

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous faire savoir que la Commission de Concertation a émis un avis conditionnel sur la demande citée sous objet stipulant :

1. Introduction

Vu que les biens sont situés en zone d'habitation à prédominance résidentielle (6 maisons concernées), en zone d'habitation (2 maisons concernées) ainsi qu'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 les biens sont inscrits à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1921 et 1928) ;

Vu que les biens sont identifiés à l'inventaire du patrimoine bâti (38244) ;

Vu que les biens sont inscrits dans la cité-jardin de la Roue ;

Vu que les biens ont un gabarit de R+01+TV et se situent aux adresses suivantes :

- Avenue de la Persévérance 10 (P10) – maison mitoyenne implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 196G7 et est répertoriée en tant que maison sans cave habitable
- Avenue de la Persévérance 49 (P49) – maison 3 façades implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 128A3 et est répertoriée en tant que maison sans cave habitable
- Avenue de la Persévérance 56 (P56) – maison 3 façades implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 125Z2 et est répertoriée en tant que maison de cité
- Place du Confort 12 (C12) – maison mitoyenne implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 196N14 et est répertoriée en tant que maison de cité
- Place Ernest St Jonghers 7 (ESJ7) – maison mitoyenne implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 124M4 et est répertoriée en tant que maison de cité
- Rue de l'Energie 25 (E25) – maison 3 façades implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 131L4 et est répertoriée en tant que maison sans cave habitable
- Rue du Savoir 19 (S19) – maison mitoyenne implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 131T4 et est répertoriée en tant que maison sans cave habitable
- Rue du Savoir 24 (S24) – maison 3 façades implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 131Z et est répertoriée en tant que maison sans cave habitable

2. Historique

Vu que la demande vise à **rénover 8 maisons unifamiliales de la cité-jardin La Roue** ;

Vu qu'avant cette demande de permis d'urbanisme, deux autres demandes de permis d'urbanisme ont été introduites par le Foyer Anderlechtois pour des interventions similaires dans la cité de La Roue :

- PU 49361 ayant comme objet : « *Rénover 22 maisons unifamiliales de la cité jardin La Roue* » octroyé le 02/09/2016 ;
- PU 49396 ayant comme objet : « *Rénover 30 maisons unifamiliales de la cité jardin La Roue à Anderlecht, avec construction de nouvelles annexes* » octroyé le 02/09/2016 ;

Vu l'historique de la cité exposée par le Fonctionnaire délégué dans le permis d'urbanisme n°49361 et n°49396 :

« Considérant que le plan général de la cité La Roue est réalisé en deux phases : avant-guerre et après-guerre ;

Considérant que la construction débutée en 1907-1909 avec la mise en place d'un plan dont l'auteur semble être Louis-Ernest S'Jongers ; qu'un premier groupement de maisons mitoyennes est mis en œuvre le long de la rue des Colombophiles et est réalisé selon les plans des architectes Hubert Boekmeyer ; qu'un second groupe de maisons est construit rue des Citoyens, ancienne rue des Fraises, œuvre de l'architecte Jean Maerschalk ;

Considérant que la guerre provoque l'arrêt des travaux ;

Considérant qu'un plan est conservé dans les archives de la ville d'Anderlecht, portant la mention « décrété par arrêté royal du 23 février 1908 » ; que ce plan fait l'objet de modifications en 1921 avec indication que certaines rues ne sont pas construites ou modifiées ;

Considérant qu'un rapport de 1921 mentionne l'existence d'un « grand projet » conçu comme un ensemble selon les principes énoncés dans la théorie des cités jardins ;

Considérant que le plan général du site, signé par l'architecte Louis-Ernest S'Jonghers, daté du 28 février 1923, divise le site en différents lots ;

Considérant que la construction de la cité La Roue s'étale de 1920 à 1928 et se termine avec la construction de l'immeuble de l'avenue des Droits de l'Homme en 1930 et les logements de l'avenue de la Persévérance en 1954 ;

Considérant qu'à ses origines, la cité La Roue présentait un ensemble homogène au niveau de son architecture d'une application à grande échelle de la mouvance Arts and Crafts ;

Considérant que l'architecture Arts and Crafts, architecture de l'expérimentation, mêle techniques et matériaux nouveaux à la tradition, donnant ainsi un support architectural à la théorie urbaine des cités jardins ;

Considérant que cette architecture présente une alternance de matériaux, de briques et enduits ;

Considérant que le vocabulaire architectural prôné reprend une alternance de gables, pignons et toitures mansardées ;

Considérant qu'une attention particulière est portée aux détails architectoniques tels que linteau, auvent, seuil et soubassement ;

Considérant que l'expression architecturale est marquée par des jeux d'appareillage et d'arcs en briques ;

Considérant que ces maisons de la cité revêtent l'apparence de maisons bourgeoises « en miniature » données à des maisons ouvrières ; que ces maisons bourgeoises ont fait l'objet de subdivision pour des raisons d'économie ;

Considérant que les types de plan sont peu nombreux et que deux types se présentent en fonction de la position de l'habitation dans le groupement de maisons : la maison deux façades ou maison trois façades ;

Considérant qu'à la cité La Roue, les types de plans sont peu nombreux ; que ceux-ci réfèrent le plus souvent au plan d'Adolphe Puissant : maison à demi-niveau (R+1+combles) ;

Considérant qu'en fonction de la position de l'habitation dans le groupement, la maison deux façades présente une façade simple dans la majorité des cas avec trois variantes : avec mansarde, simple galbe ou demi-galbe (maisons jumelées) ;

Considérant que les maisons trois façades présentent une richesse et variété architecturale par une identification de 18 types différents par la variation de la position des entrées, les caractéristiques volumétriques, le traitement des toitures ou du pignon libre ;

Considérant que l'autre typologie rencontrée est celle à planchers continus ;

Considérant que l'on retrouve des maisons antérieures à la guerre 1914-1918 de gabarit (R+1+combles) telles que celles rue des Citoyens et rue des Colombophiles et des maisons postérieures à la guerre 1914-1918 de gabarit R+1+combles dans la zone expérimentale et de la Place du Confort et de gabarit R+combles pour les maisons regroupées autour de la Place S'Jonghers ; »

3. Instruction

Vu que la demande a été introduite le 04/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 08/08/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/11/2023 au 30/11/2023, que 17 réactions ont été introduites ayant pour motif principal le soutien dans la démarche de l'isolation des maisons de la cité jardin ;

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 l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire
- 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 particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- 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 du RRU article 3 – Implantation d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au Titre I du RRU article 11 – aménagement des zones de recul
 - dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre II, article 4 – entretien et travaux de rénovation en zones de cités-jardins
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 7 – implantation/gabarit en zone de cités-jardins
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres
 - dérogation au Titre I, Chapitre V, article 22 – couverture de toiture
 - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 51 – aménagement
 - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 52 – maintien d'une surface perméable
 - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 3 article 56 – maintien d'une surface perméable
 - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 6, article 69 – aménagement des abords / clôtures

Vu l'avis du Foyer anderlechtois, que celui-ci traite principalement de la maison située avenue de la Persévérance 56, qu'il met en avant l'amélioration de la situation existante par la reproduction de l'alternance enduit / brique, par les similitudes des châssis se rapprochant de la situation d'origine et la réinterprétation des détails constructifs mais qu'il remet cependant en question la pertinence d'isoler la toiture par l'extérieur créant une rupture de l'ensemble, puisque deux maisons de cet ensemble sont isolées par l'intérieur, la valeur et la réinterprétation par rapport aux détails d'origine ;

4. Avenue de la Persévérance n°10 :

Considérant que le projet prévoit :

- L'isolation de la façade avant et de la toiture par l'extérieur ;
- Le remplacement des menuiseries ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°22065 (PU 12981) – Construire 73 maisons – permis octroyé le 16/08/1929
- PU 50792 – Mettre en conformité la modification de la façade à rue et des châssis – permis **refusé** le 07/04/2020
- PU 51654 – Mettre en conformité une maison unifamiliale – permis octroyé le 19/10/2021

Considérant que les châssis visibles sur les photos ne correspondent pas à la situation de droit, que la demande prévoit de revenir aux divisions d'origine et propose des châssis en bois teinte blanche ;

Considérant que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et clôturée avec une haie et un portillon afin de maintenir la cohérence de la cité jardin ; que ces aménagements doivent être dessinés sur plan ; qu'aucun emplacement de stationnement en zone de recul ne saurait être autorisé ; que ce n'est pas conforme à l'article 11 du Titre I du RRU et au RCU Titre I Chapitre VII Section 2 article 51 que ces travaux sont en infraction et qu'il y a lieu de revenir au pristin état ;

Considérant que les photos aériennes montrent qu'un abri de jardin a été construit en font de parcelle, que celui-ci ne correspond pas à la situation dessinée sur plan ni en taille ni en implantation ;

que cela ne fait pas l'objet de la demande et n'est pas autorisé par permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de clarifier la situation à ce sujet, d'introduire une demande de régularisation ou de supprimer l'infraction ;

Considérant qu'afin de maintenir la cohérence globale de la cité-jardin, il y a également lieu de remettre une haie sur les limites parcellaires dans la zone de cours et jardin ;

Considérant que le soubassement prévu est en cimentage alors qu'il est en pierre bleue à l'origine, qu'il y a lieu de maintenir ce matériaux ;

Considérant que la demande présente un appareillage différent que celui d'origine au niveau du bandeau (briques en about juste au-dessus de celles verticales au lieu d'horizontales), qu'il y a lieu de maintenir l'appareillage d'origine ;

Considérant que l'isolant + brique occasionne un débord de 22cm ; que l'alignement ne sera pas continu mais que ces différences seront comblées au fur et à mesure de l'isolation des maisons contiguës ; que d'autre part, s'agissant d'une maison avec zone de recul ce débord n'a pas d'incidences sur l'espace public, que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU est donc acceptable ;

Considérant que la rehausse de toiture prévoit une augmentation de 40cm; que cette rehausse engendre une rupture avec les autres maisons du bloc mais sera comblée au fur et à mesure que les autres maisons du bloc vont isoler leur toiture ; qu'afin de maintenir des différences de niveau raisonnables il y a lieu de ne pas prévoir de rehausse supérieure à 20cm ; que les dérogations au RRU, article 6 du Titre I et au RCU Titre I, Chapitre III, article 7, 2° – implantation/gabarit dans les zones de cités jardins sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière est déjà isolée par l'extérieur ;

Favorable à condition de :

- Prévoir une haie à l'alignement, un portillon et un aménagement de la zone de recul conforme à l'article 11 du Titre I du RRU et au RCU ;
- Supprimer les dalles gazon en zone de recul et prévoir un jardinet planté en pleine terre ;
- Limiter la rehausse de toiture à 20 cm (Tout compris) ;
- Ne pas augmenter la taille de la planche de rive afin de maintenir la cohérence sur l'ensemble ;
- Maintenir un soubassement en pierre bleue ;
- Maintenir l'appareillage d'origine du bandeau de brique juste sous la partie en cimentage ;

5. Avenue de la Persévérance n°49 :

Considérant que le projet prévoit :

- L'isolation de la façade avant ;
- Le remplacement des menuiseries ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°45599 (PU 38606) – Construire un garage – permis octroyé le 29/07/1982
- n°50125 J (PU 48534) – Rénover une habitation – permis octroyé le 24/06/2014

que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la non mise en œuvre du

permis octroyé à savoir le remplacement des menuiseries en façade avant (châssis et porte d'entrée) et la non mise en peinture de l'annexe latérale ;

Considérant que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et clôturée avec une haie et un portillon afin de maintenir la cohérence de la cité jardin ; que ces aménagements doivent être dessinés sur plan ;

Considérant que l'isolant + brique occasionne un débord de 22cm ; que l'alignement ne sera pas continu mais que ces différences seront comblées au fur et à mesure de l'isolation des maisons contiguës ; que d'autre part, s'agissant d'une maison avec zone de recul ce débord n'a pas d'incidences sur l'espace public, que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU est donc acceptable ;

Considérant que la demande prévoit de revenir aux divisions d'origine et propose des châssis en bois teinte blanche, que cependant à l'origine les châssis ne possèdent pas d'imposte supérieure, qu'il y a donc lieu de supprimer celle-ci ;

Considérant que les toitures représentent une des plus grandes superficies de déperdition, qu'il serait intéressant d'isoler celle-ci ; que si une isolation par l'intérieur a déjà été faite il y a lieu de le renseigner ;

Favorable à condition de :

- Ne pas prévoir d'imposte supérieure pour les châssis en façade avant ;
- Prévoir un portillon à rue ;

6. Avenue de la Persévérance N°56 :

Considérant que le projet prévoit :

- Isolation de la façade avant, latérale, arrière et de la toiture par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°46189bis (PU 39176) – Construire un garage et une cuisine – **permis sans suite** le 06/09/1985
- n°46195 (PU 39247) – Construire une annexe – permis octroyé le 24/02/1987
- n°49926 (PU 44867) – Transformer une maison unifamiliale – permis octroyé le 10/05/2005
- PU 48682 – Mettre en conformité un emplacement de parking – **non délivré** (2016)

Considérant que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et clôturée avec une haie et un portillon afin de maintenir la cohérence de la cité jardin ; que ces aménagements doivent être dessinés sur plan ; qu'une partie de la zone de recul a été imperméabilisée et transformée en emplacement de stationnement, que ce n'est pas conforme à l'article 11 du Titre I du RRU, que ces travaux sont en infraction et qu'il y a lieu de revenir au pristin état ;

Considérant que la porte d'entrée a été changée sans permis, que le projet prévoit de revenir vers une situation plus proche de l'origine ; que la fenêtre en façade avant a été descendue jusqu'au sol et qu'il y a lieu de maintenir une allège ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière implique une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur pour 22 cm, que celle-ci n'est pas visible depuis l'espace public, que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que l'isolant + brique occasionne un débord de 22cm ; que l'alignement ne sera pas continu mais que ces différences seront comblées au fur et à mesure de l'isolation des maisons contiguës ; que d'autre part, s'agissant d'une maison avec zone de recul ce débord n'a pas d'incidences sur l'espace public, que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU est donc acceptable ;

Considérant cependant que le bandeau d'appareillage différent est en relief, que la demande propose de supprimer ce relief ; que ce type de détail fait partie intégrante de la qualité architecturale de la maison et qu'il y a lieu de le maintenir ;

Considérant que la rehausse de toiture prévoit une augmentation de 35cm; que cette rehausse engendre une rupture avec les autres maisons du bloc mais sera comblée au fur et à mesure que les autres maisons du bloc vont isoler leur toiture ; qu'afin de maintenir des différences de niveau raisonnables il y a lieu de ne pas prévoir de rehausse supérieure à 20cm ; que les dérogations au RRU, article 6 du Titre I et au RCU Titre I, Chapitre III, article 7, 2° – implantation/gabarit dans les zones de cités jardins sont acceptables ;

Favorable à condition de :

- Revenir à la situation d'origine de la zone de recul (supprimer l'emplacement de stationnement, prévoir uniquement un chemin, prévoir un portillon bas, etc.) et supprimer toute dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU et au RCU ;
- Limiter la rehausse de toiture à 20 cm (tout compris) ;
- Revenir à la situation d'origine en ce qui concerne la baie du rez-de-chaussée ;
- Supprimer les divisions au niveau de l'imposte supérieure ;
- Maintenir le bandeau horizontal présentant un appareillage différent et un relief ;
- Prévoir une corniche en bois ;
-

7. Place du Confort n°12 :

Considérant que le projet prévoit :

- Isolation de la façade avant et de la toiture par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°22065 (PU 12981) – Construire 73 maisons – permis octroyé le 16/08/1929
- n°37982 (PU F31575) – Construire une annexe – permis octroyé le 04/12/1956
- n°40535 (PU F34365) – Construire une remise – permis octroyé le 27/06/1961

Considérant que les divisions de châssis proposées ne correspondent pas à la typologie de la maison, qu'il y a lieu de proposer les mêmes divisions que celles prévues pour la rue de la Persévérance n°10 ;

Considérant que l'isolant + brique occasionne un débord de 22cm ; que l'alignement ne sera pas continu mais que ces différences seront comblées au fur et à mesure de l'isolation des maisons contiguës; que d'autre part, s'agissant d'une maison sans zone de recul ce débord a une incidence sur l'espace public puisqu'il réduit la largeur du trottoir, que les dérogations aux articles 3 et 10 du

Titre I du RRU ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de ne pas prévoir d'isolation par l'extérieur au rez-de-chaussée;

Considérant que la rehausse de toiture prévoit une augmentation de 32cm; que cette rehausse engendre une rupture avec les autres maisons du bloc mais sera comblée au fur et à mesure que les autres maisons du bloc vont isoler leur toiture ; qu'afin de maintenir des différences de niveau raisonnables il y a lieu de ne pas prévoir de rehausse supérieure à 20cm ; que les dérogations au RRU, article 6 du Titre I et au RCU Titre I, Chapitre III, article 7, 2° – implantation/gabarit dans les zones de cités jardins sont acceptables ;

Considérant que les photos aériennes montrent que l'abri de jardin a été agrandi en fond de parcelle (entre 2004 et 2009), que celui-ci ne correspond pas à la situation dessinée sur plan ni en taille ni en implantation ; que cela ne fait pas l'objet de la demande et n'est pas autorisé par permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de clarifier la situation à ce sujet, d'introduire une demande de régularisation ou de supprimer l'infraction ;

Considérant qu'afin de maintenir la cohérence globale de la cité-jardin, il y a également lieu de remettre une haie sur les limites parcellaires dans la zone de cours et jardin ;

Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a une dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement sur les photos la boîte aux lettres est suspendue à la façade, qu'il convient de l'intégrer à la porte ;

Considérant que la façade arrière ne sera pas isolée ;

Favorable à condition de :

- Ne pas prévoir d'isolation par l'extérieur au rez-de-chaussée ;
- Prévoir le même modèle de châssis et de division que ceux prévus pour la maison rue de la Persévérance n°10 ;
- Intégrer la boîte aux lettres à la porte d'entrée ;
- Ne pas augmenter la taille de la planche de rive afin de maintenir la cohérence sur l'ensemble ;
- Maintenir l'appareillage d'origine du bandeau de brique juste sous la partie en cimentage ;

8. Place Ernest St Jonghers n°7 :

Considérant que le projet prévoit :

- Isolation de la façade avant et de la toiture par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

Considérant que les photos aériennes et le plan d'implantation montrent qu'une verrière a été construite en partie latérale (entre 1987 et 1996) que celle-ci a été remplacée par une annexe (entre

2009 et 2012), que celle-ci n'a pas fait l'objet d'une autorisation ; qu'il y a lieu d'introduire une demande de régularisation ou de supprimer l'infraction ;

Considérant que les châssis visibles sur les photos ne correspondent pas à la situation de droit, que la demande prévoit de revenir aux divisions d'origine avec une division de l'imposte en plus, qu'il y a lieu de se conformer tout à fait aux divisions d'origine et donc de ne pas prévoir cette division d'imposte au rez-de-chaussée et pas d'imposte au 1er étage ; que la demande propose des châssis en bois teinte blanche ;

Considérant que l'isolant + brique occasionne un débord de 22cm ; que l'alignement ne sera pas continu mais que ces différences seront comblées au fur et à mesure de l'isolation des maisons contiguës : que d'autre part, s'agissant d'une maison sans zone de recul ce débord a une incidence sur l'espace public puisqu'il réduit la largeur du trottoir, que les dérogations aux l'articles 3 et 10 du Titre I du RRU ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de ne pas prévoir d'isolation par l'extérieur au rez-de-chaussée;

Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a une dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement sur les photos la boîte aux lettres est suspendue à la façade et est présente depuis les années 2009, qu'il convient de l'intégrer à la porte ;

Considérant que la rehausse de toiture prévoit une augmentation de 28cm; que cette rehausse engendre une rupture avec les autres maisons du bloc mais sera comblée au fur et à mesure que les autres maisons du bloc vont isoler leur toiture ; qu'afin de maintenir des différences de niveau raisonnables il y a lieu de ne pas prévoir de rehausse supérieure à 20cm ; que les dérogations au RRU, article 6 du Titre I et au RCU Titre I, Chapitre III, article 7, 2° – implantation/gabarit dans les zones de cités jardins sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière ne sera pas isolée ; qu'il serait intéressant d'un point de vue énergétique de le prévoir également ;

Favorable à condition de :

- Ne pas prévoir de division au niveau de l'imposte au rez-de-chaussée et ne pas prévoir d'imposte au R+1 ;
- Ne pas prévoir d'isolation par l'extérieur au rez-de-chaussée ;
- Intégrer la boîte aux lettres à la porte d'entrée ;

Rue de l'Energie n°25 :

Considérant que le projet prévoit :

- Isolation de toutes les façades par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°19225 (PU F15634) – Construire 71 maisons – permis octroyé le 28/06/1926
- n°44777 (PU 37499) – Construire une annexe et un garage – permis octroyé le 04/05/1976

Considérant que les photos aériennes montrent l'ajout d'un abri de jardin (entre 1999

et 2004); qu'il y a lieu de clarifier la situation à ce sujet, d'introduire une demande de régularisation ou de supprimer l'infraction ;

Considérant que les châssis visibles sur les photos ne correspondent pas à la situation de droit, que la demande prévoit de revenir aux divisions d'origine et propose des châssis en bois teinte blanche ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière implique une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur pour 22 cm, que celle-ci n'est pas visible depuis l'espace public, que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que les maisons S24 et E25 forment un ensemble ; l'augmentation volumétrique serait moins impactant, la dérogation serait autorisable ; cependant ces deux maisons appartiennent à la zone dite « expérimentale » de la cité de La Roue dont la façade possède un traitement particulier qu'il convient de préserver ;

Considérant que la toiture et la plateforme de l'annexe ne sont pas isolées, qu'il serait intéressant d'un point de vue énergétique de les isoler ;

Favorable à condition de :

- Isoler par l'intérieur les façades avec relief ;
- Supprimer l'allée carrossable et replanter une haie ;

9. Rue du Savoir n°19 :

Considérant que le projet prévoit :

- Isolation de la façade avant par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°19225 (PU F15634) – Construire 71 maisons – permis octroyé le 28/06/1926
- n°39245 (PU F32956) – Transformation – permis octroyé le 10/03/1959
- n°49049 (PU 44038) – Rénovation d'une habitation unifamiliale – permis octroyé le 05/11/2002

Considérant que les photos aériennes montrent que le jardin a été imperméabilisé (entre 1999 et 2004), que ces travaux ne sont pas conformes à l'article 12 du Titre I du RRU ni au RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 en ce qui concerne les zones de cours et jardins et le maintien d'une superficie perméable, qu'une dérogation n'est pas envisageable, qu'il y a lieu de retrouver au moins 50% de pleine terre ;

Considérant que les photos aériennes montrent qu'un abri de jardin a été construit en font de parcelle (entre 2004 et 2009) ; que cela ne fait pas l'objet de la demande et n'est pas autorisé par permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de clarifier la situation à ce sujet, d'introduire une demande de régularisation ou de supprimer l'infraction ;

Considérant que l'isolant + brique occasionne un débord de 22cm ; que l'alignement ne sera pas continu mais que ces différences seront comblées au fur et à mesure de l'isolation des maisons contiguës ; que d'autre part, s'agissant d'une maison avec zone de recul ce débord n'a pas d'incidences sur l'espace public, que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU est donc acceptable ;

Considérant que la toiture a déjà été rehaussée de 13cm; que cette rehausse engendre une rupture avec les autres maisons du bloc mais sera comblée au fur et à mesure que les autres maisons du bloc vont isoler leur toiture ; qu'afin de maintenir des différences de niveau raisonnables il y a lieu de ne pas prévoir de rehausse supérieure à 20cm ; que si celle-ci est maintenue à 13cm, les autres maisons du bloc seront limitées à la même épaisseur ; que les dérogations au RRU, article 6 du Titre I et au RCU Titre I, Chapitre III, article 7, 2° – implantation/gabarit dans les zones de cités jardins sont acceptables ;

Considérant que les panneaux photovoltaïques sont visibles depuis l'espace public ; que l'harmonie esthétique est impactée et qu'il convient de retirer ceux qui sont visibles depuis la voirie ;

Considérant que la demande ne prévoit pas l'isolation de la façade arrière, qu'il serait intéressant d'un point de vue énergétique de le prévoir ;

Favorable à condition de :

- Supprimer les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public ;
- Dessiner des faux joints dans l'enduit de façade ;
- Redessiner les cadres autour des ouvertures de la façade dans l'enduit de façade ;
- Pose d'une corniche en zinc ;
- Prévoir un portillon bas à rue ;
- Revenir à la situation d'origine de la zone de recul et supprimer toute dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU et au RCU ;

10. Rue du Savoir n°24 :

Considérant que le projet prévoit :

- Isolation de la façade avant et une partie de la façade latérale ;
- Remplacement des menuiseries ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°19225 (PU F15634) – Construire 71 maisons – permis octroyé le 28/06/1926
- n°49046 (PU 44029) – Extension du rez-de-chaussée – permis octroyé le 14/01/2003

Considérant que les châssis visibles sur les photos ne correspondent pas à la situation de droit, que la demande prévoit de revenir aux divisions d'origine et propose des châssis en bois teinte blanche ; que l'ajout de caisson à volet en façade avant n'est pas envisageable ;

Considérant que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et clôturée avec une haie et un portillon afin de maintenir la cohérence de la cité jardin ; que ces aménagements doivent être dessinés sur plan ; qu'aucun emplacement de stationnement en zone de recul ne saurait être autorisé ;

Considérant que les maisons S24 et E25 forment un ensemble ; l'augmentation volumétrique serait moins impactant, la dérogation serait autorisable ; cependant ces deux maisons appartiennent à la zone dite « expérimentale » de la cité de La Roue dont la façade possède un traitement particulier qu'il convient de préserver ;

Considérant que dans ce cas-ci la façade latérale est en enduit lisse et qu'il y a lieu de maintenir un enduit lisse sur la partie isolée ;

Considérant que les panneaux photovoltaïques sont visibles depuis l'espace public ; que l'harmonie esthétique est impactée et qu'il convient de retirer ceux qui sont visibles depuis la voirie ;

Considérant que la toiture, la façade arrière et la plateforme de l'annexe ne sont pas isolées, qu'il serait intéressant d'un point de vue énergétique de les isoler ;

Favorable à condition de :

- Isoler par l'intérieur les façades avec relief ;
- Prévoir de l'enduit sur isolant pour la façade latérale, de même teinte que celui d'origine ;
- Ne pas prévoir de divisions au niveau de l'imposte ou prévoir les mêmes divisions que celles prévues pour la maison rue de la Persévérance n°10 ;
- Supprimer les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public ;
- Prévoir une haie à l'alignement, un portillon et un aménagement de la zone de recul conforme à l'article 11 du Titre I du RRU et au RCU ;

11. De manière générale :

Considérant que l'objet de la demande concerne l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, que la commission de concertation ne statue donc pas sur les infractions diverses et variées présentes sur l'ensemble des biens concernés par cette demande ; qu'aucune dérogation concernant ces infractions n'est accordée, qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis en vue de régulariser ces infractions ;

Considérant qu'il n'est pas acceptable de dessiner ces infractions sur les plans de la situation projetée car elles feraient dès lors implicitement partie de l'objet de la demande, qu'il faut donc les supprimer de tous les documents graphiques et administratifs ;

Considérant que les isolations par l'extérieur sont envisageables (toitures et façades) même si, le temps que chaque bâtiment soit isolé, elles vont induire des différences dans les alignements ; que la politique régionale d'isolation du bâti existant encourage l'amélioration des performances énergétique et les subsidie, qu'elle paraît dès lors acceptable puisque dans un futur plus au moins proche ces différences seront comblées et que les alignements seront retrouvés ;

Considérant que les applications faites de manière individuelle aux différentes maisons doivent avoir un regard global d'intégration avec l'ensemble des 463 maisons que constituent la cité jardin ; qu'au regard des derniers permis octroyés les isolations faites dans les 52 maisons ont été installées en toiture et en façade avant par l'intérieur ; qu'il conviendrait de suivre la ligne de faïte tracée par les précédents permis afin de garder une cohérence sur l'ensemble de la cité jardin ; que si une des maisons formant un ensemble est isolée par l'intérieur ; la ligne de faïte ne serait pas retrouvée et qu'il y a lieu de repenser à l'isolation par l'intérieur ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades permet des chantiers habités ce qui n'est pas le cas d'une isolation par l'intérieur ;

Considérant que le projet respecte pour la plupart des maisons l'uniformité architecturale de la cité, qui ne se compte pas avec de légers décalages d'alignement mais bien par rapport à l'esthétique globale de la cité-jardin, que le projet prévoit de revenir vers des divisions plus proches de l'origine, des matériaux assez semblables à l'existant (sauf E25 et S24) ; que le maintien des caractéristiques architecturales et l'uniformité sont garantis tant que l'autorité délivrante reste dans les mêmes proportions pour toutes futures demandes ;

Considérant que la présente demande établit un équilibre raisonnable entre la mise en valeur des qualités patrimoniales de la cité-jardin et le confort des logements ; que cependant certains détails comme les parties en relief des façades sont à préserver car la qualité architecturale passe aussi dans les détails et jeux d'ombre créés par ces reliefs ;

Considérant que la demande ne donne pas de détails concernant les matériaux mis en œuvre, qu'afin de s'assurer de la qualité de ceux-ci, il y a lieu de les soumettre à l'approbation de la DPC et de la commune ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques urbanistiques d'origine de la cité-jardin en ce qui concerne les abords, comme les matériaux, les clôtures, les chemins d'accès, la végétalisation etc. ;

Considérant que compte tenu des performances énergétiques à atteindre, du développement durable et l'objectif de réduction de la fracture énergétique ; il y a lieu de fournir une réflexion sur la stratégie d'isolation pour chaque maison ; sachant que la méthodologie employée par les différents audits énergétiques ainsi qu'Homegrade est de prioriser les phases d'isolation avec dans un premier temps l'isolation la toiture, ensuite remplacer les fenêtres puis les façades et en dernier lieu le sol ; que pour autant si ces phases sont modifiées une note la justifiant peut être transmise ;

Considérant que la demande n'apporte pas d'explication en ce qui concerne la priorité apportée pour certaines maisons aux façades plutôt qu'aux toitures alors que l'isolation de la façade avant représente entre 11% et 17% de surface de déperdition thermique et l'isolation de la toiture une surface de déperdition oscillant entre 27% et 34% ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que la priorisation a été faite en fonction de ce qui a parfois déjà été fait, parfois en fonction de la salubrité ou autre, qu'il y a lieu de fournir ces informations ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que certaines pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher notamment parce les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction, mais aussi par le changement des châssis dont l'épaisseur des menuiseries est légèrement plus épaisse ; que cette dérogation est minime et que le changement améliore considérablement le confort de vie, l'habitabilité et les performances énergétiques ;

Considérant que le Foyer Anderlechtois est propriétaire de 226 maisons et qu'à long terme les conditions appliquées ici pourraient également être appliquées sur toutes ces maisons ;

Considérant l'étude « historique et typologique de la Cité de La Roue à Anderlecht » établie lors du permis n°49361 reprenant un zonage des différents îlots de la cité, recensant les différentes typologies et groupement de maison, met en valeur les qualités typologiques de la cité et l'impact paysager des groupements de maison, leur distribution en plan et les matériaux utilisés ;

Considérant qu'aucun détail de raccord au mitoyen n'est présenté dans les plans de réalisation qu'une attention particulière doit porter sur l'ensemble des débords occasionnés par les différences de niveau de l'isolation extérieure afin de ne pas créer des problèmes d'humidité aux voisins directs ;

Considérant que chaque conception architecturale doit idéalement s'ajuster à l'ensemble architectural sans en altérer l'aspect ; que dès lors la gestion urbanistique de la cité-jardin et les contraintes liées à l'harmonisation et au respect de sa valeur globale doit se concevoir en équilibre avec le confort nécessaire à une bonne habitabilité des maisons ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; que dans les plans, une maison supplémentaire est référencée (Rue de la Persévérance 25) ; que cette maison n'a pas été incluse dans la demande de permis d'urbanisme car elle n'est pas incluse dans les documents administratifs (annexe I, note explicative, statistique...) qu'il convient de supprimer toutes les informations relatives à cette maison ;

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 invisibles ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modification s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux pour les maisons P10, P49, P56, ESJ7, C12 et S19, qu'à contrario le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux pour les maisons E 25 et S 24 ;

Conditions générales :

- Limiter les rehausses de toiture à 20 cm (tout compris) afin que les différences de niveau restent raisonnables ;
- Soumettre le choix de la brique et de l'enduit sur isolant à l'accord de la DPC et de la commune ;
- Dessiner les raccords mitoyens ;
- Supprimer toute information qui concerne la rue de la Persévérance n°25 ;
- Fournir une réflexion globale par maison en terme de performance énergétique, privilégier la méthodologie décrite ci-dessus ; à défaut transmettre les informations motivant la modification des phases d'isolations ;
- Se conformer aux RRU et au RCU en ce qui concerne l'aménagement des zones de recul ;
- Supprimer toutes les infractions des documents graphiques et administratifs et introduire une demande de permis afin de les régulariser ou remettre les biens en pristin état ;

**AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de respecter les conditions générales et celles par bien ;**

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 I – article 3, 4, 6, Titre II – article 10 (telle que limitée dans l'avis) que la dérogation au Règlement communal Titre I Ch. II article 4, Titre I Ch. III article 7, Titre I Ch IV sec. 1 article 9 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.

Nous vous invitons à modifier les plans de la situation projetée et à les déposer le plus rapidement possible, en 4 exemplaires en tenant compte des remarques et conditions émises lors de ladite Commission de concertation.

Le CoBat (Art. 191§2) prévoit qu'en l'absence d'introduction de plans modificatifs **endéans les 6 mois**, la procédure ne pourra être poursuivie favorablement et le permis ne pourra être délivré.

Nous vous recommandons vivement d'introduire **tous les documents** manquants **en un seul dépôt** afin de permettre le traitement optimal de votre dossier.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Commission de concertation / Overlegcommissie
Urbanisme / Stedenbouw

Administration communale d'ANDERLECHT | Gemeentebestuur ANDERLECHT

rue de Veeweyde, 100 | Veeweidestraat, 100

1070 Bruxelles | 1070 Brussel - www.anderlecht.be - Disclaimer

T 02.800.07.74 - 02.800.07.54

N'imprimez pas inutilement ! - Druk slechts af indien nodig !

Overlegcommis Commissiondeconcertation

Administration communale d'Anderlecht
Gemeentebestuur Anderlecht