

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 décembre 2023**

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> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>MASADA s.a.</b>
Objet de la demande	<b>Construire une extension arrière, surélever la maison, diviser la maison en appartements, mettre en conformité les châssis et le 7<sup>ème</sup> garage, changer l'affectation des 2 boutiques existantes en chambres</b>
Adresse	Rue Clément De Cléty 31 - 33
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 décembre 2023**

**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 21 décembre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que le bien sis Rue Clément De Cléty aux n° 31-33 se compose d'une maison mitoyenne à front de rue R+02+TP & de boxes de garage R+00+TP, implantés respectivement sur deux parcelles cadastrées 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 338 s 5 (135m<sup>2</sup>) & n° 338 t 5 (383m<sup>2</sup>);

Vu que la demande vise à **construire une extension arrière, à surélever la maison sur 2 niveaux, à diviser la maison en appartements (8), à mettre en conformité les châssis et le 7<sup>ème</sup> garage, à changer l'affectation des 2 boutiques existantes en pièces habitables ;**

Vu que la demande a été introduite le 21/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 25/09/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/11/2023 au 14/12/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade
  - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 34514 (PU 27901) – construire une maison + garages – permis octroyé le 31/10/1950

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la profondeur du bâti au rez-de-chaussée (situation effective depuis au moins 1953 – suppression du jardin et prolongation de la profondeur bâtie jusqu'en fond de parcelle), pour le nombre de boxes de garage (+04), pour la construction d'extensions en façade arrière, pour l'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 décembre 2023**

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14757), le bien comporte une unité de logement et des garages (6 boxes) ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour la transformation d'une toiture plate en terrasse, pour la création d'une véranda ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose – au rez-de-chaussée – d'un hall d'entrée pour le logement, de 2 boutiques avec courette, d'une cour, d'un passage couvert donnant accès à une aire de manœuvre extérieure desservant 6 boxes de garage ; aux +01 et +02 – d'un logement de 3 chambres ;

Considérant que la demande en situation existante se compose – au rez-de-chaussée – d'un hall d'entrée pour le logement, de 2 garages à front de rue, d'espaces de rangement, d'un passage couvert donnant accès à une aire de manœuvre extérieure desservant 10 boxes de garage ; aux +01 et +02 – d'un logement avec véranda et extension au +01 ;

Considérant que la demande en situation projetée vise à transformer la maison en un immeuble d'habitation de 8 unités de logement – en rehaussant l'immeuble sur 2 niveaux, en réalisant une extension arrière sur 4 niveaux, en créant un jardin de pleine terre, en proposant 7 boxes de garage ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 espaces communs – caves privatives, local poussettes ;  
passage couvert donnant accès à une aire de manœuvre extérieure desservant 7 boxes de garage, un local vélos, des conteneurs poubelles extérieurs en zone de cour ;  
logement de 3 chambres avec jardin ;
- +01 logement de 1 chambre avec terrasse arrière
- +02 logement de 2 chambres avec terrasse arrière
- +03 logement de 1 chambre avec terrasse arrière
- +04 logement de 2 chambres avec terrasse arrière
- +03 idem +02
- +04 idem +02
- +04 logement de 1 chambre avec mezzanine et terrasses (avant comme arrière)

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que malgré le changement d'affectation et le nombre d'unités de logement créées, la qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée de manière significative ;

Considérant que déjà en 1953, la densité du bâti a été considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot a été irrémédiablement impactée – les surfaces de pleine terre ont été supprimées (jardin arrière) ;

Considérant que le projet ne saisit pas l'occasion de rétablir une zone plantée en pleine terre – comme par exemple un parterre le long de la mitoyenneté gauche ;

Considérant que sur les +/- 155m<sup>2</sup> de toiture plate de garages, 87m<sup>2</sup> sont végétalisés (solde non verdurisé : 68m<sup>2</sup>) ; qu'au +04, le toit plat de la zone de retrait latéral, observée par rapport au voisin de droite, est végétalisé sur 23,30m<sup>2</sup> ; qu'une cour de +/- 125,75m<sup>2</sup>, servant d'aire de manœuvre, est recouverte de gravier ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer la végétalisation de l'entièreté des toits de garage, de confirmer que le gravier en zone de cour et jardin est posé sur une couche de fond perméable ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 décembre 2023**

Considérant qu'une citerne de 5.000L est enterrée en zone de cour ; que la réutilisation des eaux récoltées est attribuée à l'appartement du rez-de-chaussée ; qu'il convient de définir une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que le permis de construction n'a pas été totalement respecté dans sa mise en œuvre ; que la profondeur de bâti au rez-de-chaussée (+/- 28,30m) a été prolongée jusqu'en fond de parcelle ; que cette configuration est effective depuis au moins 1953 (vues aériennes de Bruciel) ; que les travaux sont prescrits ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce qu'aux +01/+02/+03, le wc des logements situés à gauche n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ; qu'il convient d'y remédier en prévoyant une porte supplémentaire ;

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 (chambre 1 au +01 côté droit) ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies, comme la composition d'ensemble, de la façade sont à maintenir ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères**, en ce que l'entreposage des poubelles n'est pas prévu dans un local fermé ; qu'il y a lieu d'intégrer un local poubelles dans la profondeur du bâti existant, au détriment des surfaces allouées aux boxes de garage ;

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

- dimensions très restreintes des espaces de rangement au rez-de-chaussée ;
- espaces communs peu qualitatifs eu égard au nombre projeté d'unités de logement ;
- espace buanderie couplé avec le vestiaire gagnerait à être aménagé dans un local fermé ;
- mezzanine du dernier niveau difficilement exploitable même comme espace de rangement ;
- pertinence non justifiée de créer un recul latéral de 1,90m au +04 – raccord avec la volumétrie mitoyenne de droite inabouti ;
- terrasse arrière du +04 ne respectant pas le Code civil (hauteur mitoyenne de 1,65m en place de 1,90m) ;
- manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis des parcelles mitoyennes ;
- absence d'un exutoire de fumée au sommet de la cage d'escaliers ;

Considérant que le projet vise à proposer 8 unités de logement ; que cette augmentation doit s'accompagner d'une amélioration significative de l'intérieur d'îlot (toit plat végétalisé, parterre planté en pleine terre le long de la mitoyenneté gauche) ;

Considérant que les extensions volumétriques supplémentaires bien que conséquentes s'intègrent au cadre bâti mitoyen, plus élevé en situation de droit ; que, toutefois, le choix du recul latéral de 1,90m au +04 n'est pas judicieux par rapport au profil mitoyen à versants et crée un encaissement qui rompt la ligne de toit des immeubles de la rue ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 décembre 2023**

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – 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 ; qu'il convient de revoir le projet afin d'aménager des espaces de rangement et des locaux vélos et poubelles plus spacieux et plus fonctionnels ;

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 transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant 1 emplacement vélo par chambre et une qualité du stationnement en termes de facilité d'usage ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse arrière du +04 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ; qu'il convient d'y remédier

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que 2 niveaux sont rajoutés dont un en retrait ; que le niveau inférieur est dans le même plan que la façade existante ; que la corniche débordante est maintenue ; que le parement brique de teinte rouge de la façade existante est remplacé par un enduit blanc au niveau de l'extension ; que l'interruption du volume de rehausse le long de la mitoyenneté droite n'est pas judicieux et ne s'intègre pas au cadre bâti ;

Considérant que la hauteur des baies du +01 n'est pas correctement représentée ; que le retrait latéral étant supprimé, la composition d'ensemble de la façade peut être revue, notamment, en alignant les baies de la rehausse sur celles des étages inférieurs ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 – CP.2023.0816/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 3/10/2023 ; qu'il convient de prévoir un exutoire de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 décembre 2023**

fumée de 1m<sup>2</sup> minimum au sommet de la cage d'escaliers et d'adapter les plans du projet modificatif en conséquence ;

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 21 décembre 2023**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 décembre 2023**

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

- Proposer la végétalisation de l'entièreté des toits de garage ;
- Prévoir des zones de plantation en pleine terre le long de la mitoyenneté gauche ;
- Garantir la semi-perméabilité de l'aire de manœuvre carrossable (gravier sur couche de fond perméable) ;
- Supprimer le recul latéral de 1,90m au +04 en construisant de mitoyen à mitoyen ; redessiner la façade en proposant un rythme des baies inspiré des étages inférieurs ;
- Agrandir les espaces de rangement privatifs du rez-de-chaussée au détriment des surfaces allouées aux boxes de garage ;
- Proposer un local poubelles intégré dans le bâti (au détriment des surfaces allouées aux boxes de garage) ;
- Proposer dans les appartements des locaux techniques fermés (buanderie) ;
- Offrir un local vélo plus spacieux en prévoyant 1 emplacement vélo par chambre ;
- Supprimer la dérogation à l'article 8 du Titre II ;
- En façade à rue, rectifier les baies du +01 et adapter celles de la rehausse ;
- Prévoir une isolation acoustique entre logements et vis-à-vis de la mitoyenneté ;
- Proposer une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (appareils raccordés) ;
- Se conformer aux conditions émises dans l'avis SIAMU ;
- Proposer des terrasses conformes au Code civil ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (limitée à la façade à rue existante), est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 décembre 2023**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	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> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	