

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. DELUMEAU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV15	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Rénover, réaménager et isoler une maison trois façades
Adresse	Avenue René Berrewaerts 14
PRAS	zones d'habitation à prédominance résidentielle PPAS : Scheutveld Extension « Arrêté du Régent. : 10/01/1950 »

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 :**

L'architecte et le demandeur ont été entendus.

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 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover, réaménager et isoler une maison trois façades ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPAS Scheutveld, approuvé par Arrêté du Régent le 10/01/1950 ;

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 la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application des articles 126, §10 et 11, 188 al. 2 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article 8 : zones de recul ;
 - prescriptions communes : aspect des façades
- 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 3 : implantation;
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture ;
 - articles 11 : zone de recul;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
 - Article 8 : façades
 - Art.51 : zone de recul

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

Considérant que la demande est incomplète en ce qui concerne :

- L'avertissement au copropriétaire, annexe II ;
- Le cadre VIII du formulaire de demande (aucun emplacement couvert n'est mentionné) ;

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

- Le cadre VII du formulaire de demande doit être corrigé : la profession libérale étant accessoire au logement, les superficies de plancher affectée à l'accessoire suivent l'affectation principale et doivent donc être comptabilisées dans les superficies de logement ;
- 13 m² supplémentaires sont ajouté par rapport aux superficies de plancher existantes dans le formulaire de demande et dans le formulaire statistique INS sans que ces superficies n'apparaissent sur plans ou en tout cas ne répondent à la définition reprise dans le glossaire de l'annexe I ;
- Les informations disponibles sur les plans : épaisseur de l'isolation, élévation du portique en zone de recul, aménagement des zones de recul, de retrait latéral et de cours et jardin ;
- Le plan d'implantation ne reprend pas la situation projetée ;

Qu'il y a lieu de fournir les éléments manquants et de compléter les documents en fonction des remarques ci-dessus ;

Considérant que la nature du bien, à savoir une maison unifamiliale, reste inchangée ;

Qu'il s'agit d'une maison 3 façades, couplée à une autre maison du même style (n°12), de gabarit R+1+TV ; que l'ensemble des deux maisons présente un plan en « L » avec une toiture qui se développe également sur l'ensemble ; que ces deux maisons sont clairement conçues comme un ensemble ;

Que le numéro 14 présente des façades en briques de teinte brune et des châssis en PVC blancs et ce sur les 3 façades ; que les châssis ont été modifiés en 2003 et 2011 sans permis d'urbanisme ;

Qu'à l'origine les menuiseries extérieures sont en bois, que le voisin du n°12 a également changé ses châssis pour du PVC blanc entre 2019 et 2020 ;

Considérant que la demande prévoit de légères modifications intérieures au niveau du logement, que ces modifications visent à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement, qu'elles n'engendrent pas de dérogations au RRU ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager un espace pour profession libérale en lieu et place du bureau du rez-de-chaussée, qu'il s'agit d'un cabinet d'orthopédiste ; qu'une partie du garage est utilisée en salle d'attente pour le cabinet ; qu'au total il s'agit de 41 m² dédiés à la profession libérale ;

Que la demande prévoit des modifications au niveau des circulations afin de garantir des circulations privatives pour le logement et le cabinet ; qu'actuellement l'accès au logement se fait via la façade latérale et l'accès au garage se trouve en façade à rue ;

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

Que la porte de garage est transformée en accès pour le cabinet, que la largeur de la baie est maintenue mais son aspect simplifié ; que la porte de garage est déplacée dans la partie gauche ;

Que la demande prévoit une modification de la zone de recul en conséquence, que la zone pavée est agrandie afin de desservir et le garage et la porte d'accès au cabinet ; qu'une partie du muret et de la haie en partie gauche sont démolis, que ces modifications nécessitent des adaptations également sur l'espace public afin de déplacer l'accès au garage au niveau du trottoir ;

Qu'il est nécessaire de prévoir ces modifications dans la demande et d'obtenir l'accord du gestionnaire de la voirie pour ce faire ; qu'il faudra également respecter ses conditions de mise en œuvre ;

Que ces modifications impactent négativement la zone de recul, que la superficie dallée est agrandie sans que cela ne soit nécessaire ; qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU ;

Que d'autre part le PPAS précise que

« Article 8:

a) La zone de recul devra être aménagée en jardinet

c) 1° Les zones de recul devront être clôturées sur toute la longueur de la façade au moyen de deux haies vives de Ligustrum de 0,30m de largeur. La première en Ligustrum doré, sera taillée à une hauteur de 0,65m. La seconde, en Ligustrum vert de Californie à une hauteur de 1,05m. Ces deux haies seront précédées d'une bordure en pierre de taille de 0,25m de hauteur et de 0,30m de largeur, les portes et les entrées cochères seront établies d'après l'architecture des constructions, étant entendu que la hauteur de ces entrées ne pourra dépasser 1,10m.

2° les clôtures mitoyennes devront être des haies vives. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 1,05 m sur la profondeur de la zone de recul. »

Que le PPAS est assez précis et respecté dans l'ensemble de la zone couverte, qu'il y a lieu de respecter ces prescrit afin de maintenir la cohérence globale du territoire couvert par ce plan particulier d'aménagement du sol ; que des dérogations ne se justifient pas ;

Considérant que le Règlement communal d'urbanisme précise que :

« T.I Chap.VII Sec. 2 Art.51 §1 :

1°: la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public.

2°: les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément. »

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

Qu'il y a lieu de se conformer au prescrit du RCU, qu'aucune dérogation ne se justifie dans le cas présent ;

Considérant que la demande prévoit également l'isolation par l'extérieur de la toiture et des 3 façades ;

Que l'isolation de la toiture par l'extérieur engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur, que cette dérogation est minime et acceptable ; que la demande prévoit des tuiles de teinte grise donc de même teinte que l'existant ;

Que l'isolation des façades engendre, en façade arrière, une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur, que cette dérogation est minime et acceptable ;

Que le soubassement en pierre est remplacé par un soubassement en pierre bleu, que l'isolation par l'extérieur jusqu'au sol implique une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation, qu'au vu de la présence de la zone de recul et de la faible épaisseur, cette dérogation est minime et acceptable ;

Que pour autant, la demande ne fournit pas la preuve du respect de la zone de bâtisse définie au PPAS, qu'il y a lieu de respecter cette zone, ou de justifier la dérogation, qu'une nouvelle dérogation nécessiterait de nouvelles MPP ;

Que la teinte prévue pour les briquettes et également brune ; que majoritairement la demande respecte l'aspect existant de la maison ; Que par contre, l'isolation des façades par l'extérieur a pour effet de venir lisser la façade et de faire disparaître les contours de châssis avec les bossages en pierre ; que la demande propose de maintenir le principe de l'encadrement au moyen d'un bandeau d'encadrement en enduit blanc au niveau de la porte de garage ; que cette proposition est acceptable mais devrait être prévue pour l'ensemble des baies et harmonisée sur l'ensemble des façades ;

Que la demande prévoit l'isolation de la façade arrière latérale gauche par l'extérieur, que cette isolation est sur le fond voisin, qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du voisin ou de prévoir l'isolation par l'intérieur ; qu'en cas d'accord du voisin, le matériau de parement doit être convenu en accord avec lui ;

Que la demande régularise les châssis en PVC de teinte blanche, qu'il s'agit de matériaux déjà présent dans le quartier, que le voisin a également changé ses châssis pour du PVC blanc, que les divisions sont maintenues, que cette modification ne dénature pas l'esthétique ou l'harmonie de la façade ;

Que le RCU précise : « *T.I Chap.IV Sec.1 Art.8 §1 : La composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les*

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

éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage. »

Que le PPAS prévoit à ce sujet des prescriptions commune sur l'ensemble de la zone qu'il y a lieu de respecter ;

Que la demande concerne des villas jumelées, il est essentiel de maintenir une unité et une harmonie avec la façade de la maison mitoyenne ; que les bâtisses devront à tous points de vue (matériaux, pleins et vides, saillies, couleurs, toitures, etc.) être en harmonie entre elles ; que le propriétaire du n°12 devra, s'il souhaite isoler sa façade et/ou sa toiture, s'adapter parfaitement à la hauteur, l'épaisseur d'isolant et à l'aspect de la construction déjà transformée de manière à former un ensemble parfait ;

Que dans ce cas, il est essentiel d'avertir précisément le voisin concerné afin de garantir l'uniformité de l'ensemble ;

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 :

- Fournir les documents manquants et apporter les corrections/précisions nécessaire telles que listées dans l'avis ;
- Respecter le PPAS en ce qui concerne le prescrit relatif à la zone de recul et à la zone de bâtisse ; fournir une note détaillant la conformité du projet au plans et règlements en vigueur ;
- Minimiser tant que possible les superficies imperméables en zone de recul et la végétaliser au maximum ;
- Respecter le RCU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;
- Prévoir un encadrement en enduit blanc autour de toutes les baies de la façade avant ;
- Fournir l'avertissement au propriétaire de la maison mitoyenne (n°12) et son accord en ce qui concerne l'isolation par l'extérieur sur sa parcelle et le matériau de parement convenu ;

Les dérogations aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. DELUMEAU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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