

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur & Madame <b>POOT-VANZO</b> , en leur qualité de propriétaire
Objet de la demande	Rénover, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale ; démolir une véranda existante et construire une lucarne en façade arrière
Adresse	Avenue Camille Vaneukem, 25
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

**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 :**

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Avenue Camille Vaneukem au n° 25, maison 3 façades jumelée R+02+TV, implantée sur une parcelle de 470m<sup>2</sup> cadastrée Section H – n° 172 b 3 ;

Vu que la demande vise à rénover, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale ; ainsi qu'à démolir une véranda existante et construire une lucarne en façade arrière ;

Vu que la demande a été introduite le 15/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 30/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2021 au 6/06/2021, 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 particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 39941 (PU 33712) – construire une maison – permis octroyé le 5/05/1960

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension en façade arrière, pour l'aménagement des combles, pour l'aspect de la porte de garage ;

Vu le permis d'abattage d'arbre 2019/11– abattre un Picea et un Chamaecyparis – du 22/10/2019 et la décision 01/GOU\_PU/1737092 du Collège d'Urbanisme du 3/02/2020 ;

Vu le refus de permis de la demande précédente (PU 51358 refusé le 31/03/2020) concernant la mise en conformité de l'extension arrière, le remplacement de toutes les menuiseries, l'isolation des façades par l'extérieur et l'aménagement d'un emplacement de parking en zone de recul ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 5/03/2020 relatif à la demande de permis 51358 ; qu'il est fait état des motifs de refus suivants :

- l'aménagement proposé pour la zone de recul est inadéquat – elle ne peut être transformée en espace de stationnement, ni être recouverte de matériaux imperméables

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

- le projet s'attribue 1 emplacement de stationnement non couvert et en demande un deuxième – aucun emplacement n'existe en situation existante de droit
- la solution de poser un enduit sur isolant, d'une épaisseur de 15cm, ne garantit pas la qualité esthétique, le caractère durable et l'harmonisation avec la construction jumelée de droite
- le nouveau langage de la façade – composition, réduction des surfaces de baies, aspect des menuiseries extérieures – est en totale rupture avec le caractère architectural des années 60 et entraîne une perte d'homogénéité avec la maison jumelée
- l'intégration de la façade dans son voisinage n'est pas respectée – les constructions avoisinantes présentent à l'unanimité un revêtement de façade en brique de parement

Vu le recours introduit au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Collège de refuser le permis PU 51358 ; le Collège d'Urbanisme a décidé de refuser le permis (avis n° 5133/20/1-20/3477 du 12/11/2020) et de ne pas accepter le projet en l'état ;

Considérant que la présente demande a été adaptée en fonction des remarques émises dans le cadre de la demande précédente ; qu'elle maintient les travaux qui n'ont pas suscité d'opposition – démolition de la véranda existante (travaux datant d'avant 1977), réaménagement de la terrasse de la situation de droit, maintien de l'espace sous la terrasse (construction contemporaine de la véranda), et réaménagement intérieur avec nouvelle répartition des pièces visant une amélioration de l'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'à contrario, sont supprimés les travaux qui avaient reçu un avis défavorable – isolation par l'extérieur de la façade avant, modification radicale de la composition des baies et châssis ;

Considérant que de nouveaux travaux ont été ajoutés à la demande :

- construction d'une lucarne en toiture arrière
- suppression du corps et de la souche de la cheminée
- isolation de la façade avant appliquée par l'intérieur et respect de toutes les caractéristiques des éléments extérieurs
- en façade latérale isolée par l'extérieur, pose d'un enduit qui tente de reproduire l'esthétique d'origine
- placement de panneaux photovoltaïques sur les versants latéral et arrière

Considérant que l'aménagement est conforme aux normes d'habitabilité du Titre II ; que la lucarne arrière respecte les prescriptions du Titre I ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que le projet modifie son aménagement ;

Considérant qu'une zone unique plantée en pleine terre remplace les 2 d'origine ; que sa superficie de 15m<sup>2</sup> est supérieure à la somme de celles initiales ; qu'il convient de privilégier une pose du dallage à joints ouverts pour garantir une perméabilité ;

Considérant que le projet y maintient un emplacement de stationnement non couvert – en place de 2 dans la demande précédente ; que cette utilisation n'est pas conforme en ce que la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

zone ne peut être transformée en espace de stationnement ; qu'il y a lieu d'adapter le cadre VIII en supprimant l'emplacement non couvert ;

Considérant qu'en zone de cour et jardin, il y a lieu de faire figurer sur plan la décision relative à l'abattage de 2 arbres – soit l'implantation et l'indication des arbres suivants :

- arbre à basse tige de type fruitier en remplacement du conifère *Charmaecyparis*
- arbre de petite taille d'essence indigène en remplacement du conifère *Picea*

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 maison jumelée de droite présente des caractéristiques de façade identiques au bien concerné par la demande – rapport pleins/vides, cadres de béton, remplissage de brique, baies sans allège maçonnerie, impostes inférieures ;

Considérant que contrairement aux plans déposés, le demandeur a déclaré en séance qu'aucune des façades ne sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures d'origine (en bois) en façade avant et latérale sont remplacées par de nouveaux châssis à 2 vantaux avec imposte inférieure panneautée ; que les baies ne sont pas impactées ; que le matériau et la couleur projetés sont le PVC de teinte anthracite ; qu'une couleur sombre, qui crée un grand contraste, n'est pas adéquate ;

Considérant que l'aspect unifié du socle du rez-de-chaussée – pierre naturelle / panneaux de bois peint – est remplacé par une composition qui tranche avec la dominante claire du reste des façades – proposition d'un parement en brique gris-bleu foncé, portes d'entrée et de garage en PVC anthracite ; ce qui crée une perte d'homogénéité peu souhaitable ; que la remarque est également valable pour la lucarne à rue – qu'il y a lieu de maintenir tous les éléments en bois de couleur blanche (cadre et corniche) ;

Considérant que, par ailleurs, les informations concernant le revêtement de la façade latérale sont contradictoires selon la source – note explicative (enduit / pierre naturelle) ou élévation de façade (enduit gris-blanc / enduit gris foncé) ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que les menuiseries extérieures de la façade arrière – PVC teinte gris anthracite – ne peuvent se retrouver en façades visibles depuis l'espace public en ce qu'elles entraînent une perte d'homogénéité avec la maison jumelée et ne s'harmonisent pas avec la typologie esthétique et architecturale de la construction ; que les constructions avoisinantes de même époque présentent à l'unanimité des châssis blancs ; que l'enduit foncé n'est également pas pertinent en ce qu'il crée un contraste choquant ; qu'il convient, afin d'être en adéquation avec le langage architectural, de recourir à un dégradé de valeurs d'une même teinte pour les revêtements de façade et l'aspect des menuiseries extérieures ; que tant l'enduisage blanc des cadres en béton que le traitement des joues de lucarne, tels qu'exécutés sur la maison jumelle sont envisageables ;

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 10 juin 2021**

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 10 juin 2021**

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

- Recourir pour tous les éléments de façade à un dégradé de valeurs d'une même teinte (revêtements et menuiseries extérieures) soit proposer des couleurs de matériau qui ne présentent pas de grands contrastes et s'harmonisent avec l'esthétique des années 60
- Préciser sur plan tous les matériaux utilisés en façade
- Préciser le revêtement (si possible) perméable de la zone de recul
- Faire figurer sur plan les 2 arbres à planter en mentionnant leur essence
- Rectifier l'Annexe I cadre 8 en supprimant l'emplacement non couvert
- Adapter tous les documents graphiques en fonction des modifications énoncées en séance.

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**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	