

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par DORIANA SPRL , représentée par le gérant
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un commerce en restaurant, mettre en conformité la couverture de la cour et modifier la façade
Adresse	Rue des Deux Gares , 57-57A – rue Docteur Kuborn 16
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 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 18 décembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, le 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 tel que modifié par l'arrêté du gouvernement du 02/05/2013 ;

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 hors ZICHEE ;

Vu que le bien se situe Rue des Deux Gares au n° 57A, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division, Section C – n°327P14 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un commerce en restaurant, mettre en conformité la couverture de la cour et modifier la façade** ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation
 - dérogation au RCU, article 10, chapitre III du Titre III – accès aux compteurs
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 36 §1 2° du Titre VI du RRU – enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

- dérogation à l'article 37 §2 4° du Titre VI du RRU – enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23970 (PU F18228) – construire des annexes – permis octroyé le 12/10/1931
- n° 46351 (PU 39444) – transformation façade – permis octroyé le 02/12/1986
- n° 48244 (PU 41563) – maintien d'un panneau publicitaire de 15m² – permis octroyé le 21/11/1993
- n° 48728 (PU 43509) – renouvellement du maintien d'un panneau publicitaire – permis octroyé le 23/01/2001

Vu qu'en situation de droit, la parcelle comporte deux commerces distincts, chacun disposant probablement d'un logement accessoire au commerce ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 9 caves, local compteurs ;
- +00 2 magasins + 2 logements accessoires aux magasins ;
- +01 2 logements + terrasse
- +02 2 logements + terrasse
- +03 2 logements + terrasse
- TP

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

- la couverture de la cour arrière ;
- la fusion des 2 commerces en un seul ;
- la fermeture des terrasses aux niveaux des étages supérieurs (bien que ne faisant pas partie de l'objet de la demande ;
- la modification des circulation verticales – cage d'escalier entre le sous-sol le RDC et le 1^{er} étage ;
- la suppression d'une baie au RDC (du côté gauche de la porte d'entrée) ;
- la modification d'aspect en façade avant (matériau, couleur et divisions des châssis, vitrines commerciales ;

Considérant que les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne : le volume construit (couverture de la cour), l'aspect architectural de la façade avant (modification des matériaux et divisions des menuiseries), ainsi que l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 6 (archive n°23970) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un immeuble à appartement qui comporte 6 logements ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis (couverture de la cour), dont la date d'exécution ne peut être déterminée ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée, le réaménagement du sous-sol et les menuiseries en façade avant ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

- -01 5 caves, 3 locaux réserve, local compteurs (eau et gaz), citerne (5 500m³) ;
- +00 entrée logement, entrée restaurant, local compteur électricité), 2 chambres froides, comptoir, cuisine, caisse, salle de consommation, sanitaires et local technique + chaudière ;

Considérant que la ventilation naturelle des caves et du local compteur gaz n'est pas assurée – tous les soupiraux étant murés ;

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 ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle concernée par l'objet de la demande est une parcelle d'angle entièrement enclavée par les constructions voisines et qu'elle n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la cour initiale, de forme plus ou moins rectangulaire, constitue un espace résiduel insalubre et inexploitable en l'état ; que sa couverture ne porte pas préjudice aux constructions voisines et apparaît même souhaitable ;

Considérant que l'extension en zone de cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en sanitaires et local technique a permis d'accroître les superficies du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le placement de technique en toiture occasionne des nuisances en intérieur d'îlot (olfactives et/ou sonores) et préjudicie le voisinage ; que seules les souches et gaines de ventilation peuvent être apparentes en extérieur ; que celles-ci doivent déboucher en toiture 2 mètres au-dessus de l'acrotère afin d'assurer une bonne évacuation des fumées ;

Considérant dès lors, que le moteur du conduit d'évacuation de la hotte ne peut être placé en toiture ; qu'il convient de l'intégrer en intérieur dans le bâti ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande mentionne la présence d'une citerne d'eau de pluie de 5 500m³ ; qu'il conviendrait dès lors d'envisager la possibilité d'une réutilisation des eaux de pluie stockées à des fins sanitaires, dans l'objectif de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les logements situés aux étages ne disposent pas tous d'un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; que la note explicative précise que le sous-sol est principalement affecté au stockage et aux équipements techniques du restaurant ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance que le sous-sol est affecté exclusivement au commerce du rez-de-chaussée, dont il est le propriétaire ;

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

- exigences du SIAMU à respecter concernant la ventilation directement vers l'extérieur (air libre) du local des compteurs de gaz ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

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.

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 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries d'origine en bois a été remplacé en modifiant tant le matériau que les divisions ; que les châssis ont été remplacés par du PVC de ton blanc aux étages et par de l'aluminium de ton gris clair au rez-de-chaussée ;

Considérant que les deux commerces situés au rez-de-chaussée ont été fusionnés en un seul grand commerce ;

Considérant que la fenêtre située à gauche de la porte d'entrée des logements a été supprimée, tandis que celle située à droite a été abaissée et élargie ; que l'emplacement de la porte d'entrée des commerces a été modifié ; que les baies du rez-de-chaussée présentent désormais une composition hétéroclite et ne sont plus alignées ni symétriques avec les baies des étages supérieurs, telles qu'en situation de droit ; que la composition architecturale d'ensemble de la façade s'en trouve altérée ;

Considérant que les baies du rez-de-chaussée sont impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que le matériau projeté au niveau des étages n'est pas qualitatif ;

Considérant qu'il convient de proposer au niveau des étages des châssis en bois tout en respectant les proportions et les divisions d'origine, de rétablir la symétrie et la cohérence architecturale de la façade avant – emplacement et proportion des baies du rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade avant comporte actuellement une boîte aux lettres ainsi que des câbles liés aux panneaux photovoltaïques ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer ces éléments en façade et d'intégrer la boîte aux lettres directement dans la porte d'entrée afin de préserver l'esthétique de la façade et de respecter les prescriptions applicables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade*, en ce que l'enseigne ne s'intègre pas harmonieusement à la façade ; qu'il y a lieu de proposer une enseigne constituée uniquement de lettres découpées et qui s'intègre mieux dans l'architecture de la façade ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 37, enseigne perpendiculaire à une façade*, qu'en zone restreinte, l'enseigne perpendiculaire à la façade doit avoir une saillie maximum de 1 m et une hauteur maximum de 1,50 m tout en maintenant un retrait de 0,35 m

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir ; que l'enseigne projetée s'étend sur une hauteur de 3,00 m ; qu'il y a lieu de limiter la hauteur de l'enseigne perpendiculaire à la façade à un maximum de 1,50 m, conformément au RRU, Titre VI, article 37 relatif aux enseignes en zone restreinte ;

Considérant que la demande déroge aux *dérogations au RCU, article 10, chapitre III du Titre III – accès aux compteurs*, que pour tous les logements, l'accès aisé aux compteurs est permanent ; que l'accès aux compteurs s'effectue via une cave fermée par une porte ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge aux *dérogations au RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation*, en ce que seules les souches et gaines de ventilation peuvent être apparentes en extérieur ; qu'il y a lieu d'intégrer le moteur du conduit d'évacuation de la hotte en intérieur dans le bâti ;

Considérant que le Guichet unique HoReCa – service développement économique de la Commune a émis un avis favorable sur le commerce (restaurant – pizzeria) ;

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.1986.2501/13– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 11/09/2025 ;

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 18 décembre 2025

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

- Proposer au niveau des étages des châssis en bois tout en respectant les proportions et les divisions d'origine ;
- Rétablir la symétrie et la cohérence architecturale de la façade avant – emplacement et proportion des baies du rez-de-chaussée ;
- Supprimer les câbles du panneaux photovoltaïques en façade avant
- Proposer une ventilation directe vers l'extérieur (air libre) du local des compteurs de gaz ;
- Supprimer la boîte aux lettres en façade et intégrer la sur la porte d'entrée ;
- Intégrer le moteur du conduit d'évacuation de la hotte en intérieur dans la bâti ;
- Prévoir un accès aisé et permanent aux compteurs pour tous les logements ;
- Proposer une enseigne constituée uniquement de lettres découpées et qui s'intégré mieux dans l'architecture de la façade ;
- Limiter la hauteur de l'enseigne perpendiculaire à la façade à un maximum de 1,50 m, conformément au RRU, Titre VI, article 37 relatif aux enseignes en zone restreinte ;

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 4 et Titre II – article 3 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 ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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