

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme Mme HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, les châssis en façade avant, la zone de recul, les réaménagements intérieurs, isoler les façades par l'extérieur et remplacer le portail du jardin
Adresse	Avenue d'Itterbeek 527
PRAS	Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 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 et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4/09/2025 au 18/09/2025 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, articles :

- 3 : implantation d'une construction ;
- 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
- 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;

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

Considérant que la demande concerne une maison mitoyenne (R+1+toiture) faisant partie d'un ensemble de quatre maisons ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte sur les interventions suivantes :

- la régularisation d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- la régularisation de la zone de recul ;
- le remplacement du portail du jardin ;
- la régularisation de réaménagements intérieurs ;
- la régularisation de châssis en façade avant ;
- l'isolation des façades par l'extérieur ;

Considérant que l'annexe a été construite avant 2000 ; qu'elle ne dépasse pas la profondeur maximale autorisée de 3/4 de la parcelle ; qu'elle agrandit la surface habitable et s'intègre dans son environnement bâti ;

Considérant que, dans la situation de droit, la zone de recul était principalement constituée de pleine terre, à l'exception du chemin d'accès à la porte d'entrée, pavé ; que le projet prévoit de maintenir ce chemin, d'aménager une bordure végétale le long de la façade avant et de la limite parcellaire, et de recouvrir le reste de la zone de pavés drainants ;

Considérant toutefois que cet aménagement contrevient au Titre I, art. 11 du RRU ; qu'il est nécessaire de revenir à la situation de droit et de réaménager cette zone en jardinet planté en pleine terre ; que, dès lors, la dérogation est refusée ;

Considérant qu'il est en outre interdit de stationner dans la zone de recul ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Considérant que le portail actuel du jardin, sera remplacé par un portail métallique noir plein ; qu'en situation de droit, le portail était en bois ajouré et orné d'éléments décoratifs ; que la demande déroge au Chapitre VII, art. 59 §4 du RCU qui impose la conservation, restauration ou reproduction à l'identique des ferronneries d'origine ; que la dérogation est refusée ;

Considérant que les travaux intérieurs réalisés visent à répondre aux besoins quotidiens de la famille et à améliorer la fonctionnalité de la maison ;

Considérant que le séjour déroge au Titre II, art. 10 du RRU, la surface nette éclairante de la fenêtre étant de 2,27 m² ; que le projet n'envisage pas de modifier les baies existantes afin de préserver l'architecture et le caractère de l'immeuble ; que la dérogation est accordée ;

Considérant que les chambres présentent également une dérogation au Titre II, art. 10 du RRU ; que celle-ci est d'importance moindre et peut être acceptée pour les mêmes motifs ;

Considérant que les châssis en bois en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC avant 2009 ; que les divisions sont modifiées par rapport à la situation d'origine (tripartite) ; qu'un permis a été délivré (PU 49363) en 2016 au Foyer Anderlechtois pour une maison du même ensemble, que celui-ci prévoit des divisions tripartites pour les châssis et des seuils épais ; qu'afin de maintenir l'esthétique et l'unité de l'ensemble, il y a lieu de prévoir une division tripartite et des seuils épais ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge au Titre I, art. 4 du RRU ; que cette dérogation est accordée dans la mesure où elle améliore les performances énergétiques du bâtiment et demeure pratiquement invisible depuis l'espace public ;

Considérant que l'isolation de la façade avant déroge au Titre I, art. 3 du RRU ; qu'elle entraînerait la disparition des détails architecturaux participant au caractère de la maison ; que, compte tenu de la situation de la maison en ZICHEE et dans un ensemble bâti homogène, il importe de préserver l'aspect de la façade avant ; qu'ainsi, soit aucune isolation extérieure n'est admise, soit la proposition doit être revue afin de recréer fidèlement l'ensemble des détails architecturaux existants ; qu'à cet effet, des plans détaillés doivent être fournis ;

Considérant qu'afin de garder l'esprit de la cité-jardin, les limites mitoyennes du jardin devraient être plantées de haies ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Avis unanime favorable sous conditions :

- Rétablir l'aménagement de la zone de recul en respectant Titre I art. 11 du RRU en prévoyant une haie à la limite avec l'espace public;
- Prévoir le portail dans la zone de recul similaire à l'originale ;
- Fournir des détails de l'isolation de la façade avant en gardant les différents reliefs, détails et les seuils de fenêtre de la façade avant ;
- Prévoir une corniche en bois ;
- Prévoir des châssis en bois avec une division tripartite ;

La dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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