

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** Mme CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

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

Mme BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la copropriétaire
Objet de la demande	régulariser le nombre d'unités de logements et la modifications d'aspect de la façade à rue (I-2022/4245-PU-LI/JDT), mettre en conformité la couverture de cour, construire une lucarne en toiture avant et aménager 3 studios.
Adresse	Avenue Clemenceau 102
PRAS	Zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT  
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à régulariser le nombre d'unités de logements et les modifications d'aspect de la façade à rue, mettre en conformité la couverture de cour, construire une lucarne en toiture avant et aménager 3 studios ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2025 au 26/06/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses, RCU, Titre I :
  - Article 8 : façade ;
  - Article 9 : façade ;
  - Article 23 : toiture plate ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 1 réclamation, que cette dernière porte principalement sur :

- L'insécurité dans le quartier,
- L'existence du commerce en situation de droit,
- Le manque d'esthétisme de la situation actuelle,
- Le manque de logements dans le quartier,
- L'étalage et la tente solaire,

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zicheel);

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 23/01/2025 ;

Vu le PU F4729 – construire une maison – permis octroyé le 18/05/1889 ;

Vu le PU F5510 – Construire une annexe – permis octroyé le 26/03/1892 ;

Vu le PU 41829 – Transformer la vitrine – permis octroyé le 21/05/1997 ;

Vu le PU 49987 – Changer l'affectation d'un commerce en café –classé sans suite le 08/08/2019 ;

Vu le PU 52447 – Changer l'affectation d'un ancien commerce en café snack avec petite restauration – permis refusé le 07/02/2023 ;

Vu le procès-verbal d'infraction, I-2022/4245-PU-LI/JDT, dressé par la commune pour :

- Augmentation du nombre de logements ;
- Façade non-conforme au PU 41829 (tente solaire permanente) ;
- Changement d'utilisation du commerce en horeca ;

Vu que le bien se situe Avenue de Clemenceau au n° 102, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section B – n° 225 d 2 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13664-HORECA), l'immeuble comprend / abrite des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – changement de destination d'un commerce en HORECA ;

Vu les renseignements cadastraux (dernière modification 1996), le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel de type « entrepôt » qui ne comporte pas de logement ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un commerce (depuis 72 : vente au détail puis en 95 : magasin de textiles) au rez-de-chaussée ; que les archives disponibles ne renseignent pas les étages +01 et +02 ; que l'aménagement est construit sur une profondeur de 12,55m et se compose de 2 pièces en enfilades, d'une petite annexe et d'une toilette ; que la destination de l'arrière-bâtiment n'est pas renseignée en plan ;

Considérant qu'en situation de fait, le permis de 1997 (PU 41829) n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés – au niveau de la façade à rue, la composition de façade n'a pas été respecté ; que depuis 1997, les étages supérieurs sont occupés par du logement sans autorisation ; que le bâti du rez-de-chaussée a été étendu sur toute la profondeur de la parcelle soit 22,25m ; le bâti du

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

rez-de-chaussée a été étendu sur toute la profondeur de la parcelle – soit +/- 22,25m mesurés dans l'axe central de la parcelle (travaux réalisés entre 1987-1996) ;

Considérant que l'activité horeca est effective depuis plus de 20 ans sans autorisation (année 2000) ; qu'il apparaît que différents horeca se sont succédé depuis 2000 ; qu'en situation de droit le rez-de-chaussée est donc affecté à un commerce de vente de textile et que la demande présente un commerce de type épicerie ; que cependant les plans ne précisent pas cette utilisation ;

Considérant que le changement d'utilisation du commerce du rez-de-chaussée n'est pas soumis à permis d'urbanisme ; que la demande comprend par contre la régularisation de la modification de l'aspect de la façade à rue ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 : 1 local poubelle, 3 petites caves, un local vélo, le local compteurs (eau, gaz, électricité)
- +00 : 1 entrée vers les étages, 1wc, le commerce avec une salle de vente, un espace de stockage et une chambre froide
- +01 : 1 logement
- +02 : 1 logement
- Combles : 1 logement

Que la demande, en situation projetée, augmente la surface du commerce en intégrant la surface de l'arrière-bâtiment (+/- 50 m<sup>2</sup>) ; que de ce fait la zone de cour et jardin est entièrement couverte et imperméabilisée, qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que la profondeur maximale est dépassée ; que les deux voisins sont également bâtis sur l'entièreté de la parcelle ;

Que la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée est prévue en roofing, qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 23 du Titre I du RCU qui impose la végétalisation des toitures à partir de 20m<sup>2</sup> ;

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 la dérogation à la profondeur pourrait être acceptable si une amélioration significative de l'intérieur d'îlot était proposée, d'autant que l'îlot est extrêmement bâti en son intérieur et qu'une toiture végétalisée permettrait de lutter contre les îlots de chaleur et améliorerait l'aspect esthétique, végétale et paysager de l'intérieur d'îlot ;

Que les équipements techniques placés le long du mur mitoyen en fond de parcelle (1 gaine montant au niveau de la toiture) ont été supprimés ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

Considérant qu'en situation de fait l'immeuble comporte 6 logements aménagés en infraction ; que la demande prévoit un logement par étage en situation projetée, qu'il s'agit de 3 studios traversant ;

Que le logement sous combles est en dérogation à l'article 10 du Titre II en ce qui concerne l'éclairage naturel ; que la demande propose d'y aménager une lucarne en façade avant ; que cette lucarne est obligatoire pour répondre à l'article 11 du Titre II du RRU ;

Que pour les deux autres étages, la demande prévoit d'agrandir la baie en façade arrière pour améliorer l'éclairage naturel ;

Que les logements proposés ne répondent pas au bon aménagement des lieux en ce qu'aucun logement ne dispose d'un espace extérieur privatif,

Que si la demande présente des studios, la différenciation des espaces de vie par le cloisonnement de la chambre en fait des appartements 1 chambre qui ne répondent pas à l'article 3 du Titre I du RRU, que ces dérogations sont inacceptables ;

Que la demande propose des locaux communs au sous-sol afin de respecter les articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU, que cependant le local vélo est impraticable au vu du nombre de manœuvres nécessaires pour l'atteindre et n'est donc pas conforme ;

Que l'utilisation des toilettes de l'entresol n'est pas précisée ;

Que toutes ces dérogations sont le symptôme d'une densification trop importante de la parcelle ; que la typologie des logements proposés n'offre aucune diversité ;

Que les 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 :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité) ;
- Veiller à la mixité de types de logement en garantissant une offre diversifiée ;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- Limiter les petits logements (studio et appartement 1 chambre inférieure à 60m<sup>2</sup>) à une seule unité.
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

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 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 ;

Que la lucarne proposée est visible depuis les espaces publics, qu'elle n'est pas en harmonie avec la composition de façade existante et se trouve dans le prolongement de la façade ; qu'une lucarne en façade avant ne serait acceptable qu'en retrait, plus discrète, conçue en harmonie avec la façade et mieux intégrée ;

Que la prescription particulière 2.5.2° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que toutes les menuiseries extérieures sont en bois (+00 et étages) ; que les divisions ne sont pas respectées et les châssis ne suivent pas le cintrage d'origine ; que le permis de 1997 prévoyait vitrines et porte en bois méranti – soubassement en marbre ; qu'il est proposé de retrouver le soubassement en pierre bleue ; que la demande prévoit un volet roulant intégré à la vitrine commerciale ; que l'enseigne au-dessus de la vitrine n'est pas conforme en ce qu'elle ne respecte pas les distances par rapport aux voisins ;

Considérant que le bien se situe en zone d'aléa d'inondation sur la carte de Bruxelles Environnement et qu'il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales ;

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, 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 ;

Que le non-cintrage des châssis, la grille devant la porte d'entrée du commerce, la tente solaire et l'enseigne n'y contribuent pas ; que le dessin de la porte du commerce n'est pas précisé, que les impostes du rez-de-chaussée ne sont pas alignées ;

Que le soupirail est en briques de verre, qu'il y a lieu de retrouver un châssis fixe avec une grille à barreaudage si nécessaire ;

Considérant que porte d'entrée et vitrine commerciale ont été radicalement modifiées ; que la façade du rez-de-chaussée ne s'intègre pas au reste de la façade ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

Considérant que l'enseigne liée à l'activité n'est pas conforme aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le Titre VI du RRU ; qu'il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ;

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, 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 10 juillet 2025**

**AVIS DEFAVORABLE unanime**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	