

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> COPPIETERS

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

/

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>KHAN</b> , en sa qualité de propriétaire (de Clemenceau 24-26)
Objet de la demande	Transformer deux maisons de commerce en immeubles de rapport
Adresse	Avenue Clemenceau 24-26 / Rue Brogniez 90B-92
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 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 :**

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (vers 1900) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que la demande concerne un bien réparti sur 3 immeubles R+02+TV (aux 24-26 Avenue Clemenceau) & R+03+TV (au 92 Rue Brogniez), implantés sur 2 parcelles, soit :

- parcelle cadastrée Section B – n° 204 b 12 – maison de commerce située Avenue Clemenceau 24 et Rue Brogniez 92
- parcelle cadastrée Section B – n° 204 c 12 – maison de commerce située Avenue Clemenceau 26

Vu que la demande vise à transformer deux maisons de commerce en immeubles de rapport ;

Vu que la demande a été introduite le 5/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 10/06/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/09/2021 au 22/09/2021, 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Vu les archives communales à cette adresse :

au n° 24

- n° 05511 (PU 6001) – transformer la façade au rez en vitrine – permis octroyé le 21/06/1893
- n° 06485 (PU 6974) – exhausser les magasins, percer une baie de porte dans la façade – permis octroyé le 19/10/1895
- n° 31960 (PU 25126) – transformation de la façade – permis octroyé le 30/10/1945
- n° 32286 (PU 25453) – transformations – permis octroyé le 15/10/1946

au n° 26

- n° 03946 (PU 4450) – construire une maison – permis octroyé le 11/04/1888
- n° 07454 (PU 7943) – modifier la façade – permis octroyé le 25/06/1898
- n° 10491 (PU 11007) – murer 2 fenêtres – permis octroyé le 29/09/1905
- n° 41412 (PU 35344) – transformation – permis octroyé le 28/05/1963
- n° 46453 (PU 40016) – transformer la façade – permis octroyé le 31/01/1989

au n° 24-26 & 92

- n° PU 50197 – démolir des murs porteurs entre deux magasins et transformer l'intérieur du rez-de-chaussée commercial – permis octroyé le 21/04/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation des immeubles, pour la division des étages et l'aménagement des combles, pour le déplacement des circulations verticales, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour l'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, les biens sont répertoriés en tant que maison à vocation commerciale et à usage d'habitation aux étages ; qu'ils se répartissent initialement en 3 entités de commerce distinctes, actuellement sur 2 parcelles ;

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 (I 2019/1402) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/1402), dressé en date du 25/11/2019, il a été constaté qu'une densification du nombre de logements s'est opérée entre 2011 et 2012, pour permettre la mise en location de 13 logements en place de 3 ;

Considérant qu'hormis le sous-sol, l'objet de la demande ne concerne pas le rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que les parcelles se situent en zone inondable ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Considérant que la densification de la parcelle est de nature à générer un volume plus grand d'eaux usées à renvoyer à l'égout et qu'il convient de veiller à limiter ce rejet par une temporisation des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de fusionner les 3 niveaux des immeubles afin d'y aménager 9 unités de logement ; que l'accès unique aux logements se ferait par l'entrée au n° 90B de la Rue Brogniez, accès distinct de ceux du magasin ; que l'aménagement suivant est envisagé :

- -01 sous-sol accessible aux logements limité à l'immeuble d'angle local compteurs, chaufferie, pièce commune (local vélo)
- +00 hall d'entrée commun, accès au sous-sol et aux étages via un nouvelle cage d'escaliers
- +01 3 unités de logement – 1 logement de 1 chambre, 2 de 2 chambres
- +02 3 unités de logement – 1 logement de 1 chambre, 2 de 2 chambres
- +03 3 unités de logement – 1 logement de 1 chambre, 2 de 2 chambres

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de la façade avant**, en ce que la hauteur du volume construit dans l'espace vide entre les 2 immeubles de la rue Brogniez est supérieure à la hauteur de référence la plus élevée ;

Considérant que ce volume abrite la nouvelle cage d'escaliers ; que ce dépassement compte tenu du sens de montée de l'escalier droit ne se motive pas ; que moyennant adaptation de la volée d'escaliers, il est plus opportun de limiter la hauteur de ce volume de connexion sous la hauteur de corniche du bâtiment d'angle ; voire de positionner sa façade légèrement en retrait du plan à l'alignement de manière à opérer un raccord entre les 2 bâtiments qui maintient la lisibilité du bâti d'origine (plutôt que de lisser la façade) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que les 2 lucarnes créées sur 2 des 3 versants de l'immeuble d'angle dépassent les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Considérant que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade ; que cette typologie ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'elles entrent en conflit avec le petit versant d'angle et ne s'intègrent pas avec les toitures des 2 autres bâtiments du projet ;

Considérant que le front de bâtisse arrière gauche est reculé de +/- 0,85m ; qu'il serait dès lors envisageable de reculer la profondeur du mitoyen (sur 2 niveaux) afin de désenclaver le bâti de ces parcelles d'angle ;

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 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces du +03 ; que cette dérogation minime est ponctuelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 6, porte d'entrée*, en ce que le passage libre de 0,73m de la porte d'entrée est inadéquat et insuffisant ; qu'il convient d'élargir la baie et d'y prévoir un panneau avec des boîtes aux lettres ;

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 ;

Considérant qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordement*, en ce qu'aucun dispositif de parlophonie n'est prévu ;

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 dont des caves privatives  
aucun espace commun disponible, autre qu'un local vélo, malgré l'augmentation d'unité de logement
- aménagement très dense – création de 3 entités inférieures à 60m<sup>2</sup> sur les 9 projetées
- 1/3 des logements ne sont pas traversants, avec des baies en façade bruyante

Considérant que l'*article 126 §11 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 ;

Considérant que l'*article 126 §11 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 qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que les lucarnes sont à supprimer et la hauteur du volume de la cage d'escalier à diminuer ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 3 à 9 ; que certaines dérogations sont inhérentes aux parcelles d'angle mais que les manquements attestent d'une densité trop importante ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – soit 8 unités de logement en proposant un aménagement qui ne nécessite pas de lucarne en toiture et qui prévoit des espaces de rangement en sous-sol (au détriment des superficies du stock commercial) et/ou internes au logement ;

Considérant que l'escalier au rez-de-chaussée du n° 92, qui permet d'accéder aux étages, n'a plus raison d'être ; qu'il y a lieu de le supprimer ; que la différence de niveau entre plancher de bâtiments différents (+/- 0,25m) n'est pas représentée en plan ; qu'il convient d'adapter sa représentation ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transport en communs ; que l'alternative de mobilité douce qui est proposée n'est pas très adéquate ni facile d'accès ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 vu la situation existante de fait, la qualité architecturale des façades à rue, ornementées de décors néo-classiques, a été l'objet de rénovations successives et a été irrémédiablement perdue, probablement au début des années 90 ;

Considérant que le projet envisage le percement de 5 baies, la rehausse du volume abritant la cage d'escalier au-delà du niveau des corniches existantes, la pose d'un isolant par l'extérieur, la création de 2 lucarnes sur les versants d'angle ; que les bandeaux horizontaux et les seuils de fenêtre en pierre bleue sont supprimés ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en aluminium gris foncé ; que le profil des châssis épouse la forme de l'encadrement des baies ; que les châssis des anciennes et des nouvelles baies sont harmonisés ; que le principe d'une imposte supérieure vitrée est maintenu ;

Considérant que, toutefois, il y a lieu de distinguer la travée de l'entrée des logements et de la cage d'escalier, de limiter la hauteur du volume construit sous la corniche du bâtiment d'angle afin d'éviter un conflit entre les différents volumes en toiture, de reconfigurer la porte d'entrée des logements en raccord avec le nouveau volume construit et d'y intégrer les boîtes aux lettres et la parlophonie ; de supprimer les lucarnes qui ne sont pas représentatives de la typologie d'un bâtiment d'angle ni du langage dominant du cadre bâti environnant ; d'unifier les garde-corps de balcon et de fenêtre ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si elle ne supprime pas tous les éléments de composition de la façade ; qu'il y a lieu de privilégier un(des) revêtement(s) de façade plus qualitatif(s), un traitement plus rythmé et moins uniforme ; de souligner des éléments de composition (retrait, avancée, appareillage, encadrement, ...) qui mettent en valeur les caractéristiques de ces anciennes façades néo-classiques ; de veiller à garder la même valeur de saillie de la corniche sans masquer les ornements ;

Considérant qu'une des conditions du permis d'urbanisme 50197 octroyé pour le rez-de-chaussée commercial est de nettoyer les pierres bleues afin de leur redonner leur aspect naturel ; que la rénovation des façades doit être cohérente et harmonisée sur toute leur hauteur ; qu'il y a lieu d'inclure la façade du rez-de-chaussée dans la présente demande ;

Considérant que la demande implique 2 parcelles différentes et plusieurs propriétaires différents ; que le projet fusionne les 3 immeubles en créant par niveau un plateau unique qui

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

n'est desservi que par une seule cage d'escalier ; que les 2 parcelles n'ont dès lors plus raison d'être en ce que les immeubles ne sont plus distincts et ne peuvent plus être divisés ;

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.2004.0841/5/CAP/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/06/2021 ;

Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un *phasage* ; que vu la situation infractionnelle, il convient de mettre fin avec diligence à l'occupation dégradante des lieux ;

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 30 septembre 2021**

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

- Dédensifier le nombre de logements en limitant le nombre d'unités à 8
- Supprimer les lucarnes à rue et limiter la hauteur de façade du nouveau volume sous le niveau de corniche du bâtiment d'angle
- Analyser la possibilité d'adapter le mur mitoyen gauche en démontant l'avancée (de +/- 0,85m) sur 2 niveaux
- N'envisager d'isolation extérieure que si la composition d'ensemble de la façade n'en est pas appauvrie mais améliorée – en se référant aux considérations susmentionnées dans le présent avis (revêtements de façade, seuils de fenêtre, garde-corps, corniche, ...)
- Proposer une porte d'entrée à rue conforme et adéquate, intégrant les dispositifs indispensables, et illustrant sa fonction et son importance
- Représenter en plan la différence de niveaux qui figure en coupe
- Supprimer l'escalier représenté dans le hall d'entrée du n° 92
- Prévoir un dispositif de stockage et de réutilisation des eaux pluviales
- Modifier les documents administratifs en conséquence
- Fournir la preuve de fusion des deux parcelles à la fin des travaux

**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 II – articles 4 (de manière ponctuelle) & 10 (en façade à rue) sont acceptées 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.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. CUMPS	
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> COPPIETERS	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	