COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	mettre en conformité les annexes et les modifications de façade avant d'une maison unifamiliale
Adresse	Place Ernest S'Jonghers 15
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

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 ni 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 24 avril 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (38244) ;

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 aux caractéristiques identiques ;

Vu que le bien se situe Place Ernest S'Jonghers au n° 15, maison 3 façades R+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 124 R2 et est répertorié en tant que maison de cité ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les annexes et les modifications de façade avant d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/04/2025 au 17/04/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu que la demande a été 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 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

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

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18857), l'immeuble comprend une maison unifamiliale ; que des modifications de volume ainsi que de l'aspect de la façade ont été réalisés sans permis d'urbanisme ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; que la demande maintient le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

caractère unifamilial de la maison ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée droit
- mettre en conformité la construction de plusieurs abris de jardins
- mettre en conformité les modifications d'aspect de la façade

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- +00 hall, salon, sàm, cuisine, buanderie, SDD
- +01 3 chambres

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que la zone de cour et jardin a été imperméabilisée ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que les constructions au rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que toutefois, il s'agit de deux volumes construits en dur, abritant une cuisine et une salle de bain, et d'un abris de jardin contigu ; que ces constructions ont été réalisées de manière infractionnelle avant le 1^{er} janvier 2000 ;

Considérant que les deux volumes habitables peuvent prétendre à la *procédure de régularisation simplifiée définie à l'article 330§3 du CoBAT* en ce que ces constructions sont conformes à la réglementation en vigueur lors de leur exécution (profondeur inférieurs aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle) ; que leur régularisation est donc automatique ;

Qu'a contrario l'abris de jardin dépasse les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle ; que de surcroit le taux d'imperméabilisation de la parcelle a été augmenté par l'aménagement d'une terrasse ; qu'afin de compenser cette imperméabilisation et restaurer de la zone de pleine terre ainsi que prévenir une future extension supplémentaire des constructions en intérieurs d'îlot, il convient de supprimer cet abris de jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que la chambre à l'arrière gauche au 1^{er} étage présente une superficie de 7,90 m² au lieu de 9 m² ; qu'en l'absence d'archives il est difficile de déterminer si cette configuration date de la construction du bien ; que de surcroit le demandeur déclare en séance qu'une 3^{ème} chambre est nécessaire ; que vu les surfaces réduites des maisons de la cité-jardin, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8 - WC*, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement la cuisine ; qu'il y a lieu de prévoir un sas entre le WC existant et la cuisine ;

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^{ème} de la superficie plancher ; que cependant les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction ; que la dérogation est acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que la salle de bain au rez-de-chaussée est éloignée des chambres à l'étage ; que l'aménagement global semble peu fonctionnel

Considérant que les extensions volumétriques sont importantes et doivent permettre d'améliorer l'habitabilité de la maison existante ; que de manière générale, il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ; que de manière générale, la demande maintient le caractère unifamilial de la maison mais que l'organisation des espaces intérieurs n'est pas revue et n'améliore dès lors pas le confort et l'habitabilité du bien ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.1° du PRAS* est d'application en ce que qu'en façade à rue, des modifications sont apportées ; que toutes les menuiseries extérieurs en bois d'origine ont été remplacées par du PVC blanc ; que le parement en brique a été peint en blanc ; que la composition d'ensemble est affectée ;

Considérant que l'*article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire* ; est d'application en ce que le bien fait partie de la Cité-jardin de La Roue qui est inscrite à l'inventaire du patrimoine bâti ; qu'il convient dès lors d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 21 du PRAS* est d'application en ce que l'aspect de la façade visible depuis les espaces publics est modifié ; que le bien est situé en ZICHEE ; que les modifications apportées doivent sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; que les menuiseries ne peuvent dès lors être en PVC ; qu'il convient de proposer des menuiseries en bois peint en blanc ; qu'afin de se conformer aux divisions historiques, il y a lieu de proposer des châssis à 3 vantaux, avec imposte supérieure pour le rez-de-chaussée ; que la porte d'entrée doit être en bois avec imposte vitrée ; qu'il convient de s'inspirer des modèles historiques de porte des maisons du quartier (ex : rue des Citoyens 66, rue de la Solidarité 37, rue des Plébéins 45 etc.) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 4 – entretien et rénovation dans les zones de cité-jardin* ; que toute intervention doit viser à préserver les caractéristiques typologiques et architecturales de la Cité ; que notamment les parties de façade historiquement en brique ne peuvent être ni peintes, ni enduites ; qu'il convient dès lors de retrouver l'aspect d'origine de parement en brique dans la partie inférieure de la façade ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux, coloris et aspect des différents éléments de la façade au regard des remarques ci-dessus ; que lors du remplacement des menuiseries extérieures ; celles-ci devront respecter les proportions, divisions, matériaux et coloris tels que représentés sur plan en situation projetée ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu 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 24 avril 2025

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

- Supprimer l'abri de jardin contigu à la construction
- Prévoir un sas entre le WC du rez-de-chaussée et la cuisine
- Proposer un châssis en bois peint en blanc à 3 vantaux avec imposte supérieure pour le rez-de-chaussée et un châssis en bois peint blanc à 3 vantaux sans imposte pour l'étage
- Proposer une porte en bois peint blanc pleine avec imposte vitrée
- Supprimer l'enduit/peinture de couleur blanche en partie inférieure de la façade

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 3 et 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	