

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M. AIAD

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité les cheminées d'évacuation du restaurant en façade arrière
Adresse	Avenue Clémenceau, n°50
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE + Espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

**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 réaction.

**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 14 mars 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1902) ;

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

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que le bien se situe Avenue Clémenceau au n° 50, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 222 F 2 et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les cheminées d'évacuation du restaurant en façade arrière ;

Vu que la demande a été introduite le 04/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 21/11/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2024 au 07/03/2024, et qu'aucune réaction n'a été introduite pour motifs principaux ;

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

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

- dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins
- dérogation au Titre I du RRU article 13 – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate
  - dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 29 – Conduits de fumée
  - dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 30 – Débouché des conduits

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°9176 (PU 9678) – Ouvrir une tranchée pour raccordement égout – permis octroyé le 29/11/1902
- n°43446 (PU 35747) – Transformation – permis octroyé le 11/07/1968

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'une véranda/ auvent en volume fermé entre 2009 et 2012 ; pour la fermeture de la cour entre 2012 et 2014 ; pour l'ajout de conduit de cheminée entre 2012 et 2014 ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un restaurant au rez-de-chaussée ;

Vu la mise en demeure (I 2022/4049), dressé en date du 14/02/2022, il a été constaté l'installation de plusieurs cheminées d'évacuation et d'enseigne non réglementaire sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser les cheminées d'évacuations et l'enseigne en façade avant
- Mettre en conformité les annexes en fond de parcelle
- Privatiser le sous-sol pour le commerce du rez-de-chaussée

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – que le jardin étant supprimé, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'aucune citerne d'eau de pluie ou de toiture végétalisée n'est renseigné ; que les constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains, les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;

Considérant que si le conduit de la hotte est placé en façade arrière, que celle-ci s'arrête à quelques centimètres de la fenêtre du voisin et occasionne donc des nuisances olfactives et sonores en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 29 – Conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits des hottes du secteur HoReCa sont réalisés en priorité à l'intérieur de la construction ; que la dérogation ne peut être accordée ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 30 – Débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation* ; que l'aspect des débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation, respecte les caractéristiques architecturales de la construction et ne peut être ni brillant, ni réfléchissant ; qu'il y a lieu d'inclure la gaine dans le volume construit ;

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 et de plus de 3m le moins profond ;

Considérant que les annexes au rez-de-chaussée sont construites sur toute la profondeur de la parcelle et dépasse de plus de 10,92m le moins profond ; qu'il y a lieu de réduire la superficie construite au  $\frac{3}{4}$  de la parcelle afin de retrouver un jardin en fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le conduit de cheminée dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que le conduit dépasse de 5,80m la profondeur des deux voisins de 9,23m le plus haut ; que cette volumétrie impacte de façon importante l'intérieur d'îlot et n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est inexistante avec notamment la suppression du jardin arrière ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le sous-sol est privatisé pour le commerce ; que les logements ne comportent s'en doute plus d'espace privatif destiné au rangement ; qu'il y a lieu de renseigné leur cave et de mettre en conformité les étages du bâtiment, la répartition et le nombre de logements, ceux-ci n'étant pas connu ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, l'accès aisé à ces compteurs et est permanent ; que les compteurs étant en sous-sol, les logements n'y ont plus accès ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

Considérant qu'un commerce est compatible avec la destination principale de la zone mixte ; que, toutefois, la demande telle que projetée ne répond pas au *bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- informations lacunaire sur les sanitaires
- informations techniques incomplètes – type de four et de combustion, débit d'extraction, dispositifs filtrants, ... ;
- densification d'occupation, peu d'information sur le flux de personnes attendue ;
- pas d'élévation représentant la façade arrière ;
- avant d'envisager un conduit extérieur, analyser la possibilité pour l'évacuation de la hotte d'utiliser une trémie intérieure ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> (dans ce cas-ci environs 38m<sup>2</sup>), celles-ci sont végétalisées

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la division des châssis au rez-de-chaussée, par la fermeture des soupiraux, par l'ajout d'un enduit gris sur tout le rez-de-chaussée pierre bleue comprise, par la mise en place d'une enseigne parallèle et perpendiculaire ainsi qu'un auvent renseignant l'Horeca ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il y a lieu de revenir au pristin état ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique ; qu'il y a lieu de retrouver la situation de droit ;

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 ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant qu'il a été fait application à l'*article 207§4 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement elles ne sont pas renseignées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 33 – enseigne et publicité associées*, en ce les enseignes et les publicités associées à l'enseigne sont en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées ; que ni l'enseigne détournant la volute du balcon au +1 et ni l'enseigne perpendiculaire ne respecte la façade dans laquelle elle s'implante ;

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.1998.0251/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 03/12/2023 ;

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 14 mars 2024**

**AVIS DÉFAVORABLE** 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> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	