

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme Mme HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par le locataire
Objet de la demande	Mettre en conformité des travaux d'aménagement intérieurs dans une auberge de jeunesse, l'aménagement d'un logement de fonction dans les combles et la construction d'un escalier de secours en façade arrière
Adresse	Avenue Clemenceau 11
PRAS	Zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liserés de noyau commercial, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 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 :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE), en liséré de noyau commercial 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 mettre en conformité des travaux d'aménagement intérieurs dans une auberge de jeunesse, l'aménagement d'un logement de fonction dans les combles et la construction d'un escalier de secours en façade arrière ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/09/2025 au 18/09/2025 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 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;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 18/04/2025 : « *L'appartement aménagé sous toiture (dans les combles) doit disposer d'un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier. La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 80 cm, sa surface étant d'au moins 1 m². Des solutions acceptables parmi d'autres sont par exemple : une lucarne ou une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant et/ou avec balcon basculant. La distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 100 cm.* » ;

Vu la dernière situation légale du bien :

- le permis d'urbanisme 01/AFD/1763600 délivré le 8/11/2021, ayant pour objet le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en activité hôtelière « Auberge de jeunesse » ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Considérant que le bien, en situation de droit, se compose comme suit :

- **Sous-sol** : cuisine, économat, local bagages, chaufferie, local compteurs, local commun, réserve, ascenseur, hall ;
- **Rez-de-chaussée** : réception avec salle d'attente, réfectoire, salon, séjour, hall, sanitaires, ascenseur, terrasse, jardin ;
- **R+1** : 4 chambres, hall, sanitaires, ascenseur ;
- **R+2** : 4 chambres, hall, sanitaires, ascenseur, débarras ;
- **Combles** : local de rangement, hall, sanitaires, ascenseur, débarras ;

Considérant que la demande actuelle vise la mise à jour de l'aménagement de l'auberge ;

Considérant que les combles doivent être transformés en logement de fonction privé du gérant, organisé en duplex avec chambre principale au 2^e étage ; que les combles sont destinés à accueillir une chambre supplémentaire, une salle de douche, une toilette, un débarras, une kitchenette, un coin repas et un salon ;

Considérant que les pièces de vie, situées sous toiture côté rue, présentent une profondeur de 4,41 m, dont seulement 1,95 m avec une hauteur sous plafond supérieure à 1,50 m, et seulement 0,95 m atteignant la hauteur réglementaire de 2,30 m ; que cet aménagement déroge au Titre II, art. 4 du RRU ; que l'appartement est donc difficile à aménager, son habitabilité étant limitée ; que cet aménagement ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux ; que la dérogation est refusée ;

Considérant que le logement projeté déroge également au Titre II, art. 3 du RRU ; que le séjour avec cuisine intégrée dans les combles présente une superficie de 25,80 m² au lieu des 28 m² requis (les plans mentionnent 30,50 m²) ; que la dérogation est refusée ;

Considérant qu'il s'agit d'un nouveau logement dépourvu d'espace extérieur privatif ; qu'au vu de l'avis défavorable du SIAMU et des dérogations au Titre II du RRU, il y a lieu de revoir entièrement l'aménagement de ce logement ;

Considérant que la cuisine collective et le local commun initialement prévus au sous-sol sont remplacés par des réserves ; que cette modification entraîne une dérogation au Titre III, art. 27 du RCU (cuisines dans les établissements d'hébergement collectif) ; que l'établissement ne dispose plus d'aucune cuisine collective ; que cette modification n'est pas motivée dans la demande ; que la superficie des espaces de vie pour les chambres s'en trouve drastiquement réduite ; que la dérogation est refusée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Considérant que la demande déroge également au Titre III, art. 31 du RCU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants dans les établissements) ; que l'établissement ne dispose d'aucun local à vélos avec accès aisé depuis la voie publique ; qu'il est regrettable que la demande ne prévoise pas de local vélo, ni ne justifie son absence ; que la dérogation est refusée ;

Considérant qu'un escalier de secours a été ajouté à l'arrière du bâtiment, reliant le R+2 au rez-de-chaussée et accessible également depuis le R+1 ; que cet élément déroge au Titre I, art. 4 ; que l'escalier s'étend profondément dans la parcelle et a un impact négatif sur la qualité de l'espace intérieur ; que la demande ne précise pas si d'autres alternatives ont été étudiées ; que la dérogation est refusée ; qu'il convient de rechercher une solution conforme à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'il n'y aura plus d'ascenseur ; que cette modification n'est pas motivée dans la demande ;

Considérant que les sanitaires prévus au rez-de-chaussée ont été supprimés en raison de leur conflit avec l'issue de secours ;

Considérant que la demande prévoit de régulariser le placement de grilles au niveau des baies de fenêtre du bel-étage ; que celles-ci sont inexistantes en situation de droit ; qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant que l'immeuble est repris sur l'inventaire ;

Considérant que des plaques métalliques ont été placées sur le bas de la porte d'entrée, que celles-ci doivent être retirées ;

Qu'un double grillage est placé sur les fenêtres du soubassement ; qu'il y a lieu de ne maintenir que les grillages d'origines ;

Que les éclairages et boîtes aux lettres en façade avant doivent être retirés ;

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 25 septembre 2025

Avis unanime défavorable

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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