

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en snack
Adresse	Rue Brogniez 129
PRAS	Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

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

**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 03 juillet 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en snack ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2025 au 26/06/2025 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 la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 2 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Le quartier de Cureghem a assez de snacks ;
- Il s'agit de malbouffe ;
- Le projet enlaidi le quartier, le rend insécuré et incontrôlable ;
- Les potentielles nuisances olfactives et sonores ;
- L'accumulation de déchets alimentaires sur la voie publique ;
- Les problèmes de circulation locale ;
- La détérioration du cadre de vie ;
- L'uniformisation commerciale qui va à l'encontre de l'intérêt collectif ;
- La pression sur les espaces publics ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

Vu qu'aucun avis du SIAMU n'a été rendu dans le délai ;

Projet :

Considérant que le bien est une maison de commerce ;

Considérant qu'il s'agit en situation de droit d'un magasin de vêtements, qu'entre juin 2013 et juillet 2014 il a été transformé en coiffeur/salon de beauté sans autorisation et qu'un snack s'y est installé également sans autorisation entre avril 2023 et juillet 2024 ;

Que la présente demande concerne une régularisation ; que le demandeur est locataire du rez-de-chaussée commercial ; que l'avertissement au propriétaire a été fourni mais que celui-ci est signé à la main sans copie de la carte d'identité du propriétaire ni sans récépissé, qu'il n'a donc aucune valeur ;

Considérant que le formulaire de demande mentionne également 94 m² de superficie dédiés à des activités productives artisanales ; que ces superficies ne font pas l'objet de la présente demande ;

Que le commerce ne dispose pas d'une entrée particulière, que les flux de circulation ne sont pas séparés entre le commerce, l'activité productive et le logement ; qu'au vu des vas-et-viens engendrés par un snack, une circulation commune n'est pas envisageable d'autant qu'une sortie de secours donne dans le hall lié au logement et à l'activité productive ; qu'aucune information sur l'activité à l'arrière du rez-de-chaussée et que les flux liés ne sont donc pas connus ;

Que l'activité productive dans le bâtiment arrière n'est accessible qu'en passant par les toilettes du commerce ; que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que le changement d'affectation s'accompagne de modifications en façade à rue ; que la demande propose de supprimer toutes les enseignes et publicités existantes en situation de fait et de ne maintenir qu'une enseigne parallèle à la façade conforme au RRU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Qu'il est également proposé de repeindre la façade en blanc cassé comme en situation de droit ; que si cela représente une amélioration par rapport à la situation de fait, il n'en reste pas moins que la demande maintient le soubassement en pierre bleue peinte en blanc cassé, qu'il y a lieu de décaper la pierre bleue pour retrouver son aspect naturel ;

Que la porte d'entrée a également été peinte sans permis d'urbanisme (de noir à rouille/brun), que la demande ne mentionne rien à ce sujet ;

Considérant que la demande prévoit également l'installation d'un extracteur de fumé et d'une cheminée en façade arrière ; que la demande propose de placer un nouvel extracteur plus silencieux ;

Que ces éléments techniques sont placés en façade arrière au niveau d'une baie du logement ; que même en étant plus silencieux ce dispositif met à mal la quiétude du logement ; que la fonction de logement est la fonction principale de la zone et qu'il y a lieu de la protéger ;

Considérant que la demande régularise un changement d'affectation, que celui-ci met à mal l'affectation principale de la zone en ce qu'il induit des connexions entre les différents flux liés aux différentes activités présentes dans le bâtiment, des nuisances acoustiques en façade arrière qui est la seule façade calme du logement et ne prévoit aucune gestion des déchets alimentaires liés à l'activité de snack ;

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 03 juillet 2025

Avis unanime défavorable

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	