

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 septembre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

Mme HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	régulariser l'annexe latérale et isoler les façades (I-2023/4477-PU-TR/MO)
Adresse	Avenue de la Fécondité 90
PRAS	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, zones d'habitation à prédominance résidentielle

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 septembre 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 réaction.

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

Le demandeur a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 septembre 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à régulariser l'annexe latérale et isoler les façades ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 au 31/08/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - article 11 : zone de recul ;
  - article 12 : zone de cours et jardins ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

Projet :

Considérant que la nature du bien, à savoir une maison unifamiliale, reste inchangée ; qu'il s'agit d'une maison 3 façades implantée dans la cité jardin bonair ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la construction d'une annexe latérale ; qu'une annexe existait mais que celle-ci a été démolie et reconstruite pour cause de vétusté ; qu'il s'agissait d'une annexe de type garage non liée aux espaces de vie ;

Que la nouvelle annexe est plus profonde d'environ 1m ; que les travaux ont été réalisés entre 2022 et 2023 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 septembre 2025**

Que l'augmentation de la superficie des espaces de vie permet une légère amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement, que pour cela l'annexe est acceptable ;

Que les demandeurs souhaitent aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ; que la maison possède des espaces extérieurs au rez-de-chaussée, qu'autoriser une terrasse sur la toiture plate de l'annexe créerait un précédent dans la cité-jardin qui serait dommageable à l'homogénéité de la cité et ne conviendrait pas à toutes les configurations présentes en termes de vis-à-vis et d'impact en termes de bruit ;

Que si dans ce cas précis, au vu de l'implantation en bord de champs de la maison, une terrasse serait acceptable, elle ne l'est pas dans l'analyse générale de la cité-jardin ;

Que d'autre part la terrasse est en dérogation à l'article 7 du RCU qui conditionne entre autres les gabarits dans les zones de cités-jardins ;

Considérant que le demandeur sollicite des dérogations au Titre II du RRU, articles 3 (superficies), 8 (wc) et 10 (éclairage naturel) ; que les travaux de rénovation intérieure ont déjà été réalisés ; que ces dérogations sont existantes depuis la construction ;

Considérant que la demande vise à isoler les façades par l'extérieur ; sauf au niveau de l'annexe latérale ou le mur construit sur la limite de propriété ne peut être isolé que par l'intérieur ;

Que le bâtiment présentes, en situation de droit, des façade latérales et avant avec de la brique de ton rouge au rez-de-chaussée et du crépi au étages ; que la demande prévoit de remettre un crépi de ton clair sur l'isolant ;

Que cette partie de la cité n'est pas reprise sur l'Inventaire mais se situe tout de même en ZICHEE, que cette isolation par l'extérieur a pour effet de maquer les jeux de brique et le bandeau horizontal ; que cela va créer également un décalage avec le voisin (maison jumelle) ;

Que la façade avant est la façade nord et donc pas la plus sujette à la surchauffe ; que la façade arrière a par contre déjà été modifiée que l'annexe est actuellement revêtue d'un bardage bois, que l'uniformisation de la façade arrière est plutôt une amélioration de la situation existante ;

Que l'isolation en façade arrière dépasse la profondeur de construction de la maison mitoyenne et est donc en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, que cette dérogation est minime et acceptable puisqu'elle n'a pas d'impact sur le voisin ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 septembre 2025**

Que l'isolation en façade avant est en dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le front de bâtisse, que cette dérogation est minime et acceptable en ce que la différence sera rattrapée lorsque le voisin isolera sa façade à rue ;

Que l'article 4 du RCU mentionne que les travaux d'entretien et de rénovation des façades à rue des constructions situées dans les zones de cités-jardins nécessitent un traitement spécifique en vue de la préservation des caractéristiques typologiques, architecturales et rythmiques de ces ensembles ; qu'il y a lieu de respecter le RCU à ce sujet ;

Que l'article 8 du RCU impose des conditions d'intégration de la façade dans son voisinage qu'il y a lieu de respecter ;

Que par contre le lissage de la façade en y appliquant un crépi sur isolant n'est pas acceptable en ce qu'il supprime tous les jeux de volume existants, qu'il y a lieu de prévoir un ton gris pour le crépi afin de rester cohérent avec le reste de la cité-jardin et en particulier le voisin de gauche et de prévoir de la brique au rez-de-chaussée en façade avant afin de maintenir l'intérêt esthétique de cette façade ;

Qu'il y a également lieu d'harmoniser les nouvelles baies en façade à rue avec les baies existantes (allège) afin de maintenir une cohérence de composition de façade ;

Considérant que la haie délimitant la zone de cours et jardin de la zone de parc a été détruite entre 2019 et 2020, qu'en même temps la zone de recul a également été transformée ; qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;

La demande est conforme à l'article 12 du Titre I du RRU ;

Qu'il y a lieu de respecter l'article 51 du RCU relatif à l'aménagement des zones de recul et de retrait latéral et de maintenir la cohérence de l'ensemble de l'aménagement paysager de la cité-jardin ;

Que ces éléments sont très typiques des cité-jardin et essentiels à préserver pour l'aspect champêtre de la cité ; qu'il y a lieu de replanter une haie sur la limite mitoyenne en zone de cours et jardin et en zone de recul ;

Qu'il y a lieu de réduire au minimum les superficies imperméables dans ces deux zones et qu'aucun emplacement de stationnement en zone de recul ne saurait être toléré d'autant que le garage est supprimé et qu'aucun accès par l'extérieur n'est nécessaire ;

Que le plan d'implantation est erroné à ce sujet puisqu'il présente une grande partie de la zone de recul en zone pavée, que cette zone doit être végétalisée ;

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 4 septembre 2025**

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

- Supprimer la terrasse sur la toiture de l'annexe et prévoir un revêtement à albédo élevé ou une végétalisation ;
- Replanter une haie le long de la limite parcellaire en zone de cours et jardin et en zone de recul, prévoir des aménagements conformes au RCU et compléter le plan d'implantation tel que demandé par le RCU ;
- Limiter au maximum les superficies imperméables en zone de cours et jardin et en zone de recul ;
- Prévoir un crépi de ton greige aux étages et en façade arrière et des briquettes au rez-de-chaussée en façade avant en maintenant les jeux de volume et les seuils de fenêtre existants ;
- Maintenir les éléments en relief en façade avant ;
- Harmoniser les nouvelles baies en façade avant avec les baies existantes ;
- Végétaliser la zone de recul sauf en ce qui concerne le chemin d'accès à la porte d'entrée et corriger le plan d'implantation ;

**Les dérogations aux articles 3 (implantation) et 4 (profondeur) et 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	