

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 Juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par V-LINE MEUBLES PROPERTIES représenté par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité 2 immeubles de rapport
Adresse	Avenue Clemenceau , n°107-109
PRAS	zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 Juin 2025

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 05 Juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité 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, 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 le bien se situe Avenue Clémenceau au n° 107-109, maison mitoyenne R+03+TV et R+2+TV, implantée sur des parcelles cadastrées 5^{ème} Division, Section B – n° 221P6 & 221E7 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité l'augmentation du nombre de logement dans 2 immeubles de rapport ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/05/2025 au 29/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été ;

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 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les archives communales à ces adresses :

- n° 24577 (PU F18691) – Transformation – permis octroyé le 02/05/1932
- n° 44703 (PU 37409) – Transformer une maison de commerce – permis octroyé le 02/09/1975
- n° 44504Bis (PU 36749) – Transformer le rez et le sous-sol – permis octroyé le 13/06/1972

Vu que, selon la situation de droit, l'immeuble sis au n°107 comprend un commerce réparti entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, ainsi qu'un logement aux étages ; tandis que l'immeuble sis au n°109 est affecté à une activité productive avec un logement accessoire lié à cette activité ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit :

- Immeuble situé au n°107
 - La fusion des commerces du n°107 et n°109 ;
 - La démultiplication du nombre d'unités de logement (1 à 9) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 Juin 2025

- L' utilisation des plates-formes en terrasses aux niveaux supérieurs du rez-de-chaussée et du 2^{ième} étage ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue ;
- Immeuble situé au n°109
 - La démultiplication du nombre d'unités de logement (6) ;
 - Le changement de destination atelier en commerce au rez-de-chaussée ;
 - Le changement de destination atelier en logement bâtiment avant et arrière ;
 - La Fusion des deux commerces du n°107 et 109 – rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
 - Le changement d'aspect de la façade à rue – matériau châssis et enseigne non conforme ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15756 et RU 2022/15757), il ressort que les deux immeubles ont fait l'objet de transformations réalisées sans permis, notamment la création des logements illégaux, l'utilisation des plates-formes en terrasses, la fusion des deux commerces du n°107 et n°109, changement d'affectation de l'atelier en logement, le changement d'aspect des façades à rue, l'enseigne non conforme ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU 2022/15756 et RU 2022/15757), une seule unité de logement peut être considérée comme régulier pour le n°107 et 0 unité de logement pour le n°109 ; 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 de l'utilisation des lieux ;

Considérant que les plans des immeubles ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Au vu de l'historique des chefs de ménage enregistrés à ces adresses, un seul chef de ménage a été domicilié à l'immeuble situé au n°107, tandis qu'aucun chef de ménage n'a été enregistré à l'adresse du n°109 ;

Vu les renseignements cadastraux, l'immeuble situé au n°107 est répertorié en tant qu'une maison de commerce qui comporte 1 logement (péréquation de 2010), tandis que celui situé au n°109 est répertorié en tant qu'une maison sans cave habitable qui comporte 6 logements (péréquation de 2010) ;

Vu les mises en demeure I 2023/4482 et I 2024/4585, dressées en date du 17/01/2024, il a été constaté que des travaux ont été entrepris sans l'introduction préalable d'une demande de permis d'urbanisme ; que l'infraction relevée concerne :

- Pour l'immeuble situé au n°107
 - La fusion des commerces du n°107 et n°109 ;
 - La démultiplication du nombre d'unités de logement (1 à 9) ;
 - L' utilisation des plates-formes en terrasses aux niveaux supérieurs du rez-de-chaussée et du 2^{ième} étage ;
 - Le changement d'aspect de la façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 Juin 2025

- Pour l'immeuble situé au n°109
 - La démultiplication du nombre d'unités de logement (6) ;
 - Le changement de destination atelier en commerce au rez-de-chaussée ;
 - Le changement de destination atelier en logement bâtiment avant et arrière ;
 - La fusion des deux commerces du n°107 et 109 – rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
 - Le changement d'aspect de la façade à rue – matériau châssis et enseigne non conforme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- L'augmentation du nombre de logement ;
- Le changement de destination atelier en commerce au rez-de-chaussée et en logement aux étages ;
- La fusion des commerces du n°107 et 109 au niveau du rez-de-chaussée ;
- L'utilisation des plates-formes en terrasses ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- Pour l'immeuble situé au n°107
 - -01 Locaux compteurs, local poubelles, local vélos
 - +00 hall d'entrée commun, commerce
 - +01/2 Bureau, toit plat
 - +01 Appartement 1 chambre, toit plat végétalisé/jardin privatif
 - +02 appartement 2 chambres, balcon
 - +03 Studio, terrasse
 - Combles Studio
- Pour l'immeuble situé au n°109
 - -01 Partie avant : 11 caves et partie arrière : chambre froide, stockage commerce, sanitaires ;
 - +00 Hall d'entrée commun, commerce, chambre froide
 - +01/2 Stockage commerce
 - +01 Appartement 1 chambre et appartement 2 chambres (partie arrière)
 - +02 Appartement 1 chambre et appartement 2 chambres (partie arrière)
 - +03 Duplex : séjour + cuisine, 1 chambre, SDB+wc
 - appartement 2 chambres (partie arrière)
 - Combles Duplex : 2 chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 Juin 2025

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; 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 faible sur la carte de BE ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que le projet prévoit de végétaliser les toits plats des commerces ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat ne sont pas renseignés ;

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 ;

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 le retrait légal d'1,90m depuis l'axe mitoyen de gauche observé pour la terrasse du +03 n'est pas délimité par un garde-corps ;

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 ; que la hauteur du local vélo n'atteint pas la hauteur minimale requise (2,20 m) ;

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^{ème} de la superficie plancher (séjour de l'appartement F, chambre1 de l'appartement H, séjour du duplex I au +03, séjour du duplex L dans les combles) ; que la superficie nette éclairante fixée à un minimum de 1/12^{ème} de la superficie plancher ne concerne que les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture ;

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

- Intimité relative entre unités compte tenu de la distance restreinte entre le bâtiment avant et arrière du n°109 ;
- Aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles ;
- Peu d'optimisation spatiale des logements – position des sanitaires par rapport aux chambres (logements situés au n°107), wc intégré dans sdd, pas de sas pour les logements ;
- Les logements ne disposent pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;
- Une salle de bain avec wc intégré pour un grand logement de 3 chambres ;
- Accès sur le toit plat inaccessible depuis la chambre2 du logement D situé au +01

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 10 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 Juin 2025

trop importante ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées, notamment de la maison de commerce sise au n°107 qui n'a que +/- 180m² de superficie habitable en situation de droit ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la demande déroge 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 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 200m² ne peut être divisée ;
- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- Les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- L'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que notamment concernant la transformation d'arrière-bâtiment, les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- La distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante (> 7 à 8m minimum) afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle, ainsi qu'éviter des vis-à-vis gênants ;
- Le nombre de logement est limité afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;
- privilégier un seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage ;
- prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 Juin 2025

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 ;

Considérant que la parcelle se situe en zone A en matière d'accessibilité (Titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ; que néanmoins, au regard du nombre de logements projetés, la mise en œuvre d'une alternative de mobilité douce en l'état n'est pas envisageable, en raison de la configuration des lieux ; que, par ailleurs, l'accès au local vélos/poussettes depuis la voie publique n'est ni direct ni aisé ;

Considérant que la demande déroge 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 ; que le système de ventilation des locaux sans fenêtre (sanitaires...) n'est renseigné ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; que ce local doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ; qu'il doit être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries en façade avant des deux bâtiments ont été remplacées sans respect du ceintage des châssis, du matériau et de la couleur d'origine ; que les briques de la façade sise au n°107 ont été peintes en rouge ; que cette couleur ne se motive pas en ce qu'elle n'est pas en harmonie avec celle du voisinage ;

Considérant que les châssis des étages sont réalisés en PVC de ton blanc ; que les portes d'accès aux logements sont en PVC de ton gris anthracite ; que la porte d'entrée du commerce sis au n°109 est également en PVC de ton blanc ; que ni le matériau ni la teinte de châssis des vitrines commerciales ne sont précisés ; que les éléments en pierre bleue ne sont pas identifiés ;

Considérant que l'uniformité de la façade ainsi que l'harmonie avec l'aspect architectural du cadre bâti environnant ne sont pas respectées, que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient dès lors d'harmoniser les matériaux et tonalités des menuiseries extérieures, en privilégiant des teintes et finitions compatibles avec le caractère architectural du bâti ;

Considérant par ailleurs que les lucarnes prévues sur le versant à rue des deux toitures ne s'intègrent pas à la configuration des lieux en ce que les baies ne sont pas alignées avec celles des étages inférieurs ; que cette typologie ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 Juin 2025

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 qu'il existe des incohérences entre l'élévation de la façade arrière et le plan du 1er étage, en ce que ce dernier indique un accès à la plateforme arrière (jardin privatif) depuis le hall de nuit du logement E via une petite porte donnant sur un escalier extérieur, tandis que l'élévation de façade représente à l'emplacement de la porte une fenêtre et un escalier menant jusqu'au balcon du logement H situé au +02 ;

Considérant qu'il est indiqué sur les plans que la toiture plate végétalisée du commerce situé au n°109 est non accessible, alors même qu'un accès est prévu depuis la chambre 2 de l'appartement D, situé au premier étage, via une porte donnant directement sur ladite toiture ;

Considérant que ces divergences rendent la demande lacunaire et empêchent une évaluation complète du projet ; que, dès lors, la Commission de Concertation n'est pas en mesure de se prononcer en pleine connaissance de cause ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu dès lors de s'y conformer ;

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.2025.0138/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/02/2025 ;

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 05 Juin 2025

AVIS DE FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	