

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

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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Modifier la destination et la façade avant du rez-de-chaussée
Adresse	Rue Clément de Cléty n°39
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° 39, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 338 N 4 et est répertorié en tant qu'immeuble comprenant 4 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.2024.0761/1 daté du 27/11/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°33271 (PU F26489) – construire une maison – permis octroyé le 21/12/1948 – non-exécuté
- n° 34511 (PU F27898) – construire une maison – permis octroyé le 31/10/1950

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du rez commercial en logement, la fermeture des balcons arrière, la placement d'un auvent au rez-de-chaussée arrière (avant 1996) et la modification des menuiseries en façade à rue (avant 2009) ;

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*
- +03 logement – *hors demande*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19520), l'immeuble comprend 1 commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

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

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 niveau du rez-de-chaussée : remplacer la vitrine commerciale existante par des châssis de fenêtre sur allège maçonnerie et couvrir le mur de façade créé de plaquettes en terre cuite de couleur grise

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, hall, SDB, WC, cuisine, dressing, chambre
- +01 logement – *hors demande*
- +02 logement – *hors demande*
- +03 logement – *hors demande*

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que la surface nette éclairante de la chambre arrière aménagée en lieu et place de la salle à manger accessoire au commerce est de 2.53 m² au lieu de 3.10 m² ; que la baie concernée est située en façade arrière et peut donc être facilement adaptée ; que la dérogation n'est donc pas acceptable ;

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

- 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.),
- L'accès au logement créé au rez-de-chaussée n'est pas clairement déterminé et il pas démontré que le logement dispose d'un espace de rangement privatif,
- L'accès à la salle de bain depuis la chambre se fait via le dressing ou la cuisine,
- La cuisine est située à côté de la chambre,
- 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 ; qu'il convient de revoir les aménagement proposés ;

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 3 à 4 ;

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

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 Bourgmestre 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);
- 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 ;

Considérant par ailleurs 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 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 demande déroge au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* ; que les plans d'archives renseignent une citerne d'eaux pluviales de 2,5 m² ; que la présente demande supprime cette citerne et contrevient au RCU – Titre I article 38§4 qui interdit la suppression de citerne existante ; que la dérogation n'est donc pas acceptable et qu'il convient de proposer une citerne de récolte des eaux pluviales ;

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 divisions des baies de fenêtres projetées au rez-de-chaussée (impostes) 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 disposition et les divisions 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 ne s'intègre pas au cadre bâti environnant (majorité de briques rouges ou jaunes) ; que le maintien de l'aspect actuel particulier du rez-de-chaussée (carrelages verts) peut toutefois être envisagé ;

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

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 que l'élévation projetée n'identifie pas suffisamment les différents éléments de façade (corniche, soubassement, châssis, 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 ; qu'une proposition de rez-de-chaussée qui tienne compte de la situation existante (carrelage) peut également être envisagée ;

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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