

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ échevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par la copropriétaire
Objet de la demande	Transformer deux maisons de commerce en immeuble de rapport (PV I-2019/1402)
Adresse	Avenue Clemenceau 24 - 26 & Rue Brogniez 90B - 92
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

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 8 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, 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 que les biens, sis Avenue Clemenceau aux n° 24 – 26 & Rue Brogniez aux n° 90B – 92, se composent de deux bâtiments R+02+TV (R+03+TV au n° 92), implantés sur deux parcelles de 190 m² & 69 m², cadastrées 5^{ème} Division – Section B – n° 204 b 12 & n° 204 c 12 (parcelle d'angle) ;

Vu que la demande vise à **régulariser deux maisons de commerce en immeuble de rapport (PV I-2019/1402), ainsi qu'à aménager 8 unités de logement aux étages (réintroduction du PU 51713)** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/10/2025, que le dossier a été déclaré complet le 03/07/2026 ;

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 a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 17/09/2026 au 01/10/2026, et qu'une observation a été introduite ayant pour demande principale de garantir l'identité architecturale et l'harmonie visuelle de l'avenue, notamment, en conservant et en mettant en valeur les éléments patrimoniaux (pierre bleue d'origine) et en évitant les interventions susceptibles d'accentuer l'hétérogénéité du cadre bâti environnant ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- Clemenceau 24 – Brogniez 92
- n° 05511 (PU 06001) – transformer la façade au rez en vitrine – permis octroyé le 21/06/1893

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

- n° 06485 (PU 06974) – exhausser les magasins et percer une baie de porte dans la façade – permis octroyé le 19/10/1895
- n° 31960 (PU 25126) – transformation de la façade – permis octroyé le 30/10/1945
- n° 32286 (PU F25453) – transformations – permis octroyé le 15/10/1946

Clemenceau 26 – Brogniez 90B

- n° 03946 (PU 04450) – construire une maison – permis octroyé le 11/04/1888
- n° 07454 (PU 07943) – modifier la façade – permis octroyé le 25/06/1898
- n° 10491 (PU 11007) – murer 2 fenêtres – permis octroyé le 29/09/1905
- n° 41412 (PU 35344) – transformation – permis octroyé le 28/05/1963
- n° 46453 (PU 40016) – transformer la façade – permis octroyé le 31/01/1989

Clemenceau 24-26 – Brogniez 90B-92

- n° 50087 H (PU 44672) – regroupement de 3 commerces en un – sans suite
- n° 51061 (PU 50197) – démolir des murs porteurs entre deux magasins et transformer l'intérieur du rez-de-chaussée commercial – permis octroyé le 21/04/2020
- n° PU 51713 – transformer deux maisons de commerce en immeuble de rapport – permis octroyé le 20/12/2022, non exécuté

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la densification du nombre d'unités de logement, pour le maintien de travaux exécutés sans permis, pour le maintien d'une situation infractionnelle dégradante ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/1402), dressé en date du 25/11/2019, il a été constaté qu'une densification du nombre de logements s'est opérée entre 2011 et 2012, pour permettre la mise en location de 13 logements en place de 3 ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2026/5371), dressé en date du 18/06/2026, il a été constaté que la situation irrégulière a été maintenue (14 logements aménagés aux étages), que le permis de régularisation de 2022 n'a pas été mis en œuvre dans les délais impartis ;

Vu l'une des conditions du permis 51713 de 2022 – il a été fait application de l'article 192 du COBAT afin de soumettre l'exécution du permis d'urbanisme à un phasage ; compte tenu de la gravité de la situation infractionnelle, il a été exigé qu'il soit mis fin, avec diligence, à l'occupation dégradante des lieux ; les travaux devaient être exécutés et finalisés dans les 24 mois à compter de la notification de la délivrance du permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à réintroduire le même projet que celui qui a été octroyé en 2022 (version modifiée) ; que le nombre d'unités de logement est le même, limité à 8 – soit, 2 appartements de 1 chambre, 5 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 3 chambres ;

Que le nouvel accès unique aux logements, via l'entrée au n° 90B de la Rue Brogniez (accès distinct de ceux du magasin), est maintenu ; qu'aucune rehausse volumétrique n'est prévue au-delà du niveau de corniche ; que le volume de la travée de la cage d'escaliers a été intégré au bâti existant de manière contemporaine sans se juxtaposer – léger recul par rapport à l'alignement, acrotère sous le niveau de corniche, revêtement différencié ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que les logements ne disposent pas d'un espace de rangement (cave) ; que la configuration des immeubles existants ne permet pas d'y pourvoir ;

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 du +03 ; que cette dérogation minime est ponctuelle ;

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 ; qu'il s'agit de fenêtres en façade à rue et que le maintien de l'uniformité des baies est à privilégier ;

Considérant que ces dérogations au Titre II avaient déjà été accordées dans le cadre du permis de 2022 ; que la demande se conforme au bon aménagement des lieux en ce que le projet propose une mixité de type de logements, ainsi que des logements à l'habitabilité satisfaisante, qui présentent un aménagement qualitatif et confortable compte tenu de la typologie spécifique du bâti (immeubles d'angle) ;

Considérant que la parcelle se situe en **zone A d'accessibilité** par les transports en commun au sens du **titre VIII du RRU** ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il reproduit la même alternative de mobilité douce que celle proposée en 2022 ; que l'accessibilité au local vélos n'est pas optimale ; qu'elle est inhérente à la configuration des lieux ; que, toutefois, la présente demande aurait pu saisir l'opportunité de proposer quelques emplacements pour vélos au rez-de-chaussée afin d'en faciliter l'usage quotidien ;

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 qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

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 la façade à rue est requalifiée sur l'entièreté de son développement – aspect naturel du parement en pierre bleue, cimentage peint (gris clair), bardage métallique, bandeau horizontal au niveau des seuils de fenêtre, seuils rénovés en pierre bleue, menuiseries extérieures en aluminium, porte d'entrée de dimensions adéquates avec boîtes aux lettres intégrées à la menuiserie, fenêtres de toit alignées sur les baies présentes aux étages inférieurs, garde-corps en fer forgé avec maintien des caractéristiques d'origine, corniche bois ornementée rénovée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Considérant que la qualité architecturale des façades à rue, ornementées de décors néo-classiques, est préservée ; qu'elles ne sont pas isolées par l'extérieur afin de ne pas appauvrir la composition d'ensemble (relief, retrait, ...) ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en aluminium gris foncé ; que le profil des châssis épouse la forme de l'encadrement des baies ; que les châssis des anciennes et des nouvelles baies sont harmonisés ; que le principe d'une imposte supérieure vitrée est maintenu ;

Considérant que compte tenu des caractéristiques architecturales de cet ensemble néo-classique, des adaptations sont à apporter à la présente demande ; qu'hormis les vitrines commerciales et la nouvelle travée de façade, il y a lieu dorénavant de prévoir aux étages des façades existantes des châssis bois mouluré en blanc, un panneau plein en partie inférieure au niveau des portes de balcon, des boiseries de corniche rénovées à peindre en blanc :

Que les caractéristiques des menuiseries extérieures du rez-de-chaussée du n° 24 de l'avenue Clemenceau n'ont pas été définies dans le permis délivré en 2022 ; qu'il y a lieu de prévoir porte et châssis en bois peint en blanc – châssis 2 vantaux avec imposte supérieure vitrée, porte à rue panneautée (de facture traditionnelle), châssis ouvrants pour les soupiraux afin de garantir la ventilation naturelle du sous-sol ;

Considérant que, contrairement à ce qui était prévu par le permis délivré en 2022 et au vu du peu de réactivité constatée, le placement/remplacement de l'ensemble des menuiseries, y compris les vitrines commerciales, devra être réalisé dans le délai d'exécution du futur permis ;

Considérant que la demande concerne 2 parcelles différentes ; que le projet fusionne les 3 immeubles en créant par niveau un plateau unique qui n'est desservi que par une seule cage d'escalier ; que les 2 parcelles n'ont dès lors plus raison d'être en ce que les immeubles ne sont plus distincts et ne peuvent plus être divisés ; qu'il conviendra de fournir, à la fin des travaux, la preuve que les deux parcelles ont été fusionnées au cadastre en une seule ;

Considérant qu'il convient de rectifier la légende des matériaux – chiffres 9 et 11 – afin de se conformer aux caractéristiques prévues dans le permis précédent :

- 9 – restauration des garde-corps en fer forgé existant ou remplacement des garde-corps en fer forgé existant par des nouveaux avec maintien des caractéristiques d'origine (s'inspirant des existants)
> à confirmer ;
- 11 – aspect naturel du revêtement existant en pierre bleue à rétablir
> pas de pierre bleue peinte ;

Considérant qu'il convient également de compléter les représentations avec les adaptations demandées ci-dessus – caractéristiques des châssis aux étages ainsi que celles du rez-de-chaussée du n° 24 ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 – PU/2024.0841/7/CP – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 16/07/2026 ;

Considérant que l'**article 192 du COBAT** est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un phasage ; que vu la situation infractionnelle qui perdure depuis de nombreuses années, il convient de mettre fin avec diligence à l'occupation dégradante des lieux ; que les travaux devront débutés dans les 6 mois à partir de la notification du permis d'urbanisme et être finalisés dans les 24 mois ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Rectifier la légende des matériaux tel que demandé ;
- Proposer aux étages des façades existantes des châssis bois mouluré peints en blanc, épousant le cintrage des baies ; au niveau des portes de balcon, prévoir un panneau plein en partie inférieure ;
- Prévoir les boiseries des corniches rénovées également en blanc ;
- Au n° 24 de l'Avenue Clemenceau, prévoir des menuiseries extérieures en bois peint en blanc – châssis 2 vantaux avec imposte supérieure vitrée, porte panneautée traditionnelle, châssis ouvrant pour les soupiraux ;

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le Fonctionnaire délégué n'étant pas représenté à la séance, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – articles 3, 4 & 10, sont réputées accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois, après réception de l'article 191. A défaut, l'autorité statue en l'état.