

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Diviser une maison unifamiliale en deux logements, agrandir la lucarne arrière, création d'une terrasse ayant accès au jardin
Adresse	Rue du Busselenberg 52
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'1 courrier dont 1 réclamation.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue du Busselenberg au n°52, maison mitoyenne R+1+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division Section H – n°536 N 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable et comportant 2 logements ;

Vu que la demande vise à **diviser une maison unifamiliale en deux logements, agrandir la lucarne arrière, création d'une terrasse ayant accès au jardin** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/11/2025 ; que le dossier a été déclaré complet le 26/05/2026 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 18/08/2026 au 01/09/2026, et qu'une opposition a été introduite ayant pour motifs principaux que l'escalier en intérieur d'îlot gênera le voisinage ;

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 – atteintes 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 à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches
 - dérogation au RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit
 - dérogation au RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2026.0366/1 daté du 17/06/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 34058 (F27404-PU) – Construire une maison (lot 44) – permis octroyé le 13/04/1950

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

- n° 35049 (F28467-PU) – Transformer l'immeuble – permis octroyé le 20/09/1951
- n° 43138 (PU 35758) – Construire une pièce annexe au rez-de-chaussée – permis octroyé le 02/08/1968
- n° 45196 BIS (PU 37111) – Transformer l'immeuble – permis sans suite le 06/03/1974

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le remplacement des menuiseries et l'enrobage de la corniche en façade à rue ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Hall et circulation vers les étages, local compteurs, 2 caves à charbon, local à provision, buanderie, circulation vers jardin ;
- +00 Vestibule d'entrée, hall et circulation vers les étages, WC indépendant, salon, salle à manger, jardin d'hiver, cuisine, arrière-cuisine, circulation vers jardin ;
- +01 Hall et circulation vers les étages, salle de bain, 3 chambres ;
- Combles Hall et circulation vers les étages, 2 greniers, 1 pièce sous mansarde ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17941), l'immeuble comprend un logement unifamilial ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Diviser une maison unifamiliale en 2 unités de logement
- Agrandir une lucarne existante dans le versant arrière de la toiture
- Aménager l'ensemble des combles en pièces habitables
- Créer une terrasse sur la toiture de l'annexe arrière du RDC
- Planter un escalier hélicoïdal pour accéder au jardin depuis le R+1
- Diviser la zone de cour et jardin en deux zones distinctes pour chaque logement

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

- -01 Communs :
Hall et circulation vers les étages, local compteurs, local poubelles, local vélos/poussettes, 2 caves privatives, vide ventilé ;
- +00 Communs :
Vestibule d'entrée, hall et circulation vers les étages, local poussettes ;
Logement 01 (Appartement 1CH) :
Salon, cuisine, salle à manger, salle de douche, chambre, jardin, escalier vers cave ;
- +01 Communs :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

Circulation vers les étages ;

Logement 02 (Appartement 3CH) :

Hall et circulation vers les étages, salle de douche, séjour, cuisine, terrasse, circulation vers jardin (escalier hélicoïdal) ;

- Combles Logement 02 (Appartement 3CH) :

Hall et circulation vers les étages, 3 chambres ;

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est augmentée par l'implantation d'une circulation verticale depuis le R+1 en zone de cour et jardin ; que le projet prévoit de scinder cette dernière en deux afin de permettre à chacun des logements de jouir d'un espace extérieur ; que toutefois, cette intervention impacte la qualité de l'intérieur d'îlot ;

Qu'en outre, le projet prévoit d'installer une terrasse sur la plateforme de toiture de l'annexe arrière du RDC ; que celle-ci est reliée à l'escalier hélicoïdal permettant d'accéder au jardin ; que si celle-ci respecte les retraits d'1,90 m et ne nécessite pas la rehausse des murs mitoyens, l'utilisation d'une plateforme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le niveau et le fond sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Que les positionnements de la terrasse et de l'escalier hélicoïdal nuisent à l'intimité des occupants du logement du RDC en ce que la terrasse est placée entre 2 lanterneaux permettant d'éclairer les pièces au RDC et que l'escalier est situé devant la chambre du logement du RDC ;

Considérant que la parcelle se trouve à proximité directe d'une zone d'inondation dues aux eaux souterraines ; que cette zone pourrait s'étendre et impacter le bien ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il serait judicieux de songer à la pose d'une citerne et de réemployer les eaux récupérées à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ; que le volume de l'escalier hélicoïdal dépasse de plus de 3,00 m le profil arrière voisin le moins profond (5,92 m) et dépasse le profil arrière voisin le plus profond de 1,98 m ; que ce même volume dépasse les mitoyens en hauteur de 4,77 m, ceux-ci n'étant pas construits à une telle profondeur ; que cette construction est inenvisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - lucarne de toiture* en ce que le projet prévoit d'élargir et rehausser une lucarne existante en vue d'aménager plus

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

confortablement les combles en chambres ; que cette extension de la lucarne dépasse de plus de 2,00 m le versant de sa toiture (2,07 m) ; qu'en outre, la lucarne arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ; que la lucarne s'étend sur une largeur de 6,23 m au lieu de la limite de 4,98 m ; que si l'extension au-delà des 2,00 m est minime et acceptable, néanmoins, la largeur de la lucarne est trop importante et ne peut être acceptée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; qu'il ne s'agit pas du cas des volumes projetés dans la demande ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Qu'en ce qui concerne le logement du rez-de-chaussée, l'escalier hélicoïdal placé devant la fenêtre de la chambre obstrue partiellement la lumière naturelle apportée dans la pièce ; que cet aménagement ne permet pas d'avoir une surface nette éclairante suffisante dans la chambre ;

Qu'en ce qui concerne le logement à l'étage, la surface nette éclairante de la chambre 1, située en façade avant, n'est pas atteinte ; qu'il y a lieu d'assurer des surfaces nettes éclairantes adéquates sans altérer les baies existantes de droit ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Le projet prévoit de placer une circulation verticale permettant d'accéder au jardin (situé au RDC) devant une chambre ; que tel que présenté, les logements du rez-de-chaussée et du R+1 sont deux logements distincts ; que l'aménagement prévu est destiné à l'usage du logement du R+1, tandis que la chambre, est liée au logement du RDC ; que cette intervention met à mal l'intimité de la chambre, peut causer diverses nuisances (lumière naturelle obstruée, bruits, etc.) et n'est pas un aménagement adéquat ;
- La terrasse implantée sur la plateforme de toiture du RDC est placée entre les deux lanterneaux permettant d'éclairer les pièces habitables situées en-dessous ; que cet aménagement peut causer des problèmes de vis-à-vis conséquents et préjudiciable l'intimité des résidents du logement du RDC ;
- Le projet prévoit de diviser la zone de cour et jardin en deux zones distinctes pour permettre à chacun des logements de profiter de leur espace privatif ; que cependant, il n'y est pas représenté d'aménagement spécifique (terrasses) ;
- L'aménagement d'une salle d'eau au niveau des pièces de vie ne se justifie pas ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieure à 200m² (119,90 m²) ; que de plus, le respect des normes d'habitabilité (Titre II du RRU) pour toutes les entités de logement n'est pas respecté ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que dans le cas du présent projet, l'extension de volumes fermés (lucarne) est proposée afin de permettre l'aménagement d'une chambre ; que toutefois, le volume prévu est dérogatoire ; que de surcroît, la superficie habitable de la maison en situation de droit est de 119,90 m², superficie d'avérant insuffisante pour une division ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante par les diverses interventions prévues ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 2 entités de logement ; qu'il y a lieu de maintenir le bien en maison unifamiliale ;

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 les menuiseries d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC blanc ; que les baies n'en sont pas impactées ; que le remplacement n'est pas préjudiciable et dès lors acceptable ;

Considérant que les plans de réalisation ne représentent pas tous les éléments esthétiques de la façade ; que le projet prévoit le maintien des menuiseries existantes ; que toutefois, les ferronneries existantes ne sont pas représentées ; que celles-ci doivent apparaître dans les élévations, être le plus fidèlement représentées et doivent être maintenues compte tenu de leur caractère esthétique propre à l'époque de la construction du bien ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, 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 si 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 ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; qu'il y a lieu de retrouver l'aspect de la corniche en bois d'origine ;

Considérant par ailleurs que les photographies démontrent la présence des vestiges d'une évacuation de gaz brûlés en façade à rue (R+1) ; que de tels dispositifs sont interdits en façade

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

avant et ne peuvent être visibles depuis la voie publique ; qu'il y convient de complètement le supprimer ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 17/06/2026 dans le rapport de prévention incendie – CP.2026.0366/1 – du SIAMU ;

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 ;

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	