

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 8 juillet 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**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. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>IMMO BCT s.p.r.l.</b> – Monsieur <b>PREDA</b> , en sa qualité de gérant
Objet de la demande	Rénover un immeuble avec espace commercial, garage et appartements avec extension en façade arrière
Adresse	Rue Alexandre Pierrard, 19-21
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	« Quartier des Trèfles » – A.G. du 28/03/2013

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 8 juillet 2021**

**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 8 juillet 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Quartier des Trèfles » arrêté de l'exécutif du 28/03/2013 ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0+1 ;

Vu que le bien se situe Rue Alexandre Pierrard aux n° 19-21, immeuble mitoyen R+02+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Section H – n° 688 w 2 & i 2;

Vu que la demande vise à rénover un immeuble comportant espace commercial, garage et appartements, avec extension en façade arrière ;

Vu que la demande a été introduite le 29/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 30/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2021 au 30/06/2021, 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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 40303 (PU 34090) – construire un immeuble – permis octroyé le 22/11/1960

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension partielle au rez-de-chaussée (réalisée entre 1996 et 2004), pour la fermeture des balcons en façade arrière, pour le remplacement de la porte de garage ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9863), l'immeuble comprend une activité productive au rez-de-chaussée et 4 unités de logement réparties aux étages ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 8 juillet 2021**

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'augmenter la profondeur du bâti initial de 6,20m au +00, de 3,70m au +01 + 2,50m de terrasse, de 1,20m au +02 + 2,50m de terrasse ; de réaménager les logements en appartement de 2 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 activité atelier/bureau avec garage (2 emplacements) attribué à l'activité, emplacement de vélos (5), entreposage de matériel, jardin entrée commune non distincte (entre activité et logements), emplacement vélos/poussettes, local compteurs/nettoyage
- +01 en symétrie, 2 appartements de 2 chambres avec terrasse de toit hall, sdb avec wc, chambres à rue, cuisine ouverte sur sàm/salon, terrasse (de 9,60m<sup>2</sup>)
- +02 en symétrie, 2 appartements de 2 chambres avec terrasse latérale hall, sdb avec wc, chambres à rue, cuisine ouverte sur sàm/salon, terrasse (de 5,60m<sup>2</sup>)

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a dérogation à un PPAS ; que l'ensemble des prescriptions urbanistiques n'est pas respecté :

- A) article 3 – zone de forte mixité en immeuble à appartements, la zone de bâtisse principale est de 12,00m prolongée de la zone de bâtisse annexe de 3,00m
- B) 2.2 – implantation des bâtisses annexes les annexes sur toute la largeur de la parcelle ne comporte qu'un niveau (rez-de-chaussée) les annexes de plus d'un niveau respectent un recul latéral de 3,00m par rapport aux limites mitoyennes avec la parcelle voisine

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la profondeur du bâti est de 17,20m ; ce niveau, n'étant pas affecté à du logement, est conforme en ce que sa profondeur n'excède pas 40% de la surface totale de la zone d'arrière-bâtisse ; que l'implantation de l'extension est liée à la bâtisse principale ; qu'elle ne met pas en péril le caractère verduré de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'aux étages, la profondeur maximale de 15,00m est dépassée de 5,92m au +01 (terrasse comprise), et de 3,42m au +02 (terrasse comprise) ; qu'aucun recul latéral n'est observé ; qu'il convient d'y remédier au +01 ;

Considérant qu'en situation existante, des manœuvres de véhicules motorisés sont possibles et exécutés en zone de cour et jardin ; qu'au vu de l'extension en profondeur de 6,20m, celles-ci sont dorénavant exclues ; que le passage de voiture étant interdit par la prescription 0.6. du PRAS (impacts en intérieur d'îlot), la porte de garage ne se motive plus ;

Considérant que les dérogations telles que limitées ne portent pas atteinte à une donnée essentielle du PPAS ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 8 juillet 2021**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction la moins profonde est dépassée de plus de 3,00m ;

Considérant qu'au +00, l'extension s'aligne sur la construction de gauche – front de bâtisse du n° 17 en situation existante de fait, antérieur aux années 2000 et à l'entrée en vigueur du PPAS ; que la construction de droite, aux n° 23-25, s'étend sur l'entièreté de la parcelle ;

Considérant qu'au +01, l'extension s'aligne sur la profondeur du bâti le plus profond (construction gauche de 14,75m), la terrasse quant à elle la dépasse de 2,50m ; qu'au +02, extension et terrasse sont comprises dans la profondeur du bâti voisin ;

Considérant que la construction la moins profonde est dépassée au +01 de 6,21m (3,71m + 2,50m de terrasse), au +02 de 3,71m (1,20m + 2,51m de terrasse) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au +00 le gabarit de gauche est dépassé ; qu'aux étages c'est le gabarit de droite qui est impacté ;

Considérant que l'extension au-delà d'une profondeur de 3,00m dépasse de 1,15m le gabarit de gauche ; que le gabarit de droite, qui est aussi le moins profond, est dépassé aux +01 et +02 de +/- 6,00m ;

Considérant que le dépassement volumétrique de l'extension au +00 est modeste, ne préjudicie pas le voisinage, nécessite qu'une rehausse ponctuelle du mitoyen gauche ; qu'à contrario, la parcelle de droite est impactée sur 2 niveaux par l'extension et les terrasses ; qu'il convient de limiter les dérogations au +01 en observant un recul latéral de 3,00m par rapport à la limite mitoyenne de droite afin de réduire visuellement la profondeur supplémentaire qu'à 2,51m (3,71m - 1,20m de mur mitoyen déjà en situation de droit) ; qu'au +02, le dépassement de 2,51m ne concerne que la terrasse et que le propriétaire voisin à donner son aval sur le placement d'un pare-vues en verre satiné ;

Considérant que cette extension sur 3 niveaux, moyennant réduction au +01, s'intègre à la configuration des lieux et n'impacte les parcelles voisines que de manière limitée ; qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le développement de la flore de cette zone n'est ni qualitatif, ni quantitatif ;

Considérant que ce généreux espace extérieur de 270m<sup>2</sup> n'est accessible qu'à partir des locaux de l'activité ; que la porte de garage arrière permet l'accès de véhicules motorisés en intérieur d'îlot ; que 134m<sup>2</sup> sont aménagés en cour de gravier et 136m<sup>2</sup> en jardin ;

Considérant qu'initialement le hall commun donnant accès au garage permettait aussi un potentiel accès au jardin ; que le projet supprime cette possibilité ; qu'une optimisation de l'espace de garage permettrait de rendre à ce jardin sa fonction première – un espace de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 8 juillet 2021**

détente et de repos pour les habitants de l'immeuble ; que son accès par les logements garantit de plus l'entretien et la viabilité du jardin ;

Considérant que les extensions volumétriques ne sont pas des moindres ; qu'elles ne se motivent que si l'habitabilité des logements s'en trouve améliorée et ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'outre de disposer de surfaces utiles supplémentaires, l'accès à un espace extérieur si possible en pleine terre en fait partie ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les logements ne disposent pas d'un espace de rangement (cave) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (pièces de vie aux +01 et +02) ;

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

- manquement des espaces communs malgré l'agrandissement des logements (de 1 à 2 chambres) – caves, local vélos adéquat
- aménagement du rez-de-chaussée au détriment des logements – plus d'accès au garage, maintien de la porte de garage arrière inopportune
- nature de l'activité non précisée – pertinence de l'agrandissement du garage (2 emplacements voitures, 5 emplacements vélos), de la création d'un bureau supplémentaire et d'une surface d'atelier réduite
- exigence du SIAMU non rencontrée en ce que l'entreposage du matériel n'est pas stocké dans un local compartimenté
- chambre(s) déplacée(s) en façade à rue
- pas d'agrandissement des sanitaires malgré la chambre supplémentaire

Considérant que le projet maintient le nombre d'unités de logement de 4 mais augmente le nombre de chambres à 2 par logement ; que les dérogations se motivent pour autant que les espaces communs soient adaptés à cet agrandissement et accroissement du nombre d'habitants ; qu'il convient d'aménager caves, et accès jardin au détriment de la surface allouée à l'activité ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement commun de la zone de cour et jardin plus qualitatif et sans accès motorisé ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce vu l'évolution souhaitée par la Région concernant la part modale du vélo à Bruxelles ; qu'il convient de prévoir un local permettant 1 emplacement vélo par chambre ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +02 ne respecte pas le

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 8 juillet 2021**

retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que le projet propose le placement d'un pare-vues en verre translucide ; que cet aménagement n'est acceptable qu'à condition qu'il soit cautionné par le(s) propriétaire(s) de la parcelle voisine concernée ; que son aval a été fourni ; que le placement de bacs à plantes n'est pas indispensable ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les vitres teintées des châssis, typiques des années 60, sont remplacées par un vitrage clair ; que les divisions et le matériau bois peint en blanc sont maintenus, à l'exception de la porte de garage en aluminium gris clair ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2021.0417/1/CAP/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 12/05/2021 ; que l'entreposage du matériel n'est pas autorisé dans le garage ;

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 8 juillet 2021**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 8 juillet 2021**

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

- Supprimer la dérogation au Titre II du RRU (article 3)
- Limiter l'emprise du garage, supprimer le stockage de matériel et proposer des espaces alloués aux logements accessibles depuis le hall commun – 4 caves privatives en façade jardin
- Réaménager la zone de cour et jardin en espace extérieur commun qualitatif – y permettre l'accès à tous les habitants, supprimer la porte de garage arrière
- Observer un retrait de 3,00m par rapport aux limites mitoyennes au niveau des balcons du +01
- Privilégier un pare-vues en verre translucide au niveau de la terrasse droite au +02
- Préciser la nature de l'activité au rez-de-chaussée

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 I – articles 4 et 6 et Titre II – article 10, sont acceptées moyennant le respect des conditions.

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**

Échevin	M. KESTEMONT	
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. LELIEVRE	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 8 juillet 2021**