

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Place Ernest S'Jonghers 13
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

**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 a été entendu

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'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 bâti (38244) ;

Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin de la Roue ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 5 maisons unifamiliales aux caractéristiques urbanistiques similaires ;

Vu que le bien se situe Place Ernest S'Jonghers, n°13, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 124 F 4 et est répertorié en tant que maison de cité sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été introduite le 28/12/2023 et complétée le 03/06/2024, que le dossier a été déclaré complet le 06/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2024 au 30/01/2024, 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 l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- 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 – atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au Titre I, article 69 – clôtures en cité-jardin

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 38300 (PU F31918 ) – Construire un garage– permis octroyé le 21/11/1955,
- n° 40271 (PU F34058 ) – Construire un buanderie – permis octroyé le 22/11/1960,
- n° 41719 (PU F35665 ) – Construire un garage annexe– permis octroyé le 19/04/1964,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

- n° 50017 (RPU 47824 ) – régulariser un volume au rez-de-chaussée et créer un volume à l'étage – permis refusé le 31/01/2013,

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

- un volume supplémentaire à l'arrière du bâtiment principal a été construit entre 1996 et 2004,
- la zone de recul a été entièrement imperméabilisée entre 2004 et 2009 et est utilisée comme emplacement de parking (pour plusieurs véhicules),
- la zone de cour et jardin a été entièrement imperméabilisée entre 2004 et 2009,
- les menuiseries extérieures (porte, garage, châssis) d'origine en bois brun ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc entre 2014 et 2019,
- les parties de façades en brique rouges d'origine ont été repeintes en blanc cassé ;

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 (RU 2023/17129) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien au niveau de la répartition spatiale des pièces et des aménagements intérieurs ;

Vu la mise en demeure (I 2023/4485-PU-TR/MO), dressée en date du 22/08/2023 constatant que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- régulariser le volume construit à l'arrière du volume principal,
- supprimer l'emplacement de parking et verduriser en zone de recul,
- restituer de la zone de pleine terre en zone de cour et jardin
- remplacer les menuiseries existantes en façade avant par des menuiseries en bois

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

- +00 hall, WC séparé, 1 chambre, séjour, cuisine, buanderie
- +01 2 chambres, salle de bain

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteinte aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité de bâti est augmentée et que les surfaces de pleine terre sont diminuées ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée, que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que l'extension latérale arrière vise à réunir le volume principal d'habitation à la buanderie autorisée en fond de parcelle ; que l'extension volumique permet la création d'espaces de vie d'un seul tenant et participe à l'augmentation des espaces de vie intérieurs ;

Considérant cependant que l'emprise de la construction projetée est trop important ; qu'il convient de revenir aux volumes précédemment autorisés en limitant la profondeur de l'annexe arrière (buanderie) à 2.40 m de profondeur ; que cette nouvelle configuration conserve les volumes précédemment autorisés et offre une continuité du bâti ; qu'elle permet de libérer une surface en fond de parcelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

Considérant que la zone de cour et jardin a été entièrement imperméabilisée entre 2004 et 2009 ; qu'une terrasse dallée de 15 m<sup>2</sup> a été aménagée à l'arrière du bâtiment principal ; que la perméabilité du revêtement de terrasse et de la zone de jardin n'est pas avérée ;

Considérant qu'il convient dès lors de désimperméabiliser toute la zone en fond de parcelle et de restituer de la zone de pleine terre sur au moins 50 % de la surface de la zone de jardin et de retrait latéral ; que ces zones doivent être plantées et aménagées en vue de favoriser le développement de la flore et faune ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 69 –clôtures en cité-jardin* ; que seules les clôtures végétales sont autorisées dans les cités-jardins ;

Considérant que le reportage photographique montre une clôture non-végétale le long des limites mitoyennes sud et sud-ouest ; qu'il y a lieu de rétablir des clôtures végétales sur ces limites ; qu'en zone de cours et jardin, la hauteur des clôtures est limitée à 2m ; qu'il y a lieu de se conformer au RCU quant au choix des essences parmi les espèces proposées ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que toutes les menuiseries extérieures sont remplacées par des châssis bois, sans impacter les baies mais avec modifications des divisions, que le parement en brique a été peint, que la composition d'ensemble est impactée ;

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 ; que les modifications apportées doivent sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ;

Considérant que l'*article 207 du CoBAT* est d'application en ce que le bien fait partie de la Cité-jardin de La Roue qui est inscrite à l'inventaire du patrimoine bâti qu'il convient dès lors d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant qu'en vue de restaurer les caractéristiques urbanistiques des cités-jardins, il convient de replacer à l'alignement un portail en bois peint en blanc au niveau de l'entrée piétonne ; qu'il y a lieu de proposer un portail similaire à celui du voisin de droite ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 4, entretien et rénovation dans les zones de cités-jardins* ; que toute intervention vise à la préservation des caractéristiques typologiques et architecturales de la Cité ; que notamment, le parement et les éléments constitutifs des façades sont respectés – les parties de façade en briques destinées à être apparentes ne sont pas peintes ni enduites, les parties de façades destinées à être enduites restent enduites ;

Considérant dès lors qu'au niveau du bâti existant, il y a lieu de retrouver l'aspect d'origine du parement en brique ; qu'en situation projetée, les menuiseries extérieures doivent être en bois peint en blanc afin de s'inscrire dans l'ambiance pittoresque du cadre bâti ;

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 septembre 2024**

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

- Limiter la profondeur de la construction de l'annexe (buanderie) à 2.40 m ;
- Rétablir des clôtures végétales sur l'entièreté des limites mitoyennes avec essences et hauteur conformes au RCU (Titre I, article 69) ;
- Peindre en blanc les menuiseries en bois des façades avant et latérale du bâtiment principal ;
- Replacer à l'alignement un portail en bois peint en blanc au niveau de l'entrée piétonne ;
- Supprimer l'enduit clair sur la bande de parement en brique sur la façade avant et latérale gauche.

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 I – article 4 est acceptée 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**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	