

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> MIROIR  
**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. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	<b>Rénover une maison unifamiliale</b>
Adresse	Rue du Busselenberg, 73
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 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 :**

L'architecte a été entendue.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

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 1908) ;

Vu que le bien se situe Rue du Busselenberg au n° 73, maison unifamiliale mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 100m<sup>2</sup>, cadastrée 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 474 z 0 ;

Vu que la demande vise à **rénover une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 16/01/2024 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 7/03/2024 au 21/03/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 11632 (PU 12168) – construire une maison – permis octroyé le 4/01/1908
- n° 36033 BIS (PU 29498) – transformer une maison – demande de permis introduite en 1953, non octroyée

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la profondeur du bâti au rez-de-chaussée, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 2024**

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 2022/14521) ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; que le projet vise à réagencer la disposition des pièces dans le volume de la situation existante de fait, ainsi qu'à modifier l'aspect de la façade ; que le toit avec coupole de l'extension est remplacé par un pan vitré ;

Considérant que la profondeur moyenne de la parcelle est de 23,30m ; que l'extension supplémentaire au rez-de-chaussée présente une profondeur de 4,37m et une superficie plancher de 13,30m<sup>2</sup> ;

Considérant que la zone de cour et jardin maintenue est de 17,90m<sup>2</sup> avec une zone plantée en pleine terre de 10m<sup>2</sup> ; qu'il convient de représenter au plan la zone plantée et la zone de pavés à joints ouverts ;

Considérant que la demande fait état de la présence dans le jardin d'une citerne d'eau de pluie de 3m<sup>3</sup> ; qu'une temporisation et réutilisation des eaux pluviales pourraient être proposées ;

Considérant que la profondeur de l'extension de la situation existante de fait – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, *l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est d'application en ce que les travaux, qui ont été réalisés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000, étaient en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de la salle à manger ; que la hauteur intérieure varie de 2,10m à 2,80m ; que le toit est remplacé par un pan vitré sans rehausse afin de ne pas impacter la hauteur existante des murs mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la chambre arrière du +01 n'atteint pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que lors de la construction, les dimensions de la baie ont été réduites ;

Considérant qu'en raison du changement d'utilisation de la pièce arrière au +01, de salle de bain à chambre, il serait judicieux d'envisager un agrandissement de la fenêtre pour adapter à la nouvelle fonction l'apport en lumière naturelle ;

Considérant qu'une salle à manger est aménagée dans l'extension ; qu'on ne peut l'assimiler à un jardin d'hiver en ce qu'elle n'est pas isolée et fait partie de l'enveloppe chauffée ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs augmente les surfaces habitables disponibles, agrandit les pièces de vie et exploite le potentiel de cette parcelle dont la forme s'apparente à un trapèze rectangle – sa largeur se rétrécit avec la profondeur et est de 5,40m contre moins de 3,00m en fond de parcelle ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 mars 2024**

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'en façade à rue, le permis de la construction n'a pas été totalement respecté dans sa mise en œuvre ;

Considérant que le projet propose de remplacer les châssis de divisions et matériaux disparates par porte et châssis en bois ; qu'aux +00 et +01, le principe de l'imposte supérieure vitrée est maintenu ; que les divisions sont à simple ou à double vantail ;

Considérant que la façade a été parée de briquettes colorées en surface ; que leur finition s'est altérée ; que la dilatation des linteaux a endommagé le parement ; que le projet envisage de changer les linteaux, de stabiliser les pierres d'encadrement, de lisser le parement par l'application d'un enduit jaune (à l'exception des éléments en béton) ;

Considérant qu'au vu des photos (Street View), les dégradations semblent stabilisées depuis au moins une dizaine d'années ; que la pose d'un enduit supprime les jeux et les rythmes du parement en briques ; qu'une peau uniforme n'est pas représentative du langage dominant du cadre bâti environnant – majoritairement paré d'un appareillage en brique ;

Considérant qu'en séance l'architecte a précisé que des briquettes se décollaient ;

Considérant qu'avant d'envisager la pose d'un enduit qui supprime les éléments de composition de la façade, il y a lieu d'analyser si le parement existant ne peut pas être réparé ponctuellement et repeint ;

Considérant que, quelle que soit la solution technique envisagée, celle-ci devra mieux s'intégrer au contexte urbain ; que la couleur proposée devra s'inspirer de la palette chromatique des façades existantes ; qu'afin de maintenir un rythme dans la composition de façade, le choix de 2 teintes nuancées pourrait permettre de souligner les encadrements des baies et les bandes horizontales au niveau des seuils et des linteaux ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 – **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 28 mars 2024**

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

- En façade à rue, privilégier la rénovation et la mise en peinture des briquettes ; si celles-ci s'avèrent techniquement impossibles, faire la proposition de surfaces enduites travaillées qui s'intègrent au contexte urbain ;
- Représenter au plan la zone plantée en pleine terre et la zone de pavés à joints ouverts ;

**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 II – articles 4 & 10 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.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> MIROIR	
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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	