

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

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

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Régulariser l'annexe arrière au rez-de-chaussée, démolir la seconde annexe arrière, mettre en conformité la situation existante et créer une salle de bain au 1^{er} étage arrière
Adresse	Chaussée de Mons, 1224
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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 observation et/ou demande à être entendu.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant et 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 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant 38244 – maisons de la Cité-jardin La Roue dont l'ensemble présente un intérêt patrimonial et social indiscutable ; que la maison fait partie d'une lignée de 13 maisons unifamiliales implantées le long de la Chaussée de Mons ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1224, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 125m², cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 65 y 4 ;

Vu que la demande vise à **régulariser l'annexe arrière au rez-de-chaussée, démolir la seconde annexe arrière, mettre en conformité la situation existante et créer une salle de bain au 1^{er} étage arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 04/09/2025, que le dossier a été déclaré complet le 24/11/2025 ;

Vu que la demande est soumise 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 que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4, chapitre II du Titre I du RCU – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins ;
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement en zone de recul ;
 - dérogation à l'article 52, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de recul ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

- dérogation à l'article 68, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des abords des constructions des cités-jardins ;
- dérogation à l'article 69, chapitre VII du Titre I du RCU – clôtures des cités-jardins ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 39156 (PU 32844) – construire des annexes – permis octroyé le 17/01/1959

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'annexes arrière, pour l'imperméabilisation de la zone de recul et de la zone de cour et jardin, pour la pose d'une clôture en béton ajourée implantée à l'alignement, pour l'aspect de la façade à rue ; les plans d'archives sont lacunaires au niveau de l'aménagement intérieur partiellement représenté ;

Vu la mise en demeure (I 2022/4099), dressée en date du 16/03/2022, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la création d'un volume en façade arrière ;

Vu le permis récemment octroyé pour la maison mitoyenne du n° 1226 de la Chaussée de Mons (située à droite) – PU 52687 – Mettre en conformité une extension au rez-de-chaussée en façade arrière – permis octroyé le 13/02/2024 ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité – Direction voiries ; l'avis émis est favorable à condition de demander une autorisation dans le cas d'une occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement, etc..), qui peut s'obtenir via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels) ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 – extension de 3,68m de profondeur sur toute la largeur de la façade, déjà existante en 1996 ;

Que par ailleurs, le projet propose la démolition de la seconde annexe de 1,52m de profondeur (en dérogation), le rétablissement d'un jardin en pleine terre, l'officialisation de l'aménagement intérieur, le réaménagement des espaces sanitaires en créant une petite salle-de-douche au +01, la mise en conformité des modifications en façade à rue (divisions et matériau des menuiseries extérieures, placement de volets et d'une ferronnerie, parement en brique peint, soubassement carrelé) ;

Considérant que la demande en situation projetée propose d'aménager dans l'extension existante

- au +00 une cuisine et une arrière-cuisine avec wc et chaudière ;
- au +01 une sdd avec wc en réduisant la chambre arrière de +/- 3,80m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Considérant que le gabarit existant de l'extension au +00 – en ce qu'il ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est d'application ; que la configuration existante (+ 3,68m antérieurs à 1996) peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (Règlement sur les bâtisses de 1932) ;

Que le front de bâti de cette extension est similaire à celui des maisons voisines gauche et droite ; que cette configuration qui s'intègre au cadre bâti environnant ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement des parcelles mitoyennes ;

Qu'à contrario, la deuxième extension existante est dérogatoire en ce qu'elle est située au-delà du front de bâti des constructions voisines ; que celle-ci est supprimée dans le projet de manière à réduire la profondeur bâtie et à ne plus impacter la zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que ces zones sont à aménager en jardinet et plantées en pleine terre ; qu'elles ne peuvent être recouvertes de matériaux imperméables qu'au niveau du passage donnant accès à la porte d'entrée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 51, chapitre VII du Titre I, aménagement en zone de recul* ; que la zone de recul jouxtant l'espace public participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ; que lorsque les zones de recul de plusieurs constructions forment un ensemble cohérent, tout nouvel aménagement réalisé au sein de cet ensemble respecte les caractéristiques de ces zones de recul (type et hauteur des clôtures, localisation des chemins d'accès, aménagement paysager) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 52, chapitre VII du Titre I, maintien d'une surface perméable en zone de recul* ; que cette zone n'est pas recouverte de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 68, chapitre VII du Titre I, aménagement des abords des constructions des cités-jardins* ; que les abords (visibles depuis l'espace public), en ce compris les matériaux, le type de clôtures, le type de végétation, les chemins d'accès, respectent les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 69, chapitre VII du Titre I, clôtures des cités-jardins* ; que les clôtures visibles depuis l'espace public, en ce compris leurs portes, respectent les caractéristiques architecturales de la construction et de ses abords ; elles sont majoritairement végétalisées ;

Considérant que l'aménagement existant, qui est maintenu en zone de recul, rompt avec la cohérence morphologique et typologique de la Cité ; qu'il n'assure pas la remise en valeur des qualités architecturales (qualité des matériaux, maintien des caractéristiques initiales) et des qualités paysagères (valorisation des composantes naturelles) propres à la cité-jardin ; qu'il convient d'y remédier et de rétablir les caractéristiques architecturales et paysagères ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RCU, article 61, chapitre VII du Titre I, clôtures des zones de cours et jardins et de retrait latéral qui ne jouxtent pas l'espace public*, en ce que les limites mitoyennes, gauche et du fond de parcelle, sont constituées d'une

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

haie végétale ; que la limite droite, commune avec le n° 1226, est clôturée ; que le permis PU 52687 (version IV du plan) de la maison voisine n'a pas imposé la végétalisation ni spécifié le type de dispositif ; que les biens étant situés dans la Cité-jardin de la Roue, les haies mitoyennes sont à privilégier ; qu'il serait pertinent de s'accorder avec la propriétaire du n° 1226 pour proposer une clôture qu'au droit de la terrasse et planter une haie végétale mitoyenne au-delà de la profondeur de terrasse de +/-2,10m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour l'extension ; que sa hauteur a été alignée sur celle de la sàm (qui est en situation de droit) ;

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 (sàm) ; qu'un apport zénithal de lumière naturelle a été prévu sur le toit de l'extension pour remédier à ce déficit ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, en ce que la sdd projetée, de type studio, est inadéquate pour une maison unifamiliale de 3 chambres et inadaptée compte tenu du nombre potentiel d'occupants ; que la proposition de prévoir une sdb au niveau des chambres plutôt qu'au +00 au niveau des pièces de vie est pertinente ; que la chambre/bureau du +02 sans privacité n'est pas qualitative en ce qu'elle sert de passage pour accéder à la chambre avant ;

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 ;

Considérant que l'*article 207§1 du CoBAT, bien à l'inventaire légal*, est d'application ; que la maison, tout comme l'ensemble de la Cité de la Roue, étant identifiée (id. n° 38244), il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'une revalorisation de ce patrimoine social est indispensable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant qu'en façade avant, toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par des châssis PVC brun (imitation bois), sans impacter les baies mais avec suppression des impostes supérieures vitrées ; que le parement en brique a été peint, le soubassement carrelé ; que les volets qui ont été placés réduisent la partie vitrée du châssis ; qu'un garde-corps de fenêtre, en ferronnerie, a été fixé dans l'encadrement de la baie du +01 ; que la composition d'ensemble de la façade est impactée ;

Que le traitement des limites de la zone de recul n'est pas renseigné au plan ; que les haies et le jardinet doivent être rétablis ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Qu'un permis, PU 52687, a été octroyé pour le n° 1226 en 2024 ; que la présente demande peut s'y référer afin de retrouver une cohérence en façade et en zone de recul – aspect de la brique de parement (naturel), aspect de l'enduit et du soubassement (couleur, texture), aspect des menuiseries extérieures (divisions, matériau, couleur), aspect des linteaux et corniche, aménagement de la zone de recul (chemin d'accès et parties minérales, haies végétales entre parcelles privées, muret et haie à l'alignement avec portillon éventuel);

Qu'il convient de retrouver l'aspect d'origine du parement de brique ainsi qu'une couleur d'enduit harmonisée avec celles des constructions voisines, d'unifier l'aspect de l'auvent avec la maison jumelle du n° 1222 (située à gauche), de rétablir un soubassement cimenté, de proposer des châssis et porte en bois, des impostes vitrées aux deux fenêtres, de supprimer les caissons de volet apparents et la ferronnerie de la fenêtre du +01 ; que toutes les boiseries (porte, châssis, auvent, corniche) seront de couleur blanche ;

Qu'il y a lieu de prévoir un aménagement de la zone de recul qui soit conforme, de représenter les différents éléments qui la composent en plan et en élévation ;

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

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 26 février 2026

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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

- Rétablir l'aménagement de la zone de recul en respectant les caractéristiques spécifiques à la cité-jardin – pleine terre, chemin d'accès, haies végétales, muret et portillon éventuel ; les faire figurer sur les plans (plan et élévation) ;
- En zone de jardin, sur le côté droit, privilégier au maximum une haie végétale, qui soit mitoyenne (en concertation avec la propriétaire du n° 1226) ou plantée le long de la limite ;
- Proposer une sdb qualitative et suffisamment confortable pour une maison unifamiliale ;
- En façade à rue, rétablir les caractéristiques d'origine – toutes les boiseries peintes en blanc, aspect naturel du parement de brique, couleur d'enduit harmonisée, aspect de l'auvent unifié, soubassement cimenté, châssis et porte en bois, impostes vitrées aux deux fenêtres, suppression de la partie visible des volets et de la ferronnerie placée à la fenêtre du +01 ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – articles 4 & 10, sont 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

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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	