

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	mettre en conformité la construction d'une véranda, le changement de châssis en façade avant, la démolition d'un mur porteur et la construction d'un mur de clôture d'une maison unifamiliale
Adresse	Avenue de la Fécondité 12
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 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 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 15 janvier 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 implanté dans la cité-jardin du Bon-Air ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 9 maisons unifamiliales aux caractéristiques identiques ;

Vu que le bien se situe Avenue de la Fécondité au n°12, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°36W et est répertorié en tant que maison de cité ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une véranda, le changement de châssis en façade avant, la démolition d'un mur porteur et la construction d'un mur de clôture d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/12/2025 au 08/01/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 11 – aménagement des zones de recul
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable
 - dérogation au RCU, Titre I, article 4 - entretien et rénovation en cités-jardins
 - dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets
 - dérogation au RCU, Titre I, articles 51, 52, 55, 56, 68 et 69 – abords des constructions en cités-jardins

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23965 (PU 18223) – construire 85 maisons – permis octroyé le 05/10/1931
- n° 45968 (PU 38933) – construire une extension arrière au rez-de-chaussée – permis octroyé le 14/08/1984
- n° 47642/H (PU 42542) – construire une extension au 1er étage – permis refusé le 03/03/1998

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- la haie végétale à l'alignement a été supprimée et remplacée par une clôture en pierre blanche entre 1996 et 2004
- la zone de recul a été entièrement imperméabilisée entre 1996 et 2009
- une véranda a été construite au rez-de-chaussée arrière entre 2004 et 2009
- l'abri de jardins en fond de parcelle a été agrandi entre 1996 et 2009
- les menuiseries à rue ont été remplacées sans respect des divisions et matériaux d'origine (entre 2008 et 2024)
- un mur porteur au rez-de-chaussée a été démoliti et les aménagements intérieurs modifiés

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

- +00 Sàm, cuisine, WC séparé, living
- +01 2 chambres, SDB
- Combles grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18860), l'immeuble comprend une maison unifamiliale ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la construction de l'annexe au rez-de-chaussée et de l'abri de jardin en fond de parcelle,
- Mettre en conformité la démolition d'un mur porteur et les réaménagements intérieurs,
- Mettre en conformité les modifications des abords de la construction,
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue (menuiseries, volets etc.)

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- +00 Hall, séjour, cuisine, véranda
- +01 2 chambres, SDB
- +02 SDD, WC, espace de rangement

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée sans améliorer les qualités végétales

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

et paysagères en intérieur d'ilot ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait état d'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ; que les surfaces de pleine terre et/ou végétalisées sont réduites ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que la véranda a l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la construction voisin de droite la plus profonde ainsi que la construction voisine de gauche la moins profonde d'environ 4 m ; que ce volume a été construit de manière infractionnelle entre 2004 et 2009 à la place d'une terrasse ; qu'il permet uniquement l'aménagement d'un « jardin d'hiver » ; qu'en l'absence de ce volume, les pièces de vie du rez-de-chaussée présente un superficie de plus de 40m², ce qui satisfaisant pour une maison unifamiliale de 2 à 3 chambres ; qu'il ne participe dès lors pas à l'amélioration de l'habitabilité de la maison unifamiliale mais augmente l'imperméabilisation de la parcelle ; que cette extension volumétrique ne se justifie pas et risque de créer un précédent ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 – WC** en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé des pièces de vie par un sas ; que cette configuration est liée à la suppression du mur porteur et la réorganisation des espaces ; que celle-ci permet un décloisonnement des pièces de vie ; que le WC ne donne pas directement sur le séjour (en retrait derrière l'escalier) ; que la dérogation pour cette configuration est acceptable ;

Considérant qu'au niveau des combles, une salle de bain et un WC supplémentaires ont été aménagés ; qu'en séance, le demandeur a déclaré qu'une chambre est également présente sous combles et lucarne ; que toutefois les plans mentionnent un espace de rangement de 15m² à cet endroit ; que l'aménagement d'une chambre sous combles peut être autorisé en ce que les surfaces plancher ainsi que les hauteurs sous plafond semblent suffisantes ; que cependant, cet aménagement constitue une occasion de proposer un bon aménagement des lieux ; que les cloisonnements à ce niveau doivent être modifiés en vue de garantir un accès direct depuis le palier aux pièces sanitaires ; qu'il y a lieu de corriger les plans pour ce niveau et de renseigner les surfaces plancher, les hauteurs sous plafond (1.50m et 2.30m) ainsi que les surfaces nettes d'éclairage pour cette pièce ;

Considérant cependant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 – éclairage naturel** en ce que la chambre aménagée sous combles ne disposent pas de l'éclairage naturel suffisant ; qu'en vue de maintenir les baies en façade à rue, il y a lieu d'améliorer l'éclairage naturel par le placement d'une fenêtre de toit supplémentaire ; qu'à condition d'également revoir les accès, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins** en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les derniers plans octroyés (1984) mentionnent un jardin sur l'entièreté des surfaces arrières de la parcelle ; que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore ; que les superficies de zone plantée sont réduites par la construction de la véranda et de l'abris de jardin ; qu'une diminution des surfaces végétalisées en cité-jardin ne se motive pas ;

Considérant cependant que l'abris de jardin en fond de parcelle a été construit entre 1987 et 1996 ; que les photographies aériennes montrent une modification et un agrandissement de l'emprise de cette construction entre 1996 et 2009 ; que cette construction participe à une imperméabilisation de la parcelle ; qu'elle permet cependant un espace de rangement en fond

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

de parcelle ; que les plans mentionnent une surface de toiture de 6.5m² alors que les photographies aériennes montrent une surface de toiture de cet abris de 9m² ; qu'afin de garantir que la surface de cette construction, en ce compris sa projection au sol, soit sous le seuil soumis à permis d'urbanisme, il y a lieu de supprimer la partie couvert non bâtie de l'abris de jardin ; que le dessin de cet abris sur les plans doit également être corrigé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable** au **RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins** en ce que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que sur les plus de 30m² de zone de cours et jardins projetés, moins de 10m² sont de pleine terre ; qu'un tel aménagement en zone d'aléa d'inondation ne se justifie pas ; qu'il convient dès lors de proposer un aménagement de la zone de cour et jardin qui respecte les caractéristiques des cités-jardins, favorise le développement de la flore et restaure des surfaces perméables sur la parcelle ; que les dérogations au RRU et au RCU pour la zone de cours et jardins ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE** ; que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul** en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinier et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que la zone de recul est ici entièrement imperméabilisée (dalle de béton) ; que cette configuration ne se justifie pas en zone d'aléa d'inondation ; qu'il convient de restaurer des zones de pleine terre et proposer un aménagement de la zone de recul conforme au RRU ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral** et au **RCU, Titre I, article 52 – maintien d'une surface perméable en zone de recul et retrait latéral** en ce que la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'il convient dès lors de proposer une zone de recul aménagée en jardinier (surface de pleine de terre et plantée) sur l'entièreté de sa surface à l'exception de l'accès piéton ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 69 – clôtures en cités-jardins** ; que les clôtures visibles de puis l'espace public respectent les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ; que seules les clôtures végétales sont donc autorisées en cité-jardin ; que le bien fait partie d'un groupement de 9 maisons formant un ensemble ; que toutes les autres parcelles de l'ensemble présentent une haie à l'alignement ; que la clôture à l'alignement en béton peint en blanc ne s'intègre donc pas au cadre environnant et ne respecte pas les caractéristiques d'origine des constructions et de leurs abords ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ; qu'il convient de replanter une haie à l'alignement et de se conformer au RCU quant au choix des essences parmi les espèces proposées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 4 - entretien et rénovation dans les zones de cités-jardins** en ce que les travaux d'entretien et rénovation des façades à rue dans ces zones doivent préserver les caractéristiques typologiques, architecturales et rythmiques de ces ensembles ; que les menuiseries en bois blanc ont été remplacées par du PVC brun sans respect des matériaux, coloris et divisions d'origine ; que les baies sont maintenues mais que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respecté ; qu'il convient de proposer des menuiseries à rue en bois peint en blanc qui respectent les divisions d'origine, à savoir : 3 vantaux avec imposte pour la baie de fenêtre du rez-de-chaussée et 3 vantaux sans imposte pour la baie de fenêtre de l'étage ;

Que la porte a également été modifiée sans respect de l'esthétique et de la matérialité d'origine ; qu'afin de retrouver les caractéristiques d'origine de la cité-jardin, il convient de proposer une porte d'entrée en bois peinte en blanc avec imposte vitrée alignée sur la baie de fenêtre ; qu'il y a lieu de s'inspirer des menuiseries des numéros 16, 18 et 22 de l'avenue, qui font partie du même ensemble de maisons et sont plus en harmonie avec les caractéristiques architecturales historiques de la cité-jardin ; que le auvent placé au-dessus de la porte d'entrée doit, dans le même esprit, être supprimé ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches** en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que si pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; que le reportage photographique montre une corniche peinte de couleur foncée ; qu'il y a lieu de revenir à une corniche en bois peint en blanc qui soit conforme aux matériaux et coloris d'origine ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 11 – volets** en ce que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, doit respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; que les caissons à volets existants présentent une saillie importante en façade à rue et que leur coloris rompt avec les coloris des maçonneries d'origine sous-jacentes ; qu'une mise en conformité en l'état n'est pas acceptable ; qu'il convient de supprimer les volets en façade à rue ou de proposer des caissons à volets intégrés au volume bâti ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux et coloris des différents éléments de façade (corniche, menuiseries, auvent, parement etc.) ainsi que les aménagements et plantations des abords ; que les essences des haies projetées doivent être précisées ; que la matérialité des revêtement des allées piétonnes doit être renseignée ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu 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 15 janvier 2026

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

- Supprimer la véranda et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins en vue de se conformer au RRU et au RCU (surfaces plantées suffisantes) ;
- Supprimer l'extension de toiture de l'abris de jardin (partie couverte non-bâtie) ;
- Corriger les plans pour l'aménagement des combles : utilisation, accès et aménagements intérieurs ;
- Améliorer l'éclairage de la chambre sous combles ;
- Proposer des menuiseries et une corniche à rue en bois peint en blanc respectant les divisions historique : 3 vantaux avec imposte pour la baie du rez-de-chaussée et 3 vantaux sans imposte à l'étage ;
- Prévoir une porte en bois peinte en blanc avec imposte alignée sur la baie de fenêtre ;
- Supprimer les caissons à volets (ou les intégrer au volume bâti) ainsi que l'auvent au-dessus de la porte d'entrée ;
- Installer une haie végétale à l'alignement et restaurer une zone de pleine terre aménagée en jardinier sur l'entièreté de la zone de recul, à l'exception de l'accès piéton ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 8 et 10 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le strict respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	