

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

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

M<sup>me</sup> MARQUEZY

**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 le propriétaire
Objet de la demande	<b>Réaménager un immeuble mixte comprenant des logements et un rdc commercial.</b>
Adresse	Avenue Clemenceau, n°101
PRAS	Zone de forte mixité

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions.

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (34973) ;

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 le bien se situe Avenue Clémenceau au n°101, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5<sup>ème</sup> Division, Section B – n°221T5 ;

Vu que la demande vise à **réaménager un immeuble mixte comprenant des logements et un rez-de-chaussée commercial, à placer trois fenêtres de toit (type vélux) en façade avant et deux en façade arrière** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/04/2026 au 14/05/2026, et que 2 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- l'avenue Clémenceau connaît déjà une saturation commerciale importante ;
- la commune peine à faire respecter les règles existantes (enseignes, étalages, occupation des trottoirs, affectations irrégulières) ;
- il s'agit d'une régularisation a posteriori d'une activité exercée en infraction, ce qui crée un sentiment d'impunité ;
- le bien concerné présente un intérêt patrimonial reconnu, susceptible d'être affecté par une exploitation commerciale ;
- cette régularisation contribuerait à la dégradation continue du cadre urbain et nuirait davantage à la qualité de vie des riverains.

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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

- n° 47315 (PU 41104) – construire une annexe – permis octroyé le 01/02/1994 ;
- PU 49106 – Réaménager un immeuble mixte – permis refusé le 19/10/2021 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- le nombre d'unité de logement ;
- la profondeur de l'extension du +01 ;
- l'aménagement de toute la plateforme de toit du +00 en terrasse ;
- la suppression d'un escalier entre le -01 et le +00 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 logements (péréquation de 1994) ;

Considérant que la situation de droit se compose d'un entrepôt occupant toute la profondeur du rez-de-chaussée et de deux unités de logement aux étages ;

Considérant que le nombre de logements repris en situation de droit, tel qu'indiqué au cadre VI de l'annexe I ainsi que sur le plan de la situation de droit, est erroné ; qu'il y est fait mention de trois unités de logement ;

Considérant qu'il y a lieu de rectifier ces informations dans l'ensemble des documents graphiques et administratifs (annexe I, formulaire INS, etc.) afin d'y faire figurer le nombre correct d'unités de logement ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le permis de 1994 n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés – au niveau du toit plat de l'entrepôt, le lanterneau n'a pas été exécuté, la terrasse est étendue à l'entièreté de la plateforme de toit en supprimant une zone de terre de 0,55m d'épaisseur ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ;

Vu le refus de permis délivré en 2021 concernant le réaménagement d'un immeuble mixte (avec 3 unités de logements) ; que la présente demande modifie de manière substantielle celle de 2021 (PU 49106) en ce que l'aménagement est moins dense, le nombre d'unités de logement étant ramené de trois à deux ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des actes et travaux réalisés sans permis, présumés antérieurs au 1er janvier 2000 ;

Considérant que les photographies aériennes issues de BruGIS attestent déjà, en 1996, de la présence de l'extension arrière au premier étage ainsi que de l'aménagement de l'ensemble de la plateforme de toit en terrasse ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'aménager 1 commerce sur une partie de l'entrepôt et 3 unités de logement aux étages ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 cave commerce, caves logement (2), locaux poubelles et compteurs, local Vélos /poussettes
- +00 commerce de +/- 37m<sup>2</sup> et entrepôt de +/- 86m<sup>2</sup>
- +01 logement de 2 chambres de +/- 75m<sup>2</sup>

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

chambres à rue, cuisine/sàm, salon, sdd avec wc, terrasse de toit

- +02 duplex : séjour, cuisine, sdd avec wc
- +03 duplex : 2 chambres, wc, sdd
- Combles : rangement

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la plateforme de toiture au niveau +01, autorisée par permis, était aménagée en une terrasse de 19 m<sup>2</sup> et un jardin de toiture de 35 m<sup>2</sup>, comprenant un lanterneau central ; Considérant qu'en situation existante de fait, la terrasse occupe désormais l'entièreté de la surface de la dalle ;

Considérant que cet aménagement n'a pas nécessité de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant toutefois que cette occupation maximale est susceptible d'accroître les nuisances sonores au sein de l'intérieur d'îlot, lequel est par ailleurs entièrement bâti ; qu'il convient dès lors, de limiter la profondeur de la terrasse du 1er étage à 3,00 m et de prévoir une toiture végétalisée sur le solde de la toiture plate ;

Considérant 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 ;

Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, articles 4, en ce que la profondeur de l'extension, augmentée de 0,80m, n'impacte pas les parcelles voisines ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 12 et 13, relatifs à l'aménagement des zones de cour et au maintien de surfaces perméables*, en ce que la situation existante de fait présente une qualité d'aménagement inférieure à celle de la situation de droit ;

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est supprimée ;

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 (chambre 2 au +01) ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- peu d'optimisation spatiale des logements – position des sanitaires par rapport aux chambres (+01), absence de local technique et de sorties en toiture (chaudière), pas de superposition des évacuations sanitaires ;
- manquement de l'aménagement du commerce qui doit être adapté à l'occupation projetée (salon de coiffure) ;
- exigences du SIAMU à respecter concernant l'installation d'une porte de séparation au R+2 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

- le logement situé au +01 ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;
- pas d'espace extérieur pour le duplex ;
- cloisonnement un peu incongru des chambres situées au +01 ;

Considérant que le projet limite le nombre d'unités de logement à 2 ; que le nouvel aménagement est moins dense mais n'améliore pas de manière satisfaisante l'habitabilité des logements existants ; qu'il convient de revoir le projet afin de proposer un aménagement plus qualitatif, notamment en revoyant le cloisonnement des chambres situées au 1<sup>er</sup> étage et en prévoyant au 2<sup>ème</sup> étage, un espace extérieur (balcon) conforme aux dispositions du Code civil pour le duplex ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transport en communs ; qu'une alternative de mobilité douce est proposée ; que toutefois l'accès au local vélo n'est pas aisé et direct depuis la voie publique ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 prévoit, en façade avant, des châssis en bois de teinte brune ; que les divisions de la situation de droit sont respectées ;

Considérant que la fenêtre située au premier étage, donnant accès au balcon, est entièrement vitrée ; qu'il y a lieu de prévoir un panneautage en partie inférieure de celle-ci ;

Considérant que les ferronneries des fenêtres de cave ne sont pas représentées ; qu'il convient de les indiquer sur les plans ;

Considérant que les baies en façade avant ne sont pas modifiées ; que les interventions projetées respectent les caractéristiques architecturales du cadre bâti environnant ; que la composition d'ensemble de la façade n'est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis présente un caractère qualitatif ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2015.0343/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 06/03/2026 ;

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

**AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.**  
**à condition de :**

- Fournir un reportage photographique de l'intérieur du bien ;
- Prévoir, en façade avant, un panneautage sur la partie inférieure de la fenêtre du 1er étage ;
- Représenter les ferronneries des fenêtres de la cave ;
- Limiter la profondeur de la terrasse du 1er étage à 3,00 m et prévoir une toiture végétalisée sur le solde de la toiture plate ;
- Prévoir, au niveau +02, un espace extérieur (balcon) conforme aux dispositions du Code civil pour le duplex, et végétaliser le reste de la toiture plate ;
- Revoir le cloisonnement des chambres au +01, jugé inadapté, afin de proposer un aménagement plus cohérent et fonctionnel ;
- Corriger le nombre d'unités de logement en situation de droit sur l'ensemble des documents graphiques et administratifs (annexe I, formulaire INS, etc.) ;
- Respecter les exigences du rapport de prévention incendie - l'installation d'une porte de séparation au R+2 ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 12 & 13 (telle que limitée dans les conditions) et Titre II – article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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. A défaut, l'autorité statue en l'état.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> MARQUEZY	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	