

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

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

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale : mise en conformité d'infractions urbanistiques, travaux d'amélioration énergétique et aménagements intérieurs
Adresse	Avenue de la Persévérance, 21
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 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 opposition.

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

La demanderesse et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'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 le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (38244) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Avenue de la Persévérance au n°21, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division, Section B – n°196L13 ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison unifamiliale : mise en conformité d'infractions urbanistiques, travaux d'amélioration énergétique et aménagements intérieurs** ;

Vu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivant :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation à l'article 4.4° du Titre I du RCU – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 30012 (PU F23173) – construire une remise – permis octroyé le 31/05/1938
- n° 37374 (PU F30924) – construire une annexe + pigeonnier – permis octroyé le 25/10/1955

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, sas, wc, citerne, jardin et pigeonnier en fond de parcelle ;
- +01 plan absent ;
- TV Combles – plan absent ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- L'imperméabilisation de la zone de recul et son utilisation en place de stationnement ;
- La construction de l'annexe arrière droit et la véranda ;
- Le remplacement en toiture, des tuiles rouges par des tuiles noires ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue (menuiserie, mise en peinture...etc.)

Vu les renseignements urbanistiques (RU2024/19228), il ressort que la maison a fait l'objet de travaux de transformation réalisés sans autorisation, consistant notamment en la suppression du jardinet et des haies végétales situés en zone de recul, ainsi qu'en l'affectation de cet espace à des fins de stationnement ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU2024/19228), une seule unité de logement peut être considérée comme régulier ;

Considérant que les archives communales sont lacunaires et ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, notamment au niveau des étages supérieurs ;

Considérant que les plans de la maison ne sont pas à jour en ce qui concerne : les volumes construits (annexe arrière), l'aspect architectural de la façade avant (matériaux et couleur de façade), l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale qui comporte 1 logement ;

Vu la mise en demeure (I-2021/3574), dressée en date du 17/02/2021, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans introduction préalable d'une demande de permis d'urbanisme ; l'infraction relevée concerne la suppression du jardinet et des haies végétales situés en zone de recul, ainsi que l'affectation de cet espace à des fins de stationnement ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande a pour objet la mise en conformité de travaux réalisés sans permis, tant avant qu'après le 1er janvier 2000 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que les photographies aériennes de BruGIS attestent déjà de la présence des annexes arrière en 1996 ;

Considérant également que, selon ces mêmes sources, la zone de recul aurait été imperméabilisée entre 1977 et 1987 ;

Considérant enfin que la toiture et la façade avant ont fait l'objet de modifications intervenues entre 2021 et 2024, comme le confirment les orthophotoplans de BruGIS et les images Street View de Google ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 zone de recul, hall d'entrée, salle à manger, salon, débarras, cuisine, sas, véranda, bureau, terrasse, jardin et pigeonnier ;
- +01 chambre, SDB
- Combles 2 chambres

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées

Considérant que l'extension en zone de cour a nécessité une légère rehausse du mur mitoyen gauche ; que l'aménagement de la cour en véranda a permis d'accroître les surfaces habitables du rez-de-chaussée et contribue à résoudre les problèmes d'habitabilité de ce bâti ancien ;

Considérant que la rehausse du mitoyen impacte de façon limitée les parcelles voisines ;

Considérant que la note explicative mentionne la réhabilitation de la citerne d'eau de pluie ;
Considérant qu'il serait opportun de prévoir la réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques, dans l'objectif de réduire le rejet vers le réseau d'égouts et de favoriser une gestion durable des eaux pluviales ;

Considérant que la citerne n'étant pas représentée sur les plans, il convient de la faire figurer sur les documents annexés à la présente demande ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que les annexes arrières dépassent les profils des maisons voisines ;

Considérant que l'extension arrière dépasse de 2,30m le profil voisin de droite le plus profond et de 4,20m le profil voisin de gauche le moins profond ;

Considérant que, si le dépassement de la première extension (véranda) reste limité, celui de l'extension arrière latérale droite, aménagée en bureau et présentant une profondeur de 2,30 m, n'est pas envisageable ;

Considérant qu'au regard de la profondeur des constructions avoisinantes, cette annexe, réalisée en infraction crée un précédent par rapport aux bâtiments de la même lignée ;

Considérant qu'en conséquence, il y a lieu de supprimer l'annexe aménagée en bureau et de limiter la profondeur de la construction à celle du voisin de droite, soit 13,50 m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que le jardinet et les haies végétales ainsi que le portail ont été supprimés, et que la zone de recul est affectée en zone de stationnement ;

Considérant que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'il convient dès lors de rétablir le jardinet, de prévoir un portail en bois et une haie végétale à l'alignement ainsi que sur la limite mitoyenne côté latéral droit ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul* ; que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 68, chapitre VII du Titre I – aménagement des abords des constructions des cités-jardins* ; que les abords des constructions, en ce compris les matériaux, le type de clôtures, le mobilier, le type de végétation, les chemins d'accès, respectent les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (bureau à 2,22m) ;

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 (salle à manger, salon, bureau) ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- la construction présente une profondeur importante, et le cloisonnement des pièces de vie au rez-de-chaussée ne favorise ni la transversalité, ni un apport suffisant en lumière naturelle ;
- la prolongation de la chambre 2 sur le grenier n'est pas praticable étant donné la différence de niveau ;
- absence d'un wc (invités) au rez-de-chaussée distinct des autres sanitaires ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

Vu que la maison est identifiée à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade avant ont été modifiées sans respect du matériau et de la teinte et des division d'origine ; que les châssis sont actuellement en PVC blanc à double vitrage et la porte d'entrée également en PVC blanc ;

Considérant que l'usage du PVC est interdit dans les zones de cité-jardin ; qu'il y a, dès lors, lieu de prévoir lors du prochain remplacement des menuiseries, des châssis en bois de ton blanc respectant les divisions d'origine (deux divisions avec impose supérieure au rez-de-chaussée et trois divisions avec impose supérieure à l'étage) ainsi qu'une porte d'entrée en bois de ton blanc, de modèle historique ;

Considérant que tous les éléments en pierre bleue ne sont pas renseignés sur les plans et que, selon le reportage photographique, l'ensemble de la façade avant, y compris les seuils de fenêtres, a été peint en brun clair ; que le soubassement et le seuil de la porte d'entrée ont été peints en gris ;

Considérant que ces interventions portent atteinte à l'uniformité architecturale du cadre environnant et altèrent la composition d'ensemble de la façade ; qu'il convient dès lors de rétablir les parties en briques rouges, de faire apparaître sur le plan de façade avant tous les éléments en pierre bleue, et de maintenir leur aspect naturel par décapage de la peinture ;

Considérant enfin que les tuiles rouges d'origine ont été remplacées par des tuiles noires entre 2021 et 2022, comme le confirment les photographies aériennes de BruGIS ;

Considérant que les documents graphiques sont incohérents, le plan de réalisation mentionnant un retour aux tuiles rouges, tandis que les plans de synthèse maintiennent les tuiles noires ; qu'afin d'assurer la cohérence et l'uniformité architecturale des habitations de la cité-jardin, il y a lieu de maintenir les tuiles de ton rouge ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 4.4°, chapitre II du Titre I – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins* ; que les actes et travaux d'entretien et de rénovation des façades à rue respectent le parement et les éléments constitutifs existants des façades – les façades ou parties de façade en briques destinées à être apparentes ne sont pas peintes ni enduites ;

Considérant qu'il y a *dérogations au RCU, article 37, chapitre VI du Titre I, Les capteurs solaires* ; en ce que des panneaux photovoltaïques seront installés sur le versant avant de la toiture et sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant que ces panneaux photovoltaïques compromettent l'esthétique de la toiture en ce qu'ils ne sont pas répartis de façon harmonieuse ; que leurs dimensions ne sont pas identiques et qu'ils ne sont pas placés dans le même sens ; qu'il y a lieu d'y remédier de manière à ce qu'ils s'intègrent dans la composition de la toiture contre laquelle ils sont placés et qu'ils ne compromettent pas son esthétique ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

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 20 novembre 2025

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

- Supprimer l'emplacement de parking en zone de recul et proposer un aménagement en jardinet intégrant une haie végétale conforme au RCU (hauteur et espèces) à l'alignement ainsi que sur la limite mitoyenne côté latéral droit ; prévoir également l'installation d'un portail en bois ;
- Supprimer l'annexe aménagée en bureau et limiter la profondeur de la construction à celle du voisin de droite, soit 13,50 m ;
- Proposer en façade avant une porte d'entrée en bois modèle historique, des châssis en bois peint en blanc en respectant les divisions d'origine (deux divisions avec impose supérieure au rez-de-chaussée et trois divisions avec impose supérieure à l'étage) ;
- Rétablir les briques apparentes en façade avant, renseigner sur plan tous les éléments en pierre bleue, et maintenir leur aspect naturel (par décapage de la peinture) ;
- Maintenir les tuiles de ton rouge et installer les panneaux photovoltaïques de manière à ce qu'ils s'intègrent dans la composition de la toiture contre laquelle ils sont placés et qu'ils ne compromettent pas son esthétique ;
- Faire figurer sur les plans la citerne d'eau de pluie ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 est acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

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	