

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Construire des volumes arrières, réaménager 2 unités de logements aux étages et dans les combles et changer l'utilisation du commerce en restaurant dans un immeuble mixte
Adresse	Rue Brogniez 113
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 oppositions et aucune 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 16 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Brogniez au n° 113, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n°222V6 et est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière ;

Vu que la demande vise à aménager 2 unités de logements dans une maison de commerce, réaliser une annexe et changer l'utilisation du commerce en restaurant ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/10/2025 au 30/10/2025, et que 2 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux le nombre trop important d'établissements HORECA dans le quartier et les nombreuses nuisances associées (odeurs, déchets, livraisons, tapage nocturne etc.) ; qu'il n'est pas du ressort de l'urbanisme d'évaluer la pertinence de l'installation d'un nouvel HORECA et de sa réponse aux besoins du quartier ;

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

- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 01315 (PU 01923) – couvrir une partie de la cour – permis octroyé le 6/11/1876,
- n° 06637 (PU 07127) – modifier la façade – permis octroyé le 25/03/1896,
- n° 43970 (PU 36513) – revêtement de la façade – permis octroyé le 25/06/1971,
- n° 46664 (PU 40245) – transformation de la façade et de l'annexe – permis octroyé le 14/11/1989,
- n° 50562 (PU 52444) – réaménager deux appartements, construire un chien-assis en toiture arrière, changer l'utilisation du rez-de-chaussée en restaurant, reconstruire l'annexe pour y aménager la cuisine du restaurant et modifier la devanture – permis refusé en saisine le 14/02/2024 ;
- n°53525 – aménager deux logements dans une maison de commerce + réaliser une annexe et changer l'utilisation du commerce en restaurant – permis refusé en saisine le 18/07/25 ;
- Que le demandeur a introduit un recours auprès du gouvernement sur la décision du permis 53525; qu'en séance du 18/09/25 la décision est de soumettre le dossier en enquête publique et commission de concertation ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- un volume arrière droit a été ajouté au-dessus de celui autorisé en 1989 (avant 1996)
- la cour a été entièrement couverte (après 2009)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

- les menuiseries à rue ont été modifiées (entre 2020 et 2023)

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12328), l'immeuble comprend un commerce au rez-de-chaussée et 2 unités de logements aux étages ; que toutefois les plans sont lacunaires quant à l'aménagement des logements existants ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la construction d'un volume arrière au 1^{er} étage droit,
- Démolir la couverture de cour, reconstruire une extension au rez-de-chaussée et aménager une zone de jardin,
- Construire des volumes supplémentaires à l'arrière gauche des 1^{er} et 2^{ème} étages,
- Réaménager les 2 unités de logements aux étages,
- Changer l'utilisation du rez commercial en restaurant,
- Réaménager les sous-sols ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 caves logement, réserve restaurant, local poubelles, installations techniques (compteurs, citerne, séparateur de graisse, pompe etc.)
- +00 sas commun, hall des logements, local vélos
restaurant : salle, comptoir, sanitaires, cuisine
- +01 **logement 01** : app. 1 chambre
buanderie commune à l'entre-étage
- +02 **logement 02** : pièces de vue, balcon
- Combles **logement 02** : 2 chambres, SDB avec WC

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par rapport à la situation de droit ; que l'emprise de la construction au rez-de-chaussée est augmentée de près de 50 m² ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation moyen et que les surfaces de pleine terre sont réduites ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Que toutefois le projet prévoit une végétalisation de la toiture plate créée ainsi que le placement d'une citerne de récolte des eaux pluviales ; que les plans sont cependant lacunaires quant aux descentes d'eaux pluviales et leur connexion à la citerne ; que de plus, en vue de maximiser les zones de pleine terre, il y a lieu de placer la citerne sous les volumes construits et non en zone de cours et jardins et de proposer une toiture végétalisée intensive ;

Considérant de surcroît que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce vers restaurant peut occasionner des nuisances sonores et/ou olfactives et préjudicier le voisinage ; que les ouvertures depuis les cuisines dans la zone de cours et jardins ne préservent pas l'intimité du voisinage ; que le placement des divers dispositifs techniques en arrière de parcelles (ventilation etc.) portent également atteinte à l'intérieur d'îlot ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que le bâti au rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; qu'en situation de fait, la parcelle est entièrement construite au niveau du rez-de-chaussée ; que toutefois cette construction a été réalisée de manière irrégulière ; que le projet prévoit la démolition du volume irrégulier et la reconstruction d'une partie du rez-de-chaussée en vue d'aménager les espaces du restaurant projeté ; que les extensions volumétriques en intérieur d'ilot et au-delà des profondeurs permises par le RRU ne sont pas tolérées ; que l'emprise de construction est trop importante et ne se justifie pas ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que l'annexe existante au 1^{er} étage droit a été construite sans autorisation et dépasse le profil de la construction de droite ; que ce volume supplémentaire densifie encore plus l'ilot déjà densément bâti et permet uniquement l'aménagement d'un local buanderie commun ; que celui-ci pourrait être intégré au corps principal du bâti et fait de toute façon double emploi avec les buanderies privatives dans les logements ; que le volume obstrue également une baie préexistante et diminue l'éclairage du corps principal ; que le maintien de ce volume infractionnel ne se justifie pas ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit la construction d'annexes au 1^{er} et 2^{ème} étages gauche ainsi qu'un balcon latéral au +2 ; que les volumes projetés ne dépassent pas le voisin de gauche et observent un retrait latéral de 3 mètres par rapport au voisin de droite ; qu'ils sont donc conformes au Titre I du RRU sauf pour le balcon latéral ; que ces annexes sont projetées en vue d'agrandir et réaménager 2 unités de logements existantes (2 app. 1 chambre) ;

Considérant qu'au 1^{er} étage le projet prévoit un appartement 1 chambre ; que toutefois les pièces habitables semblent décroissonnées ; que par ailleurs les surfaces habitables existantes sont de 45m² en situation de droit ; que de telles surfaces permettent l'aménagement d'un studio confortable ; que de surcroît la création de l'annexe diminue les surfaces éclairantes directes des pièces centrales et à l'étage inférieur ; qu'une telle configuration ne permet également pas la création d'un espace extérieur ; que la construction de l'annexe et la densification de l'ilot ne se motivent pas ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage et sous combles ; le projet prévoit l'aménagement d'un duplex 2 chambres ; que les 2 chambres et la salle de bains aménagés sous combles sont conformes au Titre II du RRU ; que toutefois les surfaces habitables disponibles en situation de droit au 2^{ème} étage (45 m²) semblent suffisantes pour l'aménagement des pièces de vie confortables pour un logement 2 chambres ; que l'espace de rangement de 4 m² en façade à rue pourrait être optimisé ; que la densification du bâti en intérieur d'ilot n'est pas indispensable à offrir une meilleure habitabilité du logement ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes et ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ; qu'elles densifient davantage ce cœur d'ilot déjà fortement bâti et n'offrent que peu d'amélioration de l'habitabilité des logements existants ; qu'il convient de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

revoir le projet en proposant un aménagement moins dense et un espace extérieur pour chaque logement ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit un local vélos à destination des logements comprenant 3 emplacements et situé au rez-de-chaussée ; que son accès est direct et aisé ;

Que toutefois les modalités de transport du personnel et de la clientèle du restaurant ne sont pas précisées ; que les fréquences et horaires de livraisons du restaurant ne sont pas renseignées dans la note explicative ; que l'impact de l'ouverture d'un établissement supplémentaire sur la mobilité du quartier ne peut être évaluée ;

Considérant que le restaurant projeté ne répond pas au *bon aménagement des lieux* ; que les plans dessinent 34 places assises pour une superficie de salle de 40 m² ; que des sanitaires sont prévus ; que le bar/comptoir délimite les espaces accessibles au public (côté rue) des espaces réservés au personnel (cuisine, réserve etc.) ; qu'une cuisine de plus de 50m² est prévue (pour une salle de 40 m²) ; que 2 accès vers le sous-sols (réserve, poubelles) sont prévus ; que les plans du sous-sols sont lacunaires ; qu'une réorganisation et une rationalisation des espaces du restaurant (suppression double trémie par ex.) permettraient de réduire l'emprise du bâti ;

Considérant également que les techniques (ventilation, hottes etc.) ne sont pas clairement représentées ; que leur impact en termes de nuisances (sonores/olfactives) ne peut être évalué ; que la note explicative est lacunaire quant aux modalités d'exploitation du restaurant (heures d'ouverture, clientèle visée, type de produits vendus, volumes de personnel et clientèle projetés etc.) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 13 – accès aux étages* en ce que le restaurant ne dispose pas d'une entrée séparée de celle des logements ; qu'il existe un sas commun à l'entrée du bâtiment ; qu'au vu de la configuration du bâtiment et des horaires de fonctionnement du restaurant, un accès libre et sécurisé aux logements des étages ne semble pas garanti et peut créer des conflits d'usage ;

Considérant que la destination projetée du rez-de-chaussée de commerce de type HORECA en zone d'habitation n'est pas pertinente ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux et porte atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que le projet prévoit des menuiseries en bois pour l'entièreté de la façade à rue ; que les divisions, impostes, cintrages et panneautages d'origine sont respectés ; que le balcon avec ferronneries et mains courantes en bois présent en situation de droit est restauré ; que la corniche travaillée en bois est rénovée ; que les briquettes de parement jaunes existantes aux étages sont maintenues ; que la façade commerciale au niveau du rez-de-chaussée est parée d'un enduit de couleur claire ; que les boîtes aux lettres des logements sont intégrées à la porte de rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ;

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 16 octobre 2025

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M ^{me} SMETS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	