

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la façade avant (remplacement des châssis)
Adresse	Rue de l'Enthousiasme, n°13
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle + ZICHEE

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

**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 a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1923) ;

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 identiques ;

Vu que le bien se situe Rue l'Enthousiasme au n° 13, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 23 Y 3 et est répertorié en tant que maison de cité ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la façade avant (remplacement des châssis)** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/01/2023, que le dossier a été déclaré complet le 16/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, 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 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au Titre I, Chapitre II, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches
  - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit
  - 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°20214 (PU 15999) – Construire 268 maisons – permis octroyé le 14/02/1923

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

- n°42823 (PU 35197) – Construire un garage – permis octroyé le 11/10/1966

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement des menuiseries de bois en PVC et de la corniche en bois pour une gouttière apparente en zinc ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- Les menuiseries extérieures en PVC

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a dérogation :

- au *Règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles* – A.R. du 21/03/1975 *article 2 du Titre I* – tous ouvrages en bordure de la voie publique ou visibles de cette voie ou encore de lieux ou parcs relevant du domaine public est soumis à une demande de permis d'urbanisme

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, 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 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 ; qu'il y a lieu de placer une corniche en bois au niveau de la gouttière en zinc ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement des menuiseries de bois en PVC ainsi que de la gouttière d'une corniche en bois pour une gouttière apparente ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques des modifications avec le langage architectural traditionnel du voisinage ; qu'il convient de remettre les menuiseries et la corniche en bois ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 bien faisant partie de la cité jardin Bon-Air ; qu'il y a lieu de transposer les caractéristiques environnante à la maison ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade*, le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

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 ne visent pas à 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 ; que la zone interdit l'utilisation de PVC ; qu'il y a lieu de remettre en pristin état ;

Vu que la maison, se trouve dans de la cité Bon-Air, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux de cette cité ;

Considérant qu'une revalorisation de ce patrimoine social est indispensable ; que toute intervention doit restituer la cohérence morphologique et typologique de la Cité ainsi que la remise en valeur de ses qualités architecturales (qualité des matériaux, maintien des caractéristiques initiales) et paysagères (valorisation des composantes naturelles) ;

Considérant que les matériaux utilisés ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant et n'est pas de nature à mettre en valeur le caractère patrimonial de la cité-jardin ; qu'il n'est pas tenu compte des caractéristiques urbanistiques et de la typologie des maisons qui composent la cité-jardin Bon-Air ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 05 octobre 2023**

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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