapport au trottoir, ne s'aligne pas totalement sur celle des autres maisons de la cité ; qu'elle présente un retrait oblique afin de faire le raccord avec l'alignement (et le front de bâtisse) des maisons situées hors cité ; qu'en situation de droit, la parcelle de la demande ne partage pas toutes les caractéristiques communes de la cité ; que les qualités paysagères et les composantes naturelles n'ont pas pu être valorisées en raison du bâti voisin ;

Considérant qu'en raison de toutes ces caractéristiques particulières, et uniquement dans ce cas présent, l'aménagement d'une zone de stationnement (moyennant les modifications demandées) n'est pas contraire au cadre environnant bâti comme non bâti ; que cet emplacement est exclu en zone de recul et n'est envisageable qu'en zone de retrait latéral comme le propose la demande ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 69, chapitre VII du Titre I – clôtures des cités-jardins* ; que seules les clôtures végétales sont autorisées – leur hauteur est comprise entre 0,80m et 1,20m en zone de recul, de maximum 2,00m en zone de cour et jardin ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

Considérant qu'il y a lieu de tendre vers le pristin état ; qu'une haie végétale devra être placée à l'alignement et ne pourra être interrompue que par le portillon d'accès ; qu'afin de limiter autant que faire se peut cette interruption, le portillon d'accès sera commun aux passages piéton et carrossable, et observera un libre passage de +/- 2,50m ; en zone de cour et jardin, proposer une haie végétale à la mitoyenneté ;

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 (sàm en pièce centrale) ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, en ce que l'agencement du rez-de-chaussée n'est pas optimisé – une sdd ne se motive pas au rez-de-chaussée, le wc et le bureau en façade arrière gagneraient à être déplacé afin qu'une pièce de vie soit en contact direct avec le jardin ;

Considérant que la construction d'une nouvelle extension se motive pour autant que l'habitabilité est améliorée ; qu'il convient de privilégier la qualité des pièces de vie ;

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 ;

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 est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu que, par ailleurs, la Cité de la Roue est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2\* du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 4, chapitre II du Titre I – entretien et rénovation dans les zones de cités-jardins** ; que toute intervention vise à la préservation des caractéristiques typologiques et architecturales de la Cité ; que notamment, le parement et les éléments constitutifs des façades sont respectés – les parties de façade en briques destinées à être apparentes ne sont pas peintes ni enduites, les parties de façades destinées à être enduites restent enduites ;

Considérant que la demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 ;

Considérant qu'en façade avant, toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par des châssis bois de teinte brun foncé, sans impacter les baies mais avec modifications de divisions ; que le parement en brique a été peint ; que la composition d'ensemble est impactée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

Considérant qu'au niveau du bâti existant, il convient de retrouver l'aspect d'origine du parement de brique ainsi qu'une couleur d'enduit claire ; qu'en situation projetée, les menuiseries extérieures doivent être en bois peint en blanc et présentées les divisions d'origine (2 vantaux surmontés d'une imposte fixe au +00, 3 vantaux sans imposte supérieure au +01) afin de s'inscrire dans l'ambiance pittoresque du cadre bâti ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public ; que ceux-ci peuvent être autorisés en raison du bâti voisin qui fait écran ;

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 ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- **La zone de retrait latéral est totalement à réaménager – supprimer toutes les dalles de béton et le principe d'une allée carrossable, rétablir des zones plantées en pleine terre à l'exception de deux bandes de roulage, limiter l'accès carrossable à une profondeur de +/- 8,00m (sans dépasser la porte d'entrée) ;**
- **Se conformer aux RCU en ce qui concerne les clôtures des cités-jardins – en zone de recul, placer une haie végétale à l'alignement, qui ne pourra être interrompue que par le portillon d'accès, proposer un portillon d'accès commun aux passages piéton et carrossable tout en observant un libre passage de +/- 2,50m ; en zone de cour et jardin, proposer une haie végétale à la mitoyenneté ;**
- **Améliorer l'habitabilité du rez-de-chaussée – déplacer les pièces de vie en façade arrière afin de créer un contact direct avec le jardin, supprimer la sdd et déplacer le wc en zone centrale ;**
- **Prévoir au niveau de l'extension, une hauteur du mur constante (sans coin cassé), un couvre-mur d'acrotère et une finition de rehausse (revêtement côté voisin) qui aient reçu l'aval du propriétaire voisin ;**
- **En façade à rue, rétablir l'aspect naturel (non peint) des parties de façade en briques destinées à être apparentes ; adapter la situation projetée en prévoyant des menuiseries extérieures en bois peint en blanc présentant les divisions d'origine (2 vantaux surmontés d'une imposte fixe au +00, 3 vantaux sans imposte supérieure au +01)**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

**ABSTENTION de URBAN – Direction de l'Urbanisme**

**AVIS de URBAN – Direction du Patrimoine Culturel & de BRUXELLES ENVIRONNEMENT :**

Considérant que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la maison est située dans la zone ZICHEE ;

Considérant que la maison fait partie de la cité-jardin La Roue ;

Considérant que l'aspect jardin est essentiel aux valeurs patrimoniales de cette cité-jardin ;

Considérant que l'aménagement proposé pour la zone de retrait latéral et la zone de recul ne permet pas de mettre en valeur les qualités patrimoniales de la cité-jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine, de prévoir des haies pour toutes les limites parcellaires et ne prévoir qu'un accès piéton à la porte d'entrée avec un portail en bois ;

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que les espaces de pleine terre doivent être augmentés dès lors que le contexte du projet le permet ;

Considérant la nécessité de créer de multiples liens et liaisons entre les différents espaces végétaux attenants au projet ;

Considérant que le bien se situe sur la carte du Réseau écologique bruxellois en zone de Liaison écologique ;

Considérant qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine avec un maximum de pleine terre planté ;

**AVIS DÉFAVORABLE**

La DPC et BE sont défavorables au projet en ce qui concerne l'aménagement de la zone de retrait latéral et l'aménagement de la zone de recul.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 avril 2024**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

|            |                             |  |
|------------|-----------------------------|--|
| Président  | M. KESTEMONT                |  |
| Secrétaire | M <sup>me</sup> VERSTRAETEN |  |
| Urbanisme  | M <sup>me</sup> DEWACHTER   |  |

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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