

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régulariser des logements dans un immeuble de rapport (PV 2020/3386)
Adresse	<b>Avenue Clemenceau, 32</b>
PRAS	Zone d'habitation, espace structurant, ZICHEE

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 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 23 novembre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, 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 (1900-1918) ;

Vu que le bien se situe Avenue Clémenceau au n° 32, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5<sup>ème</sup> Division, Section B – n° 222 H10 ;

Vu que la demande vise à **Régulariser des logements dans un immeuble de rapport (PV 2020/3386)** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 11/07/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement
- Application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2023 au 16/11/2023, 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 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 13, chapitre III du Titre III du RCU – ventilation - évacuation
  - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
  - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants
  - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates
- 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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 00474 (PU PU F926) – Construire une maison (rue de Prusse) – permis octroyé le 27/03/1873
- n° 00706 (PU F1304) – Construire une écurie et dépendance (rue d'Allemagne,32) – permis octroyé le 13/08/1874
- n° 01378 (PU F1986) – Construire un hangar (rue d'Allemagne) – permis octroyé le 03/04/1877

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial et de l'arrière bâtiment (atelier), pour l'ajout de deux étages sur l'arrière-bâtiment et la transformation de la toiture à versant en toit plat, pour la vitrine commerciale, l'aménagement des combles, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement et pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

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 (RU 2016/1440) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ; que les plans des bâtiments avant et arrière ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, et les occupations successives et très variables du nombre d'habitants, le nombre d'unités de logement ne peut être confirmé ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, maximum 2 compteurs de gaz sont en place depuis les années 1995 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 logements ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2020/3386), dressé en date du 21/09/2020, il a été constaté que des travaux ont été réalisés entre 2016 et 2017 sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne :

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement
- la rénovation de la façade avant (couleur de parement, matériau des châssis, suppression porte d'entrée et vitrine commerciale...)
- rehausse de deux étages supplémentaires sur l'arrière-bâtiment
- aménagement des combles et démultiplication du nombre de logement (de 2 à 8 logements)

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison de commerce et d'un arrière-bâtiment affecté à l'atelier (R+TV) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment-arrière est rehaussé de deux étages et destiné à du logement depuis au moins 6 ans (d'après l'historique des habitants) ; que l'aménagement des combles serait effectif depuis au moins 2017 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Considérant que la demande en situation projetée envisage de régulariser les modifications qui ont été apportées sur l'arrière-bâtiment et le bâtiment avant, l'augmentation du nombre de logement ; que l'aménagement suivant est projeté :

- Bâtiment avant :
  - -01 7 caves, local compteur, local poubelles et local vélos
  - +00 Hall d'entrée commun, séjour/cuisine et vestiaire du duplex
  - +01 étage du duplex (3 chambres, SDB, wc)
  - +02 appartement d'une chambre (53,35 m<sup>2</sup>) : séjour/cuisine, chambre, SDD et wc
  - +03 appartement d'une chambre (54,64 m<sup>2</sup>) : séjour/cuisine, chambre, SDD et wc
  - Combles bureau
- Arrière-bâtiment :
  - -01 appartement d'une chambre (56,5 m<sup>2</sup>) : séjour/cuisine, SDD+wc, vestiaire, chambre et patio
  - +00 cour extérieure, appartement d'une chambre (51,7 m<sup>2</sup>) : séjour/cuisine, chambre, SDB
  - +01 appartement d'une chambre (44,5 m<sup>2</sup>) : séjour/cuisine, chambre, SDD et terrasse
  - +02 Studio (29 m<sup>2</sup>)

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas amélioré ; que le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que l'arrière-bâtiment présente une toiture plate non végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'arrière-bâtiment a été rehaussé de deux niveaux et que le profil voisin de droite le plus haut est dépassé de plus de 2,30 m ;

Considérant que les murs mitoyens ont été rehaussés, ce qui préjudicie le bâti mitoyen immédiat au n°103-105 en termes de luminosité et d'ensoleillement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Considérant que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ; que cette configuration n'est pas adéquate en ce qu'il est souhaitable de ne pas encourager des aménagements analogues ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre : 13,31m<sup>2</sup> au +01 (arrière-bâtiment) et chambre : 12,60 m<sup>2</sup> au +03 (bâtiment avant)) ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ;

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 (cuisine/séjour et chambre au +01 du bâtiment arrière : 2.45m) ; que le bureau (1,13 m) dans les combles n'atteint pas la hauteur minimale (2,30 m) sur au moins la moitié de la superficie du local ; que les combles ne pouvant être considérée comme une surface habitable, ne peut servir que d'espace de rangement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 7, salle de bain ou de douche**, en ce que les salles de bain des logements au +00 et +02 du bâtiment arrière ne sont pas équipées de point d'eau froide et chaude ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9, cuisine**, en ce que les cuisines des logements au +00 (bâtiment avant et arrière) et +02 (bâtiment-arrière) n'ont pas d'évier équipé d'eau, ni d'appareil de cuisson ;

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 (les logements au -01 et +00 du bâtiment arrière) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 11, vues**, en ce que les logements situés au -01 du bâtiment-arrière et au +03 du bâtiment avant créé ne possèdent pas de fenêtre offrant une vue directe et horizontale vers l'extérieur, à partir d'1,50mètre de hauteur du niveau plancher et libres de tout obstacle sur au moins 3m ;

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

- l'escalier de la cour, la passerelle à l'étage intermédiaire et respect du code civil
- intimité relative entre unités compte tenu de la distance restreinte entre les fronts de bâtisse des bâtiments avant et arrière
- peu d'optimisation spatiale des logements – quid de la ventilation des locaux sans fenêtre
- pas d'espace extérieur privatif (cour, terrasse, jardin) pour les logements
- appartements de l'arrière-bâtiment mono-orientés

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement présentes dans l'arrière-bâtiment de 0 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que les augmentations volumétriques sont inenvisageables vu la configuration des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 13, chapitre III du Titre III – ventilation – évacuation* ; que les locaux comprenant un appareil à combustion de chauffage ou de production d'eau chaude sont munis d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ;

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 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que le local vélos / poussettes être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que les nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> sont aménagées en toiture verte ;

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 :

- une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m<sup>2</sup> ne peut être divisée
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- tous les logements sont traversants ;
- les petits logements inférieurs à 60m<sup>2</sup> ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- le nombre de logement est limité afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié ;
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante (> 7 à 8m min) afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle, ainsi qu'éviter des vis-à-vis gênants ;
- prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;
- respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transport en communs ; que toutefois, une alternative de mobilité douce est proposée, cependant, l'accès au local vélos n'est pas direct et aisé depuis la voie publique ;

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 toute la façade a été rénovée entre 2016 et 2017 ; que toutes les menuiseries d'origine en bois ont été remplacées par du PVC double vitrage de ton blanc, que la porte d'entrée du commerce a été supprimée et la vitrine commerciale modifiée au niveau des divisions ; que l'imposte du châssis central au 1<sup>er</sup> étage n'est pas alignée par rapport aux autres ; les encadrements des baies, la console et la chef décoratif des linteaux (au centre de l'arc surbaissé) ne sont pas représentés ;

Considérant que les baies sont impactées (au rez-de-chaussée) ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que le matériau projeté pour les châssis n'est pas qualitatif ;

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 – CP.2023.0579/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/08/2023 ;

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 remettre avec diligence les lieux en pristin état en démolissant 2 des 3 niveaux de l'extension arrière ; que les travaux doivent être effectués dans les 18 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;

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 23 novembre 2023**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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