

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

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

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénovation énergétique de 5 maisons unifamiliales de la Cité-Jardin La Roue
Adresse	Rue de l'Energie, 25 (E25) Rue du Savoir, 19 (S19) Avenue de la Persévérance, 56 (P56) Place du Confort, 12 (C12) Avenue de la Persévérance, 49 (P49)
PRAS	Zones d'habitation à prédominance résidentielle & d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

/

**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 22 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que les cinq biens sont situés en zone d'habitation à prédominance résidentielle (4 maisons concernées) et en zone d'habitation (1 maison concernée), ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement, 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 les biens de la demande sont tous inscrits dans la Cité-Jardin la Roue et sont identifiés à l'inventaire légal du patrimoine architectural sous une référence unique – n° 38244 ;

Vu que les biens se situent aux adresses suivantes :

- 1- Rue de l'Energie 25 (E25)
maison unifamiliale 3 façades, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division –
Section D – n° 131 l 4 ;
- 2- Rue du Savoir 19 (S19)
maison mitoyenne unifamiliale, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division –
Section D – n° 131 t 4 ;
- 3- Avenue de la Persévérance 56 (P56)
maison unifamiliale 3 façades, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division –
Section D – n° 125 z 2 ;
- 4- Place du Confort 12 (C12)
maison mitoyenne unifamiliale, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division –
Section D – n° 196 n 14
- 5- Avenue de la Persévérance 49 (P49)
maison unifamiliale 3 façades, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division –
Section D – n° 128 a 3 ;

Vu la version initiale du projet – rénover 8 maisons unifamiliales de la cité-jardin La Roue ; cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/11/2023 au 30/11/2023 ;

Vu l'avis conditionné de la Commission de concertation du 07/12/2023 :

Vu les dérogations accordées moyennant le respect des conditions émises :

- Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 3 – implantation d'une construction mitoyenne
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

- Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 – éclairage naturel
- Règlement communal d'urbanisme, Titre I, Chapitre II – article 4 – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins
- Règlement communal d'urbanisme, Titre I, Chapitre III – article 7 – implantation et gabarit dans les zones de cités-jardins
- Règlement communal d'urbanisme, Titre I, Chapitre IV – article 9 – matériaux et parements de façade

Vu l'application de l'article 191 ; le Collège des bourgmestre et échevins a notifié en date du 15/12/2023, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés ; le projet modificatif introduit le 11/12/2024 a été déclaré complet le 10/01/2025 ;

Vu que le projet modifié vise à la **rénovation énergétique de 5 maisons unifamiliales de la Cité-Jardin La Roue** (au lieu de 8) ;

Vu que le projet modificatif n'a pas été soumis à l'enquête publique ; que l'enquête de la demande initiale (16/11/2023 au 30/11/2023) a eu son effet utile ;

Vu que le projet modificatif est soumis 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 légal ;

Vu les enjeux historiques développés dans l'avis de la Commission du 07/12/2023 ; ceux-ci restent pertinents pour le présent projet modificatif ;

Vu les réponses apportées par le projet modificatif au cas par cas ;

1- Rue de l'Energie 25 (E25)

Vu les conditions de la Commission de Concertation précédente, libellées comme suit :

- Isoler par l'intérieur les façades avec relief ;
- Supprimer l'allée carrossable et replanter une haie ;

Considérant que le projet modificatif propose de réaliser l'isolation extérieure des façades, l'augmentation de la profondeur des gouttières et corniches, un remplacement des châssis, un traitement conforme de la zone de recul, une rehausse de la zone arrière de l'annexe ;

Que la surépaisseur du soubassement et le motif présent sur les angles de la maison sont reproduits au moyen de l'isolant ; que les faux-joints horizontaux de l'enduit rappellent le traitement en relief des angles ;

Que l'enduit de teinte sable s'étend sur la totalité des surfaces traitées, les châssis en bois peint en blanc présentent des divisions en adéquation avec les caractéristiques esthétiques et patrimoniales de la cité-jardin ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Que les profondeurs des gouttières et corniches sont adaptées aux débordements de l'isolant ;
Que la zone de recul est remaniée de manière à respecter la cohérence morphologique et typologique de la cité-jardin, ainsi que sa qualité paysagère (portail bois (entrée piétonne), haie continue à l'alignement, ...) ;

2- Rue du Savoir 19 (S19)

Vu les conditions de la Commission de Concertation précédente, libellées comme suit :

- Supprimer les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public ;
- Dessiner des faux-joints dans l'enduit de façade de teinte sable ;
- Redessiner les cadres autour des ouvertures de la façade dans l'enduit de façade ;
- Pose d'une corniche en zinc ;
- Prévoir un portillon bas à rue ;
- Revenir à la situation d'origine de la zone de recul et supprimer toute dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU et au RCU ;

Considérant que le projet modificatif propose de réaliser l'isolation extérieure de la façade à rue, la pose d'une gouttière sur une corniche débordante, un remplacement des châssis, un traitement conforme de la zone de recul ; que les panneaux photovoltaïques existants sont maintenus ;

Que le rendu de la gouttière en pied de toiture, ainsi que les cadres et faux-joints de l'enduit, s'inspirent des caractéristiques existantes de la maison voisine au n° 17 ;

Que l'enduit est de teinte sable, le soubassement est cimenté, les châssis en bois peint en blanc présentent des divisions en adéquation avec les caractéristiques esthétiques et patrimoniales de la cité-jardin ;

Que la zone de recul est remaniée de manière à respecter la cohérence morphologique et typologique de la cité-jardin, ainsi que sa qualité paysagère (portail bois (entrée piétonne), haie continue à l'alignement, ...) ;

Considérant que le projet déroge au *RCU, article 37, chapitre VI du Titre I – capteurs solaires* ; que les capteurs doivent s'intégrer à la composition de la toiture contre laquelle ils sont placés et ne peuvent compromettre son esthétique ; qu'ils sont placés de manière à réduire leur impact visuel depuis l'espace public ;

Que vu l'avis du Collège concernant le placement de capteurs solaires visibles depuis l'espace public (séance du 13/05/2025) ; que le meilleur rendement possible des panneaux est tributaire de l'orientation des versants de toit ; que leur placement sur le versant arrière orienté Nord-Ouest est à proscrire ; que les capteurs peuvent être placés sur le versant avant orienté Sud-Est pour autant qu'ils soient répartis harmonieusement, groupés, de dimensions identiques, placés dans le même sens, et ne recouvrir qu'une partie de la toiture (maximum 70% de la surface de toit, fenêtres de toit/lucarnes comprises) ; que la disposition des 10 panneaux placés sur le versant à rue y contribue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

3- Avenue de la Persévérance 56 (P56)

Vu les conditions de la Commission de Concertation précédente, libellées comme suit :

- Revenir à la situation d'origine de la zone de recul (supprimer l'emplacement de stationnement, prévoir uniquement un chemin, prévoir un portillon bas, etc.) et supprimer toute dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU et au RCU ;
- Limiter la rehausse de toiture à 20 cm (tout compris) ;
- Revenir à la situation d'origine en ce qui concerne la baie du rez-de-chaussée ;
- Supprimer les divisions au niveau de l'imposte supérieure ;
- Maintenir le bandeau horizontal présentant un appareillage différent et un relief ;
- Prévoir une corniche en bois ;

Considérant que le projet modificatif propose de réaliser l'isolation extérieure des façades et de la toiture, la prolongation des corniches terminées avec des gouttières, un remplacement des châssis, un traitement conforme de la zone de recul ; que les panneaux photovoltaïques existants des versants, latéral et arrière, sont alignés en pied de toiture ;

Que le bandeau de briques est reproduit au moyen de l'isolant qui sera paré de plaquettes imitant l'appareillage existant en brique (isolant découpé dans la forme de la frise) ;

Que le rez-de-chaussée est paré d'un appareillage de brique de teinte rouge, l'enduit de l'étage est de teinte sable, le soubassement est cimenté, les châssis en bois peint en blanc présentent des divisions en adéquation avec les caractéristiques esthétiques et patrimoniales de la cité-jardin ;

Que les corniches débordantes sont un peu prolongées et terminées avec des gouttières ;

Que la zone de recul est remaniée de manière à respecter la cohérence morphologique et typologique de la cité-jardin, ainsi que sa qualité paysagère (portail bois (entrée piétonne), haie continue à l'alignement, ...) ;

4- Place du Confort 12 (C12)

Vu les conditions de la Commission de Concertation précédente, libellées comme suit :

- Ne pas prévoir d'isolation par l'extérieur au rez-de-chaussée ;
- Prévoir le même modèle de châssis et de division que ceux prévus pour la maison rue de la Persévérance n°10 ;
- Intégrer la boîte aux lettres à la porte d'entrée ;
- Ne pas augmenter la taille de la planche de rive afin de maintenir la cohérence sur l'ensemble ;
- Maintenir l'appareillage d'origine du bandeau de brique juste sous la partie en cimentage ;

Considérant que le projet modificatif propose de ne réaliser qu'une isolation extérieure des versants de toiture ; que l'isolation des façades et le changement des menuiseries extérieures sont abandonnés ; que la situation de droit doit dès lors être respectée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Que le débordement de la corniche est limité pour tendre vers une continuité avec le bâti voisin ; que l'épaisseur existante de la planche de rive de la façade pignon est conservée ; que l'aspect des rives et corniches est maintenu – planches moulurées peintes en blanc ;

5- Avenue de la Persévérance 49 (P49)

Vu les conditions de la Commission de Concertation précédente, libellées comme suit :

- Ne pas prévoir d'imposte supérieure pour les châssis en façade avant ;
- Prévoir un portillon à rue ;

Considérant que le projet modificatif propose de réaliser l'isolation extérieure des façades, le maintien de la corniche, un remplacement des châssis et de l'auvent, un traitement conforme de la zone de recul ; que l'isolation de la toiture quant à elle est prévue par l'intérieur (entre chevrons) ;

Qu'en façade avant, l'imposte supérieure vitrée des châssis est supprimée ; le débordement de la corniche est suffisant afin de placer l'isolant extérieur de façade – l'esthétique existante étant maintenue, aucune intervention n'impacte le mitoyen gauche et la continuité des rives entre maisons est garantie ;

Que le rez-de-chaussée est paré d'un appareillage de briques de teinte rouge, l'enduit de l'étage est de teinte sable, le soubassement est cimenté, un bandeau muni d'un appareillage spécifique délimite les deux parements, les faux-linteaux en béton sont reproduits (enduit de teinte grise) ;

Que l'auvent commun des n° 49 et 51 est démoli et remplacé par un autre identique – auvent en bois de teinte naturelle ;

Que la zone de recul est remaniée de manière à respecter la cohérence morphologique et typologique de la cité-jardin, ainsi que sa qualité paysagère (portail bois (entrée piétonne), haie continue à l'alignement, ...) ;

Considérant que le projet modificatif tente d'établir un équilibre raisonnable entre la mise en valeur des qualités patrimoniale de la Cité-Jardin la Roue et le confort énergétique des logements ; que les éléments plus singuliers en relief ont fait l'objet de détails de construction, de précisions quant aux matériaux utilisés et à leur mise en œuvre ;

Que l'aménagement paysager de la zone de recul est réhabilité par une valorisation des composantes naturelles et une utilisation de la zone telle qu'à l'origine – en ce compris le traitement de la limite à l'alignement, les caractéristiques des haies végétales (haies en troène) et du chemin d'accès piéton, le placement d'un portillon en bois, la perméabilité de la zone ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur le présent objet de demande qui concerne les cinq maisons susmentionnées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Considérant, de ce qui précède, que le projet modificatif 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 22 mai 2025

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 ; qu'outre les dérogations déjà accordées, la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 37 du chapitre VI (limitée aux conditions du Collège) est acceptée.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

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	