

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	changer l'affectation du rez-de-chaussée en logement, démolir une partie du rez-de-chaussée arrière pour créer un jardin/cour et mettre en conformité les menuiseries du rez-de-chaussée et du 1er étage et l'agrandissement de la terrasse arrière au 1er étage
Adresse	Rue de la Clinique 112
PRAS	Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE)
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 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 et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 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 (ZICHEE) 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 se situe Rue de la Clinique au n°112, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 249R5 et est répertorié en tant qu'immeuble comprenant 2 unités de logements et une unité d'exploitation ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée en logement, démolir une partie du rez-de-chaussée arrière pour créer un jardin/cour et mettre en conformité les menuiseries du rez-de-chaussée et du 1er étage et l'agrandissement de la terrasse arrière au 1er étage ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 17/11/2024 au 01/12/2024, 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 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 – 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 au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1983.0539/1 daté du 09/09/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 40683 (PU 33147) - construire une maison - délivré le 05/12/1961
- n° 45528 (PU 38482) - transformer l'immeuble - délivré le 29/07/1981
- n° 45775 (PU 38720) - construire un atelier - délivré le 26/04/1983

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 2024

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

- la destination du rez-de-chaussée a été modifiée d'activité productive vers logement(s),
- une véranda a été construite à l'arrière au 1^{er} étage entre 2004 et 2009,
- les menuiseries en façade à rue ont été modifiées (avant 2009) ;

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

- -01 caves
- +00 entrée, cage d'escalier
activité productive : magasin, bureau, WC séparé, atelier en fond de parcelle
- +01 **logement 01** : séjour, cuisine, SDB, WC séparé, 2 chambres, balcon avant
- +02 **logement 02** : hall, 2 SDB, WC séparé, 3 chambres, balcon arrière
- Combles **logement 02** : séjour, cuisine, terrasse arrière

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1358), l'immeuble comprend une activité productive au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage et 1 logement au 2^{ème} étage et combles ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- changer l'affectation du rez-de-chaussée en 3^{ème} unité de logement
- démolir une partie du rez-de-chaussée arrière pour créer un jardin/cour
- mettre en conformité l'agrandissement de la terrasse arrière au 1^{er} étage
- mettre en conformité les menuiseries du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

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

- -01 caves avec local vélos
- +00 entrée, cage d'escalier
logement 03 : hall, 1 chambre, espace polyvalent, buanderie, SDD, SDD avec WC, séjour avec cuisine, cour
- +01 **logement 01** : app. 2 chambres - *inchangé*
- +02 **logement 02** : duplex 3 chambres - *hors demande*
- Combles **logement 02** : duplex 3 chambres - *hors demande*

que le demande porte uniquement sur le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

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 en intérieur d'îlot ; que la densité du bâti au rez-de-chaussée n'est que légèrement diminuée ; que le changement de destination du rez-de-chaussée peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot ; que l'augmentation du nombre de logement peut préjudicier le voisinage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 2024

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que le bâti au rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que le changement de destination au rez-de-chaussée en vue d'aménager une unité de logement 1 chambre ne nécessite pas une telle profondeur de bâti ; qu'il convient dès lors de limiter la profondeur de la construction au rez-de-chaussée et de s'aligner sur la profondeur de la construction voisine la plus profonde (voisin de droite) ;

Considérant également que l'agrandissement et la fermeture du balcon à l'arrière du 1^{er} étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ; que le demandeur motive cette fermeture par des raisons de sécurité d'accès (cambriolage) ; que ces transformations sont peu esthétiques et ne participent pas à l'amélioration de l'habitabilité du logement concerné ; qu'il y a donc lieu de restaurer un balcon à ciel ouvert à cet étage ;

Considérant cependant qu'un balcon s'étendant sur toute la largeur de la parcelle n'est pas conforme au code civil en matière de vues, notamment vers le voisin de droite ; que le mur mitoyen de gauche est rehaussé en situation de droit et le balcon attenant au mitoyen gauche existant depuis 1981 ; qu'en séance, le demandeur a déclaré avoir l'accord du voisin de droite sur l'extension du balcon ; qu'il convient dès lors de fournir la preuve de cet accord (servitude enregistrée ou accord écrit signé du voisin de droite) ou, à défaut, d'observer un retrait d'1, 90 par rapport au voisin de droite tel que défini par le code civil ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'une partie de la construction en fond de parcelle est démolie en vue de créer une zone de cour et jardin mais que celle-ci est de dimensions réduites et sans grand potentiel ; qu'il convient d'étendre la zone à démolir en fond de parcelle en vue d'offrir un espace extérieur qualitatif en terme de surface au logement créé au rez-de-chaussée, augmenter la perméabilité de la parcelle et participer à l'amélioration du cadre végétal en intérieur d'ilot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable* et au *RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins*, en ce que la zone de cours et jardins créée ne comporte de surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant de surcroît que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; 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 convient dès lors de restaurer des zones de pleine terre sur au moins 50% de la zone de cour et jardin agrandie et de proposer un gestion intégrée des eaux pluviales qui vise à limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble 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 Bourgmestres et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la demande ne renseigne pas l'aménagement des logements existants aux étages ; que les plans d'archives autorisent 2 unités de logements de typologie variées (1 logement 2 chambres et 1 duplex 3 chambres) ; que ces unités disposent chacune d'un espace

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 2024

extérieur privatif ; que leurs aménagements intérieurs et leur habitabilité sont d'une qualité suffisante permettant la création d'un logement supplémentaire ;

Considérant cependant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que le logement créé au rez-de-chaussée présente une superficie supérieure à 120m² ; que le logement est équipé de 2 salles de bain/douche qui ne sont pas nécessaires ; que l'utilisation de l' « espace polyvalent » et à clarifier ; que les surfaces habitables projetées sont excessives au vu de la typologie projetée (1 chambre) ; que la profondeur limitée de la construction telle que définie ci-avant (alignée sur le voisin de droite) permet de maintenir une surface plancher d'environ 75m² pour le logement du rez-de-chaussée qui est adéquate pour l'aménagement d'un logement 1 chambre ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que surfaces et projetées sont conséquentes et inadaptées au programme envisagé ; qu'elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et ne dédensifient pas le cœur d'îlot pourtant fortement bâti ; qu'il y a donc lieu de réduire la surface construite au rez-de-chaussée et de l'aligner sur la profondeur de construction du voisin de droite et de revoir la configuration des locaux du logement projeté du rez-de-chaussée ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que l'absence de place de stationnement malgré l'augmentation du nombre d'unités de logements est acceptable ; que le projet propose par ailleurs une alternative de mobilité douce en prévoyant des espaces pour vélos dans les caves au sous-sol de l'immeuble ainsi que 3 emplacements vélos dans le hall commun au rez-de-chaussée ;

Considérant que le SIAMU mentionne dans son rapport que ces emplacements dans le hall commun sont interdits pour des raisons de sécurité de circulation et d'accès ; que ces emplacements doivent être supprimés ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; en ce que la création d'un 3^{ème} logement impose l'aménagement d'un local pour vélos et poussettes facilement accessibles ; que les emplacements vélos en sous sol sont spacieux mais peu aisément accessibles ; qu'il convient de prévoir une rampe d'accès vers le sous-sol afin de faciliter l'accès des vélos aux emplacements en cave ;

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 en bois d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC blanc (avant 2009) ; que les plans d'archives ne renseignent pas les divisions d'origine ; que le projet prévoit le maintien du PVC blanc pour les châssis mais une porte en bois peint en blanc pour l'entrée ; que les baies sont inchangées et que la composition de façade est peu affectée ; que les volets et boîtes aux lettres sont intégrées à la façade ;

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 viser à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti et uniquement servir à promouvoir leur embellissement et assurer leur pérennité ; qu'il convient d'offrir une uniformité des matériaux pour les menuiseries et revêtement et que ces matériaux doivent être qualitatifs et durables ; que des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 2024

châssis en PVC ne sont dès lors pas acceptables ; qu'il convient de proposer des châssis en bois peint en blanc à deux vantaux ; qu'en vue d'harmoniser les divisions à celles du voisinage ; une imposte supérieure doit être présente au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage ; qu'un panneautage en bois doit être proposé en partie inférieure de la baie centrale du 1^{er} étage (accès au balcon) ; que les grilles de ventilation des fenêtres (locaux secs en façade avant) doivent être de type invisible ;

Considérant que les briques en verre existantes à l'entresol ne s'harmonisent pas avec les menuiseries aux étages ; qu'il y a lieu de les remplacer par des châssis en bois peint en blanc avec cintrage ;

Considérant que la porte est actuellement bois ; que ses caractéristiques architecturales ne s'intègrent pas au cadre environnant ; qu'il convient des s'inspirer des portes de bâtiments voisins (n°110, n°116, n° 120 etc.) et qu'il y a lieu de remplacer la porte existante par une porte en bois mouluré peint en blanc symétrique ;

Considérant enfin qu'en vue de préserver les qualités esthétiques de la façade, la bâche plastique fixée sur le garde-corps du balcon du 1^{er} étage doit être supprimée ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1983.0539/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 09/09/2024 ;

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 05 décembre 2024

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

- Limiter la profondeur de la construction au rez-de-chaussée en s'alignant à la profondeur de la construction de droite,
- Restaurer un balcon à ciel ouvert avec garde-corps à l'arrière du premier étage et fournir la preuve de l'accord du voisin de droite sur la servitude de vue (servitude enregistrée ou accord écrit du voisin concerné). A défaut, respecter le retrait d'1,90 m imposé par le code civil,
- Restaurer de la zone de pleine terre sur minimum 50% de la surface de zone de cours et jardin agrandie et proposer une gestion plus intégrée des eaux pluviales,
- Supprimer les emplacements vélos dans le hall d'entrée,
- Proposer des châssis en façade avant en bois peint en blanc avec 2 vantaux et grilles de ventilation invisibles,
- Proposer une imposte supérieure pour les châssis du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage et un panneautage en bois pour la partie inférieure de la baie centrale du 1^{er} étage,
- Remplacer la porte existante par une porte en bois peint en blanc symétrique,
- Remplacer les briques de verres à l'entresol par des châssis en bois peint en blanc avec cintrage,
- Supprimer la bâche plastique placée sur le garde-corps du balcon du 1^{er} étage.

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 2024