

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 décembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} BENMRAH
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par le locataire
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial en établissement hôtelier et mettre en conformité les travaux exécutés non conformément au permis d'urbanisme n°51369
Adresse	Avenue Clémenceau n°7-9
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE, Liseré de noyau commercial, Espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 décembre 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 4 décembre 2025

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 (ZICHEE), le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 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° 7-9, maison mitoyenne R+05+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division Section B – n° 204 V34 et est répertorié en tant que bâtiment de bureaux ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial en établissement hôtelier et mettre en conformité les travaux exécutés non conformément au permis d'urbanisme n°51369** ;

Vu que la demande a été introduite le 19/04/2025 ; que le dossier a été déclaré complet en date du 10/10/2025 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 13/11/2025 au 27/11/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- 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 générale 0.12 du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- Application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - Dérogation au Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - Dérogation au Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- Application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 décembre 2025

- Dérogation au Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.1989.2613/8 daté du 21/11/2025 ; que le rapport est défavorable ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°30921 (PU F24073) – Construire une terrasse avec WC – permis octroyé le 01/09/1939
- n°46930 BIS (PU 40323) – Construire un hôtel – permis octroyé en date du 03/07/1990 (dont les travaux n'ont pas été mise en œuvre – périmé et classé sans suite en date du 10/07/1992)
- n°47453 (PU 40983) – Construire un immeuble à usage de commerce, logements, bureaux – permis octroyé le 25/08/1992
- PU 51369 – Créer des logements – permis octroyé le 11/05/2021

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- La devanture de la façade commerciale a été modifiée,
- Une terrasse arrière a été construite au niveau de la mansarde,
- La surface plantée de la zone de cour et jardin n'a pas été réalisée ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Circulation intérieure, ascenseur, 6 caves, locaux compteurs, local Electrabel, local entretien, local poubelles, chaufferie, machinerie ascenseur, citerne 3000L
- 00 Commerce, parking vélos et poussettes, terrasse et jardin planté partagé
- 01 2 appartements 1 chambre, terrasse
- 02 2 appartements 1 chambre, terrasse
- 03 2 appartements 1 chambre, terrasse
- 04 1 appartement 3 chambres, terrasse
- Mansarde 1 appartement 3 chambres
- Combles 1 appartement 2 chambres, terrasse

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications du permis PU 51369 en ce que le projet n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation d'un immeuble mixte de commerce (1) et logements (9) vers un immeuble d'apparts-hôtel (10),
- Modifier la devanture du rez-de-chaussée,
- Modifier l'aménagement de la zone de cour et jardin,
- Supprimer les 9 logements,
- Modifier les aménagements et le nombre de chambres,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 décembre 2025

- Mettre en conformité la construction de deux terrasses situées au niveau de la mansarde et dans le versant arrière des combles ;

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

- -01 Circulation intérieure, ascenseur, 6 caves, locaux compteurs, local Electrabel, local entretien, local poubelles, chaufferie, machinerie ascenseur, citerne 3000L,
- 00 Réception, salon cafétaria, terrasse et jardin en gravier,
- 01 2 appartements-hôtel 1 chambre, terrasse,
- 02 2 appartements-hôtel 1 chambre, terrasse,
- 03 2 appartements-hôtel 1 chambre, terrasse,
- 04 2 appartements-hôtel 1 chambre, terrasse,
- Mansarde 1 appartement 4 chambres, terrasse,
- Combles 1 appartement 2 chambres, terrasses ;

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que les surfaces de pleine terre sont fortement diminuée et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée et compte tenu de la situation projetée du permis précédemment octroyé ; que la zone plantée étant amoindrie, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que le changement de destination et la création de deux terrasses supplémentaires au niveau de la mansarde et dans le versant arrière des combles peuvent occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que la position dominante et en surplomb de ces terrasses impactent le voisinage et n'en préservent pas l'intimité ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la surface de la zone de cour et jardin est rendue semi-perméable ; que l'annexe I ne fait pas mention de la présence d'une citerne d'eaux de pluie ; 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'il y a lieu d'y remédier ;

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 ; que celui-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ; que la superficie de zone plantée est réduite ; que le restant de la zone de cours et jardins est recouvert d'un revêtement semi-perméable (graviers) ; qu'un revêtement supplémentaire sur une profondeur de 4m n'est pas renseigné et que sa perméabilité ne peut être avérée ; que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable* en ce que la zone de cour et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que la zone de cour et jardin comporte une surface de 201,6 m² et que la surface perméable et plantée proposée ne couvre

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 décembre 2025

que 50 m² de celle-ci ; que la perméabilité des revêtements de sol n'est pas avérée sur au moins 50% de leur surface totale ; qu'il y a lieu de préciser les différents revêtements de sols ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins** en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie de plus de 60 m² doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale au 2/3 de leur superficie ; que la surface de la zone perméable et plantée ne couvre pas la superficie minimum requise ; que la zone de perméable et plantée est trop réduite ; qu'il convient d'y remédier en remplaçant le revêtement de gravier par une zone plantée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la construction de la terrasse au niveau de la mansarde en situation de fait dépasse les deux profils des immeubles voisins tant en profondeur qu'en hauteur ; que de surcroît, cette construction a été mise en œuvre de manière illicite ; que celle-ci dépasse le mitoyen gauche (n°11) de 2,49 m de profondeur et le mitoyen droit (n°5) de 3,30 m de profondeur et dépasse en hauteur de 5,50 m le plus haut ; que cette construction ne respecte pas la situation autorisée précédemment pour laquelle les terrasses créées en façade arrière étaient limitées jusqu'au 4^{ème} étage et que la mansarde située au 5^{ème} étage devait comporter des fenêtres de toit avec balcons projetés ;

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que le projet vise à transformer des unités de logement privatives en unités d'hébergement au sein d'un établissement hôtelier ; que la superficie allouée au logement n'est pas maintenue dans la zone tel que le requiert les prescriptions ; que tous les logements sont donc supprimés ; qu'il n'est pas permis de déroger au PRAS ; qu'il y lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre IV, article 1 – champ d'application** en ce que le bâtiment, établissement d'apparts-hôtel, n'est pas accessible au public PMR ; qu'il y a lieu de le prévoir ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 18 – les livraisons** en ce qu'un établissement destiné à de l'hôtellerie dont la superficie est comprise entre 500 et 1000 m² comportent au minimum une aire de livraison située hors voirie accessibles aux camionnettes et dont la hauteur libre est de minimum 2,60 m ; que le projet envisagé ne prévoit pas un tel aménagement ;

Considérant par ailleurs que les aménagements des apparts-hôtel proposé ne montrent pas d'amélioration qualitative des normes d'habitabilité ; que le permis précédemment octroyé imposait la condition de limiter à le nombre d'unités à 9 logements ; que la situation projetée vise à aménager une unité supplémentaire ; que le traitement de l'aménagement de l'intérieur d'îlot n'est pas respecté ; que l'installation d'une citerne d'eau de pluie n'est pas renseignée dans les documents administratifs ou dans les plans de réalisation ; que l'agrandissement des baies en façade arrière n'a pas été totalement pris en compte en ce qui concerne la mansarde et la toiture ; que l'ensemble du projet actuel va ainsi à l'encontre de ces conditions ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée (réception), une cafétaria est aménagée ; qu'un service de petit-déjeuner est mentionné dans la note explicative ; qu'aucun espace destiné à la préparation (cuisine) de ce service ou de stockage n'apparaît sur les plans ; qu'il convient de requalifier les espaces en vue de répondre aux services proposés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 décembre 2025

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la vitrine commerciale a été modifiée dans sa division et les matériaux utilisés ; qu'un grillage bas en fer forgé composé de pointes de clôture a été placé au pied de la vitrine centrale du rez-de-chaussée commercial ; que le volet du côté gauche de la façade n'a pas été retiré tel que demandé les conditions du permis précédent ; que la grille ajourée doit être dimensionnée selon le passage de piétons et vélos et non de voitures ; que les lucarnes, la corniche et les garde-corps des baies aux étages sont modifiés ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage** en ce 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 et le caractère durable du cadre bâti ; que le jeu d'appareillage et les ornementsations n'est pas dessiné ; que les proportions des lucarnes ne sont pas respectées ; que les dessins des garde-corps sont erronés ; que le dessin de la vitrine commerciale ne correspond avec la réalité ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, article 3 §9 – entretien et rénovation des corniches** ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; qu'il convient de préserver la valeur ornementale de la corniche (modillon, mutules, denticules...) ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE**, que les modifications apportées doivent viser 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 ; que l'aspect projeté de la façade, au niveau du rez-de-chaussée, rompt avec le langage architectural de caractère des étages ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que les plans de réalisations sont lacunaires ; que la lecture de ceux-ci est complexe ; que les plans de la situation de droit sont erronés ; que la façade doit être représentée le plus fidèlement à la réalité (esthétique des balcons en fer forgé, bandeaux en pierre bleue, éléments ornementaux de la façade et de la corniche, etc.) ; que toutes les matérialités doivent être renseignées (panneau en-dessus des baies de la vitrine commerciale, colonne, etc.) ; que tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ; que les profils de mitoyens n'apparaissent pas dans la coupe ;

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 4 décembre 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} BENMRAH	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	