

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 juillet 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

/

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>Réagencer le commerce HoReCA (restaurant) avec modification du cheminement des gaines d'extraction et aménagement d'une zone de cour et jardin, rehausser les façades à rue et les versants de toitures, ajouter un volume au +02, aménager trois unités de logement dont une en duplex, modifier l'utilisation du sous-sol et des combles, apporter des modifications en façades à rue</b>
Adresse	Avenue Clemenceau, 50
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 juillet 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 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 3 juillet 2025**

**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, 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 la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ; qu'une autorisation HoReCa de type débit de boissons avec petite restauration a été accordée et est valable jusqu'au 07/12/2025 ;

Vu que le bien se situe Avenue Clemenceau au n° 50, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 163m<sup>2</sup>, cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 222 f 2 ;

Vu que la demande modificative vise à :

- **réorganiser le commerce HoReCA (restaurant) avec modification du cheminement des gaines d'extraction et aménagement d'une zone de cour et jardin ;**
- **rehausser les façades à rue et les versants de toitures ;**
- **ajouter un volume au +02 ;**
- **aménager trois unités de logement dont une en duplex ;**
- **modifier l'utilisation du sous-sol et des combles ;**
- **apporter des modifications en façade à rue ;**

Vu qu'il s'agit d'un projet modifié introduit à l'initiative du demandeur ; que cette demande a été introduite le 10/03/2025 ; que le dossier a été déclaré complet le 03/04/2025 ;

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 – modifications visibles depuis les espaces publics ;

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 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 juillet 2025**

- dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
- dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;
- dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;

Vu que la demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2025 au 26/06/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 09176 (PU 09678) – 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) ; les plans 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, le nombre de chefs de ménage résidants en 1993 ne peut être confirmé ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, le nombre de compteurs gaz en service en 1993 est de 3 – soit, 1 par niveau du +00 au +02 ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2021), le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière, sans combles habitables, qui comporte 2 unités de logement, et qui présente une surface bâtie au sol de 133m<sup>2</sup> ;

Vu la mise en demeure (I 2022/4049), dressée en date du 14/02/2022, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement – installation de plusieurs cheminées d'évacuation, placement d'enseigne non réglementaire ;

Vu la demande initiale ayant pour objet de mettre en conformité les cheminées d'évacuation du restaurant en façade arrière, de mettre en conformité les annexes en fond de parcelle et de privatiser le sous-sol pour le commerce du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation du 14 mars 2024 ; que celui-ci est motivé en ce qu'aucune amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot n'est proposée ; que la densité bâtie est augmentée (au-delà de la profondeur des ¾) au détriment de zones plantées en pleine terre et qu'aucune gestion des eaux pluviales n'est prévue (ni stockage, ni temporisation, ni toiture végétalisée) ; que les conduits de hotte extérieurs ne sont pas conformes et invisibles ; que l'objet de la demande doit être étendu aux logements des étages ; que les éléments de la façade à rue doivent être revalorisés en proposant des matériaux esthétiques et de bonne tenue ; que le projet est lacunaire et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 juillet 2025**

Considérant que par rapport au projet initial, le projet amendé propose que le bâti existant soit démoli au rez-de-chaussée sur une profondeur de 6,10m, que les unités de logement des étages fassent partie de la demande, qu'une extension latérale sur le côté droit soit construite au +02 sur une profondeur de 5,30m, que la façade à rue soit rehaussée de 1,37m et le niveau de faîte de 0,59m, que le profil à 2 versants du toit soit également modifié (partie supérieure tronquée et aménagée en plateforme) ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande modifiée envisage de réaménager le sous-sol, de réagencer le rez-de-chaussée commercial, de rehausser la façade et la toiture, de créer une unité de logement supplémentaire ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 locaux compteurs (2), cave et local technique du commerce, caves privatives des logements (3) ;
- +00 accès et sas communs aux 2 fonctions, hall commun logements ; restaurant/bar – 2 salles de restaurant (+/- 34m<sup>2</sup>), salle bar/restaurant (+/- 36m<sup>2</sup>), cuisine, sanitaires, terrasse accessible à la clientèle (17m<sup>2</sup>), zone plantée en pleine terre (17m<sup>2</sup>) ;
- +01 appartement de 2 chambres (sup. habit. : +/- 70m<sup>2</sup>) : chambres à rue, salon (17m<sup>2</sup>), cuisine/sàm (14,55m<sup>2</sup>), sdb avec wc, chaudière sur le palier intermédiaire inférieur ;
- +02 appartement de 2 chambres (sup. habit. : +/- 70m<sup>2</sup>) : chambres à rue, salon (17m<sup>2</sup>), cuisine/sàm (14,55m<sup>2</sup>) dans nouvelle extension, sdd avec chaudière, wc, rangement (0,70m<sup>2</sup>) sur le palier intermédiaire inférieur ;
- +03/combles appartement de 2 chambres nécessitant rehausse de façade et de toiture :  
niv. inf. : cuisine ouverte sur séjour côté rue (25m<sup>2</sup>, 23,60m<sup>2</sup> hors emprise escalier), volée droite menant aux combles aménagés, sdd, wc, chambre  
niv. sup. : chambre sous versants

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti et du taux d'occupation, comme la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot, sont impactées ;

Que la parcelle est construite au rez-de-chaussée au-delà la profondeur autorisée (+ 0,50m par rapport aux ¾) ; qu'une zone de cour et jardin de 34m<sup>2</sup> est créée ; que celle-ci est accessible à la clientèle du bar/restaurant (fermeture tardive au-delà de minuit) ;

Que l'utilisation de l'espace extérieur impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et préjudicie le calme de l'intérieur d'îlot ; que selon les horaires renseignés en ligne, l'établissement est ouvert tous les jours de 12h00 à 1h00 ; que l'utilisation de la zone de cour et jardin par l'HoReCa est inenvisageable ; que son potentiel ne peut être exploité dans cette configuration ; que cette zone gagnerait à être mise à disposition du logement du 1<sup>er</sup> étage ;

Qu'une trémie technique intérieure est créée reprenant au +00 les extractions cuisine et sanitaires du commerce HoReCa, au +01 l'évacuation chaudière et l'extraction sanitaire, au

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 juillet 2025**

+02 l'extraction sanitaire ; que seul un conduit Ø300 sort en toiture ; que ce dimensionnement n'est pas motivé en fonction d'un débit ; que les débits d'extraction hotte et pour les salles de consommation ne sont pas renseignés ; que toutes les sorties en toiture ne figurent pas représentées au plan ;

Que le projet renseigne un établissement d'une capacité maximale de 50 personnes ; que le renouvellement d'air doit être calculé en conséquence ; que la cuisine est équipée de manière très sommaire pour un restaurant (quid type de combustion, bain d'huile, ... ?) ; que le débit d'extraction d'une hotte doit être calculé en tenant compte des équipements constitutifs de la ligne de cuisson et les dégagements générés, de la position et de la taille de la hotte, de la vitesse d'air ; qu'en l'état, l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ; qu'il n'est pas avéré que les extractions sont évacuées par un dispositif efficace sans incommoder ni les occupants ni le voisinage ;

Considérant que le projet ne prévoit pas une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation n'est envisagée ; que le projet réaménagement et crée de nouvelles toitures plates sans les végétaliser ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates**, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m<sup>2</sup> doit être aménagée en toiture végétalisée ; que les deux toits plats (de +/- 25,5m<sup>2</sup>) ne le sont pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ; que ce dépassement de 0,50m n'a pas lieu d'être ;

Considérant que l'extension latérale prévue au +02 dépasse le bâti le moins profond de 2,10m en s'alignant sur la profondeur de la construction voisine la plus profonde ; qu'il convient de représenter la rehausse mitoyenne sur l'élévation arrière ainsi que les niveaux importants des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il convient de diversifier les plantations et de se soucier de leur croissance comme de leur pérennité, d'attribuer en priorité ces zones au logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que les représentations en plan et en coupe ne concordent pas – les revêtements et les profondeurs des deux zones diffèrent ; qu'une zone de gravillons n'est pas perméable ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ; que la perméabilité n'est pas avérée sur au moins 50% de la surface totale ; que dans le cas d'un revêtement de terrasse, un revêtement semi-perméable (joints ouverts) est à privilégier ;

Considérant que de la zone perméable, réduite à 16,50m<sup>2</sup>, seuls 8,50m<sup>2</sup> sont en pleine terre ; que cet aménagement n'est pas qualitatif ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce qu'une pièce de vie n'atteint pas le minimum requis – séjour/cuisine de 25m<sup>2</sup> du logement créé au +03 (23,60m<sup>2</sup> en déduisant l'emprise escalier), chambre en-deçà des 9m<sup>2</sup> et

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 juillet 2025**

d'une largeur insuffisante de 1,90m ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour un nouveau logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc intégré dans la sdb du +01 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ;

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 (pièces centrales) ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- dimensions restreintes des caves des logements ; aucun espace commun disponible malgré l'augmentation des unités de logement ;
- peu d'optimisation spatiale des logements aux +01 et +02 – position du salon en pièce centrale, position des chambres en façade bruyante (selon le cadastre du bruit des transports, l'exposition est de 65 à 70dB(A)) ;
- maintien des portes palières aux +01 et +02 bien qu'un seul accès au logement soit autorisé ;
- peu d'optimisation spatiale du duplex – superficie du salon pas adéquate pour un logement de 2 chambres, chambre dans les combles sans sanitaire ;
- au niveau du commerce, informations techniques incomplètes – type de four et de combustion, débit d'extraction, position du moteur de hotte, dispositifs filtrants, ... – ne permettant pas de garantir l'absence de nuisances incommodes (olfactives et sonores) ;

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 :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- une mixité de type de logements est proposée – le projet ne propose que des 2 chambres ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;

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 transports en commun ; que toutefois il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 juillet 2025**

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 aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de 3 à 4 (dont 3 unités de logement) ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante ; que sa profondeur n'est pas adéquate ; que l'utilisation de la zone de cour et jardin porte atteinte à la fonction principale de la zone et porte préjudice à la qualité résidentielle du voisinage ;

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 ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées en façade et en toiture ;

Considérant que la demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 le projet rehausse la façade de +/- 1,40m ; que l'immeuble mitoyen de gauche présente les mêmes caractéristiques néo-classiques ; qu'il serait pertinent d'aligner le niveau de corniche sur celui de l'immeuble voisin au n° 48, d'également reproduire les hauteurs de niveaux et de fenêtres ;

Que sont prévus la réouverture des soupiraux, le nettoyage de la pierre bleue peinte, la reproduction des encadrements de baie ornementés et des éléments de corniche (modénature en bois ouvragé, consoles) ;

Que les menuiseries extérieures sont en bois au rez-de-chaussée, en PVC aux étages ; que le cintrage du linteau des baies aux étages n'est pas respecté ; que les balcons ne sont pas correctement représentés ; que le matériau renseigné pour les encadrements de baies moulurés est incorrect ; que la marquise fixe au droit de la porte d'entrée est maintenue ;

Considérant qu'il convient de proposer des matériaux esthétiques de bonne tenue, des menuiseries en bois mouluré respectant le cintrage des baies ; de prévoir des panneaux opaques en partie inférieure des portes de balcon ; d'unifier les divisions en proposant une imposte supérieure au niveau du châssis de la vitrine ; de supprimer la marquise ; de proposer la rénovation de l'enduit de façade fortement endommagé ; de rectifier les représentations en conséquence ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 juillet 2025**

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles détaillées dans le ***Titre VI du RRU*** ; qu'eu égard la configuration des éléments de façade, il convient plutôt de proposer une enseigne perpendiculaire conforme qui n'impacte pas les logements des étages, ou mieux une enseigne autocollante conforme sur la vitre du rez-de-chaussée :

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre VI, article 35, enlèvement***, en ce que les enseignes perpendiculaires, non conformes (car placées au niveau des étages de logement) auraient dues être enlevées dès la fin de l'activité à laquelle elles ont été associées ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant, de ce qui précède, qu'en l'état, 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 3 juillet 2025**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 3 juillet 2025**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	