

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 février 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	<b>Modifier la destination et la façade avant du rez-de-chaussée</b>
Adresse	Rue Clément de Cléty n°39A
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 février 2025**

**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 ni 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 06 février 2025**

**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 le bien se situe Rue Clément de Cléty au n° 39A, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 338 R 4 et est répertorié en tant qu'immeuble comprenant 3 entités ;

Vu que la demande vise à modifier la destination et la façade du rez-de-chaussée ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 17/01/2025 au 31/01/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande a été 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

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2024.0762/1 daté du 27/11/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 34064 (PU F27410) – construire une maison – permis octroyé le 18/04/1950 – non-exécuté
- n° 35981 (PU F29443) – construire une maison de commerce – permis octroyé le 07/07/1953

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du rez commercial en logement, l'ajout d'une pergola au rez-de-chaussée arrière (entre 1996 et 2004) et la modification des menuiseries en façades avant (entre 2013 et 2017) ;

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

- -01 caves – *hors demande*
- +00 commerce (magasin) avec logement accessoire
- +01 logement – *hors demande*
- +02 logement – *hors demande*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19582), l'immeuble comprend 1 commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages ;

Vu l'historique de population à cette adresse, 4 personnes sont domiciliées à cette adresse au 01/12/1993 dont 2 chefs de ménage ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 février 2025**

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 ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage uniquement de :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce avec logement accessoire à une unité de logement supplémentaire (1 chambre),
- Transformer la façade à rue au rez-de-chaussée : supprimer la vitrine commerciale en retrait et construire une allège à l'alignement et poser un châssis à 5 vantaux ;

Considérant que les plans introduits ne représentent ni les constructions existantes au rez-de-chaussée arrière, ni les autres étages que le rez-de-chaussée, ni l'élévation arrière ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que l'arrière du bâtiment serait remis en pristin état ; que ces situations doivent être reprises sur les plans en situation de fait et en situation projetée ; que le reportage photographique doit être complété ;

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

- -01 caves – hors demande
- +00 logement: séjour, sàm, 1 chambre, cuisine, SDB, WC
- +01 logement – hors demande
- +02 logement – hors demande

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que la chambre a une surface plancher de 11,9 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup> et la cuisine une surface de 7,8 m<sup>2</sup> au lieu de 8 m<sup>2</sup> ; que ces surfaces correspondent à l'aménagement existant du logement accessoire au commerce ; que toutefois la création d'une unité de logement indépendante doit participer à l'amélioration de l'habitabilité de l'immeuble ; que les aménagements intérieurs doivent être revus afin de proposer une unité de logement conforme aux normes d'habitabilité définies au Titre II du RRU ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que la surface éclairante de la chambre arrière est de 1,9m<sup>2</sup> pour une surface plancher de 11,9m<sup>2</sup> ; que la surface nette éclairante du séjour aménagé à l'avant est de 4,5m<sup>2</sup> pour une surface plancher de 35,2 m<sup>2</sup> (séjour de 22,5 m<sup>2</sup> + salle à manger de 12,7 m<sup>2</sup>) ; que les baies à l'arrière comme les baies créées à l'avant peuvent être modifiées en vue d'offrir un éclairage suffisant ;

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

- Les sanitaires et les aménagements des pièces d'eau (salle de bain, cuisine) ne sont pas dessinés et ne permettent pas d'apprécier la conformité des aménagements au Titre II du RRU (art. 7, 8 et 9)
- Les communs de l'immeuble en sous-sols ne sont pas dessinés. Le local compteurs n'est pas localisé. Au vu des archives, il est supposé que l'immeuble ne dispose d'aucun local commun (vélos, poubelles etc.).

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 février 2025**

- L'accès au logement créé au rez-de-chaussée n'est pas clairement déterminé et il n'est pas démontré que le logement dispose d'un espace de rangement privatif
- L'accès à la salle de bain et à la chambre se fait uniquement via un passage par la cuisine
- Le cloisonnement maintenu entre le salon et la salle à manger ne favorise pas l'éclairage naturel des pièces de vie
- Aucune modification des cloisonnements existants n'est prévue, ce qui limite fortement les possibilités d'optimisation de l'espace disponible ;

que l'aménagement projeté du logement créé est peu qualitatif et montre des défauts manifestes d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* ; que la modification du nombre de logements dans l'immeuble existant mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement indépendantes de 2 à 3 ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le site bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ;

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 notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées;

Considérant que la demande ne renseigne pas l'aménagement des logements existants ; que l'évaluation de l'habitabilité des logements existants est une condition sine qua non à l'obtention d'un ou plusieurs logements supplémentaires ; que la demande est à ce niveau incomplète et ne permet pas à la commission de statuer en connaissance de cause ; que la création d'un logement supplémentaire ne peut, en l'état, recevoir d'avis favorable ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 février 2025**

Considérant de surcroît que les plans sont lacunaires concernant les zones de cours et jardins, que le dossier doit être complété afin de permettre son instruction et la possibilité de vérifier la conformité des aménagements projetés à la réglementation urbanistique ;

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 toutes les menuiseries ont été remplacées sans respect des matériaux d'origine ; que les proportions des baies de fenêtres et leurs divisions projetées au rez-de-chaussée ne s'harmonisent pas avec celles avec les étages ; que les hauteurs des baies de fenêtres ne sont pas alignées avec celle de la porte d'entrée ; que la composition de façade en est affectée ; que l'aspect de la porte d'entrée est banalisé ; que la taille, la disposition et les proportions des baies du rez-de-chaussée doivent être revues ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que l'aspect projeté de la façade au niveau du rez-de-chaussée rompt avec le langage architectural des étages ; que le parement en brique grise disposées verticalement ne s'intègre pas dans le voisinage (majorité de briques rouges ou jaunes disposées horizontalement) ; qu'il y a lieu d'harmoniser les matériaux et coloris du rez-de-chaussée avec les caractéristiques des étages ainsi que des façades des immeubles résidentiels environnants ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – Matériaux et parements de façade*, en ce que les matériaux choisis et mis en œuvre doivent garantir un caractère durable et assurer une bonne qualité esthétique ; que les matériaux des menuiseries projetées ne sont pas renseignés ; que des châssis en PVC sont peu esthétiques et donc à éviter ; qu'afin de garantir une résistance et une étanchéité suffisantes, un soubassement en pierre naturelle sur toute la largeur de façade doit être proposé ;

Considérant enfin qu'en vue de valoriser l'aspect architectural particulier du rez-de-chaussée, il convient de maintenir le auvent en béton existant ; qu'une façade entièrement avancée à l'alignement est par contre acceptable ;

Considérant que l'élévation projetée n'identifie pas suffisamment les différents éléments de façade (corniche, ferronneries, soubassement, châssis, encadrement etc.) et ne renseignent pas assez précisément les matériaux et coloris ; qu'il y a par ailleurs lieu de requalifier entièrement le rez-de-chaussée et de proposer une composition de façade harmonieuse, des matériaux durables et des coloris et aspects intégrés au cadre résidentiel environnant ;

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 06 février 2025**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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