

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 décembre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>IMMO TRIANGLE INTERNATIONAL s.a.</b>
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité des immeubles de logements</b>
Adresse	Rues de la Clinique 28C, Gheude 51-63, Brogniez 79A-79C, Memling 2-18
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 décembre 2024**

**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 observation et/ou demande à être entendu.

**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 19 décembre 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien sis Rue Gheude 51-63 (blocs A à D), Rue Brogniez 79A-79C (bloc E), Rue Memling 2-18 (blocs F-N), Rue de la Clinique 28C (bloc O), se compose d'un ensemble d'immeubles mitoyens R+05+TP, implantés sur une parcelle de 6.110m<sup>2</sup>, cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 209 a 23 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité des immeubles de logements avec au rez-de-chaussée des superficies commerciales et d'équipements** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 24/09/2024 ;

Vu l'avis du Fonctionnaire délégué et la demande du 19/06/2024 invitant le demandeur à introduire un projet modificatif (art. 191) ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/12/2024 au 15/12/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° PU 48056 – construire des immeubles à appartements avec commerces au rez – permis octroyé le 11/06/2013

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis d'urbanisme n'a pas été totalement respecté dans sa mise en œuvre ;

Vu le permis modificatif octroyé aux n° 28A-28B de la Rue de la Clinique, PU 52301 – modifier le permis d'urbanisme n°50294 avec l'agrandissement du 5<sup>ème</sup> étage et l'aménagement de locaux techniques arrière – délivré le 22/12/2023 ;

Considérant que la présente demande maintient le nombre d'unités de logement (= 179), le nombre d'emplacements de stationnements couverts (= 121), le nombre d'emplacements vélos (= 184) ; que les types de logement sont répartis entre 30 studios, 47 appartements 1 chambre, 62 appartements 2 chambres, 35 appartements 3 chambres (en place de 36) et 4 appartements 4 chambres et plus (en place de 4) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 décembre 2024**

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications du permis PU 48056 en ce que le projet n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés ; que les modifications sont les suivantes :

- la division du parking en 2 parkings distincts en maintenant le nombre d'emplacements autorisés – 41 emplacements accessibles par la rampe de la Rue Gheude et 80 emplacements accessibles par la rampe de la Rue de la Clinique ;
- le long de la Rue Memling, l'inversion des chambres et des séjours avec l'adaptation des baies pour assurer l'éclairage naturel requis ;
- le changement de matériaux des châssis placés aux étages, d'aluminium en PVC de même teinte ;
- travaux soumis à l'enquête publique – le gabarit général du bloc O de la Rue de la Clinique a été prolongé au 5<sup>ème</sup> étage jusqu'à la mitoyenneté, suite à la modification du projet de construction du bâtiment voisin aux n° 28A-28B (PU 52301(modification du PU 50294) octroyé le 22/12/2023) ; par ailleurs, vu l'augmentation des superficies plancher du logement au 5<sup>ème</sup> étage, le nombre de chambres a pu passer de 3 chambres à 4 chambres ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension au 5<sup>ème</sup> étage qui s'étend jusqu'au mitoyen commun avec les n° 28A-28B dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que le projet modificatif introduit rectifie le raccord entre les deux constructions mitoyennes ; qu'après vérification in situ, c'est le profil à la mitoyenneté du n° 28B qui est plus élevé et non celui du 28C ;

Considérant que dans les faits, le permis PU 52301 a été réalisé quasi en même temps que le projet de la demande ; qu'au droit du mitoyen, vu les niveaux respectifs des 2 immeubles en situation existante de fait, la construction au 28B est 0,20m plus haute que celle au 28C ; que le niveau de la toiture du 28C est graduellement rehaussé (jusqu'à maximum 1,00m) après un retrait de +/- 1,80m par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que l'augmentation volumétrique de la situation existante de fait – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ;

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 (salons de 3 logements 1 chambre du +00 de la Rue Memling) ;

Considérant que le repositionnement des chambres en façade à rue a permis de connecter les salons avec l'intérieur d'îlot ; que la perte de luminosité est compensée par un contact direct avec la zone de cour et jardin ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 décembre 2024**

Considérant que le matériau des châssis placés aux étages, initialement en aluminium comme au rez-de-chaussée, ont été remplacés par des châssis en PVC de même teinte ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis est durable ;

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 – TT.1991.1436/14 (coquille : TT= TC) – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/11/2022 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 19 décembre 2024**

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

**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 6 et Titre II – article 10, sont acceptées.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 décembre 2024**