

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 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} MARQUEZY

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par la copropriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité et modifier une maison unifamiliale – abri de jardin en fond de parcelle, murs mitoyens extérieurs, changement de porte d'entrée, démolition du conduit de cheminée intérieur, isolation de la façade avant, remplacement de châssis en façade avant, ajout d'une fenêtre de toit, création d'un auvent en façade avant
Adresse	Avenue d'Itterbeek, 515
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 inscrit dans la cité-jardin du Bon-Air ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 6 maisons unifamiliales aux caractéristiques d'ensemble similaires (n° 509 à 519) ;

Vu que le bien se situe Avenue d'Itterbeek au n° 515, maison unifamiliale mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 182m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 17 e 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité et modifier une maison unifamiliale – abri de jardin en fond de parcelle, murs mitoyens extérieurs, changement de porte d'entrée, démolition du conduit de cheminée intérieur, isolation de la façade avant, remplacement de châssis en façade avant, ajout d'une fenêtre de toit, création d'un auvent en façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/01/2026, que le dossier a été déclaré complet le 13/03/2026 ;

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 ;

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 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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation à l'article 48, chapitre VII du Titre I du RCU – installations fixes accessoires à un logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

- dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul
- dérogation à l'article 55, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 20214 (PU 16999) – construire 268 maisons unifamiliales (Lot 1) – permis octroyé le 14/02/1924
- n° 45924 (PU 38878) – construire une annexe – permis octroyé le 14/06/1984

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction de murs de jardin en place de haies végétales, pour le changement d'aspect de la façade à rue, pour le placement d'un abri de jardin ;

Vu l'archive n° 50833 (PUFD 49363) – rénover 34 maisons unifamiliales de la cité-jardin Bon Air – permis octroyé le 02/09/2016 par le Fonctionnaire délégué et délivré au Foyer Anderlechtois ; la maison voisine à celle du projet, sise au n° 517 de l'Avenue d'Itterbeek, fait partie de cette rénovation ; qu'en façade à rue, le projet y a prévu la pose d'une isolation par l'extérieur (20cm d'EPS graphité) avec un enduit de finition coloré, le profilage des seuils en aluminium dans le respect des formes des seuils minéraux existants, une prolongation de la corniche afin de présenter un débordement identique à celui d'origine, des châssis bois peint en blanc, la pose d'une isolation intérieure pour les sous-toitures ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les actes et travaux réalisés sans permis – abris de jardin, murs de jardin, démolition du conduit de cheminée intérieur, changement de la porte d'entrée (en aluminium blanc) ; ainsi qu'à isoler la façade avant par l'extérieur (+ 22cm), d'augmenter la largeur de la zone dallée au droit de la façade avant et d'ajouter un auvent sur toute la largeur de façade ;

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

Qu'outre la terrasse (10,14m²), le revêtement des chemins est imperméable (13,45m²) ; que l'emprise au sol de l'abri de jardin est de 14,20m² ;

Qu'une dalle en béton ne se motive pas pour un abri de jardin ;

Que dans la note explicative, il est évoqué que les chemins seraient rendus perméables afin d'améliorer l'infiltration naturelle ; qu'il convient de préciser en quoi la situation projetée est différente de celle existante ;

Considérant que des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur sont encouragées ; qu'au niveau des revêtements de couleurs sombres tel celui du toit plat, il est conseillé de prévoir une finition à albédo élevé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 3, implantation***, en ce que le front de bâtisse est impacté ;

Que la pose d'une isolation par l'extérieur en façade avant occasionne un débord de +/-20cm ; que le projet ne contient pas d'analyse technique qui détaille le choix de matériaux performants, les interventions au niveau des seuils, corniche et toiture ;

Qu'il convient de s'intégrer dans le cadre bâti existant, de maintenir/rétablir une certaine cohérence architecturale de la cité et de donner une lecture plus homogène ; qu'il convient de se conformer à la rénovation de la maison sise au n° 517 de l'Avenue d'Itterbeek (cf. PUFD 49363 et réalisation effectuée sur place) – isolant extérieur de 20cm, plan de finition identique, enduit de finition coloré harmonisé, position du châssis dans l'épaisseur du mur, débord et aspect des seuils et de la corniche ;

Que, par ailleurs, dans un souci de performances énergétiques et d'objectif de réduction de la fracture énergétique, il y a lieu d'avoir une réflexion plus large en termes de stratégie d'isolation ; sachant que la méthodologie employée par les différents audits énergétiques, ainsi qu'Homegrade, est de prioriser les phases d'isolation – dans un premier temps l'isolation de la toiture, ensuite le remplacement des châssis, puis l'isolation des façades et en dernier lieu l'isolation du sol ; qu'en moyenne, l'isolation d'une façade représente la moitié des surfaces de déperdition thermique par rapport à l'isolation d'une toiture ; qu'il est conseillé de s'assurer que la rénovation énergétique de la maison soit faite de manière la plus performante possible ;

Que le projet ne propose pas d'isolation des versants de toiture ; qu'une chambre est aménagée sous combles ; que dans un souci d'unité et de lecture d'ensemble de ce noyau de maisons de la cité-jardin, l'isolation de la toiture à prévoir ne peut être qu'intérieure (cf. PUFD 49363) ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce que les murs montés le long des mitoyens dépassent le profil des gabarits voisins ;

Qu'en situation de droit, l'extension de la maison dépasse déjà le bâti mitoyen en profondeur et en hauteur ; que le mur de jardin monté le long du mitoyen gauche porte le dépassement en profondeur à 2,78m (1,69m en SD + 1,09m) ; que le long du mitoyen droit, le dépassement atteint les 5,96m (3,46m en SD + 2,50m) ; que la hauteur des murs est alignée sur celle de l'acrotère de l'extension – soit, 3,20m ;

Que cette configuration impacte les parcelles voisines, principalement celle de droite en ce qu'elle préjudicie la luminosité et l'ensoleillement de ce bâti mitoyen ; qu'un tel dispositif ne se justifie pas en cité-jardin ; qu'il convient de supprimer les murs de jardin au droit de la terrasse et de replanter une haie végétale mitoyenne de même essence que celles déjà plantées ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, articles 7 & 8, implantation de constructions isolées***, en ce que l'abri de jardin de plus de 14m², implanté en fond de parcelle, n'observe pas une distance appropriée par rapport aux limites mitoyennes ; que l'abri ne peut

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

être maintenu en l'état compte tenu des critères liés au bon aménagement des lieux et des caractéristiques d'origine de la cité-jardin, qui ne sont pas respectés ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 48, chapitre VII du Titre I – installations fixes accessoires à un logement* ; que l'abri de jardin n'observe pas une distance adéquate par rapport aux haies végétales ; qu'il ne s'intègre pas harmonieusement dans la zone plantée du jardin ; qu'il impacte tout le tiers arrière du jardin ; qu'une dalle de béton ne se justifie pas pour un abri de jardin – annexe isolée réalisée en structure légère telle que le bois ;

Qu'un chemin dallé traversant le jardin de part en part se motive en ce que la parcelle est connectée à la Venelle de la Pétanque qui aboutit Rue de l'Hygiène ; que toutefois, dédoubler le chemin pour accéder à un abri de jardin ne se justifie pas ;

Qu'il convient de se limiter à l'emprise au sol autorisée pour un abri de jardin (9m²), de l'implanter de manière à respecter la qualité paysagère de la cité-jardin, de supprimer la dalle en béton et le chemin dallé secondaire ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que cette zone ne peut être recouverte de matériaux imperméables que pour accéder à la porte d'entrée ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Qu'une zone dallée de 1,50m est proposée tout le long de façade pour y aménager un stationnement vélos, protégé par une marquise ; que cette situation n'est pas conforme à l'aménagement autorisé en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul* ; que la zone de recul jouxtant l'espace public participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ; qu'elle ne peut comporter que des équipements accessoires à l'entrée de la maison ;

Que les abords des maisons jouent un rôle essentiel dans le concept paysager de la cité-jardin ; que la lecture de l'ensemble architectural doit être revalorisée ; qu'un stationnement vélos surmonté d'une marquise en zone de recul y contrevient ; qu'il y a lieu de maintenir la superficie de la zone plantée de pleine terre et de supprimer la zone dallée supplémentaire ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment le morcellement de la zone en pleine terre du tiers arrière du jardin, en raison de l'implantation d'un abri de jardin non conforme ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 55, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de cours et jardins* ; que leur aménagement vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la qualité paysagère propre à la cité-jardin est préjudiciée ; qu'il convient de privilégier un aménagement végétal non fragmenté ;

Considérant que tant en zone de recul, qu'en zone de cours et jardins, les aménagements projetés ne se justifient pas tels quels ; qu'ils sont contraires au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de supprimer les dérogations au RRU et au RCU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

Considérant que les interventions intérieures, qui n'impactent pas l'habitabilité de la maison unifamiliale, sont acceptables ;

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 la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

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 ;

Que le projet est implanté dans une cité-jardin qui implique que chaque intervention architecturale puisse s'adapter à l'ensemble architectural sans en dénaturer l'aspect, être respectueuse du parti général et des caractéristiques d'origine de la cité-jardin ;

Que le projet propose en façade à rue, un enduit blanc (>< gris clair dans la note explicative), des châssis en aluminium ton foncé sans imposte supérieure, une porte d'entrée en aluminium ton blanc, des seuils en pierre bleue, le maintien de la corniche existante ;

Que les éléments décoratifs en relief sont supprimés du fait de la pose d'un isolant extérieur ; que, dans le permis délivré au Foyer anderlechtois, le choix d'isoler par l'extérieur la façade avant a été retenu pour les unités moins significatives du point de vue de leur valeur patrimoniale ; que la maison du projet en fait partie ;

Considérant que de manière générale, il convient de rester cohérent par rapport à la situation de droit et de respecter les caractéristiques d'origine – châssis bois moulurés peints en blanc présentant 2 vantaux et une imposte supérieure vitrée, porte panneautée en bois peint en blanc (cf. n° 517), débordement de la corniche bois peint en blanc, enduit de teinte claire ;

Qu'une marquise ou tout autre auvent ne fait pas partie des caractéristiques d'ensemble de cet îlot de 6 maisons ; qu'il y a lieu de la/le supprimer ;

Que tous les travaux prévus en façade avant et en zone de recul, tout comme les interventions liées à l'isolation par l'extérieur, doivent être conformes avec la réalisation de la rénovation faite au n° 517 par le Foyer anderlechtois ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques des travaux prévus au n° 515 avec les caractéristiques des travaux déjà réalisés au n° 517 ;

Qu'un portillon en bois, qui privatise la zone de recul, est à placer à l'alignement entre les haies ; que ses dimensions et son aspect devront respecter les caractéristiques d'origine ; que les portillons d'origine, encore en place dans l'avenue, peuvent servir de référence ;

Que la note explicative et les documents graphiques doivent être complétés de manière à démontrer les interventions envisagées, notamment eu égard à la maison mitoyenne gauche ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

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 21 mai 2026

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

- Supprimer les murs de jardin au droit de la terrasse et replanter une haie végétale ;
- Supprimer en zone de recul la marquise et la zone dallée supplémentaire ;
- Proposer en zone de cour et jardin un abri conforme, en prévoyant une implantation qui impacte au minimum la zone de pleine terre ;
- En façade avant, respecter toutes les caractéristiques des travaux réalisés au n° 517 par le Foyer anderlechtois – débordement/aspect de l'isolation enduite et de la corniche, aspect des seuils et menuiseries extérieures (matériau et divisions) ; prévoir un portillon à l'alignement.

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	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} MARQUEZY	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	