

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 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 des Monuments et Sites

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire de l'entreprise C.I.F. sa ,
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension du magasin et la création de 2 entrées à rue pour le commerce et le logement
Adresse	Rue Brogniez, 91
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 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 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 06 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A;

Vu que le bien se situe Rue Brogniez au n° 91, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 209 P 15 et est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension du magasin et la création de 2 entrées à rue pour le commerce et le logement** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/08/2024, que le dossier a été déclaré complet le 18/04/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/10/2025 au 30/10/2025, qu'une opposition a été introduite ayant pour motifs principaux que l'affectation commerciale du rez-de-chaussée est mal renseignée et ne permet pas d'analyser le projet ;

Vu que la demande ne porte pas sur un changement d'affectation du rez-de-chaussée, qu'en situation de droit il s'agit déjà d'un commerce type magasin et que la demande au rez-de-chaussée porte sur l'augmentation volumétrique en fond de parcelle et l'ajout d'une entrée particulière pour le logement situé aux étages ; que le demandeur s'il souhaite changer d'affectation au rez-de-chaussée devra introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme ; qu'il n'est pas du ressort de l'urbanisme d'évaluer la pertinence de l'installation d'un nouvel HORECA présumé 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 la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

- dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 3024 (PU 31888) – Construire une maison (6m) – permis octroyé le 24/09/1884
- n° 03209 (PU 3708) – Embranchement aux eaux de la ville – permis octroyé le 15/07/1885
- n° 08907 (PU 34896) – Construire un bâtiment annexe – permis octroyé le 25/05/1902
- n° 45912 (PU 39037) - transformation de la façade - permis octroyé le 12/02/1985

la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour la modification du volume du rez-de-chaussée passant à une parcelle totalement construite (transformation entre 1985 et 1987) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement accessoire aux étages ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Indéfini
- 00 Commerce
- +01 Indéfini
- +02 Indéfini
- Combles Indéfini

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2020/10845) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mise en conformité du volume arrière
- Modification de la façade avant
- Ajout d'une entrée privative pour le logement (et ne plus le rendre accessoire au commerce)

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

- -01 Cave logement + Cave Commerce + Local compteur
- 00 Commerce
- +01 Logement 01 - Indéfini

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

- +02 Logement 01 - Indéfini
- Combles Logement 01 - Indéfini

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ; que le volume a été augmenté entre 1977 et 1987 ; que celle-ci n'a pas nécessité de rehausse de mitoyens ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur@environnement.brussels ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.1, commerce en intérieur d'îlot situé hors liserés de noyaux commerciaux*, est d'application en ce que le volume construit est au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la demande ne peut pas porter atteinte à l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de réduire le volume au $\frac{3}{4}$ de la parcelle et que le quart restant soit transformé à de la pleine terre en veillant à ce que cette zone ne soit pas utilisée par le public ;

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 ; que le rez-de-chaussée a été entièrement refermée ; que le rez-de-chaussée est totalement enclavé ; que cette fermeture n'a pas nécessité de rehausse des mitoyens et n'impacte pas l'ensoleillement du bâti avoisinant ; que les parcelles voisines sont entièrement construites ; que cette extension volumétrique a permis l'agrandissement des surfaces du commerce ; qu'au vu de la configuration des lieux, la dérogation est acceptable ; qu'il convient cependant de végétaliser la toiture, d'installer une citerne d'eau de pluie et de respecter le PRAS ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les deux parcelles voisines sont construites à des hauteurs équivalentes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité ; qu'il y a lieu de proposer un jardin de pleine terre en fond de parcelle ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisées ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de la vitrine, pour l'ajout d'enseigne d'une boîte aux lettres suspendue et d'un auvent, pour la modification du cintrage des fenêtres aux étages; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il convient d'harmoniser le traitement du rez-de-chaussée en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du reste de la façade ; que la vitrine commerciale en PVC peut être acceptable pour autant que celle-ci est de même tonalité que le reste des menuiseries ; qu'afin de distinguer l'entrée des logements du commerce il y a lieu d'élargir le trumeau entre les deux entrées ; ainsi que de proposer une autre matérialité pour la porte d'entrée des logements en bois mouluré ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant les menuiseries aux étages en bois de ton gris clair, que le projet maintient les divisions, supprime les croisillons ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; qu'il convient tout de même de respecter le cintrage ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade*, Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade (bandeau, garde-corps, seuils...) ; la représentation des boîtes aux lettres est manquante ; les encadrements de baie, tables saillantes et trous de boulin ne sont pas renseignés ; la valeur ornementale de la corniche doit être dessinée (corniche à modillon et denticules) ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'au *RCU, Titre I, Chapitre IV, article 11 – volets* ; le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; qu'en situation de droit celui-ci est intégrée à la façade qu'il y a lieu d'en proposer un identique ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement sur les photo la boîte au lettre est suspendue à la façade, qu'il convient de l'intégrer à la porte ;

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 ;

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 – T.2025.0336/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/07/2025 ;

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 06 novembre 2025

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

- Limiter le volume du rez-de-chaussée au $\frac{3}{4}$ de la parcelle et transformer le quart restant du fond de parcelle, en jardin de pleine terre conformément à l'article 12 et 13 du titre I du RRU
- Installer une toiture végétalisée la plus intensive possible et placer une citerne conforme au RRU titre I
- Inscrire l'enseigne dans le prolongement de la baie liée au commerce supprimer l'auvent et intégrer le volet à la façade
- Dessiner et préciser les différents éléments décoratifs de façade : bandeau, garde-corps, seuils, encadrements de baie, tables saillantes, trous de boulin, corniche à modillon ...
- Placer une porte d'entrée des logements reprenant les caractéristiques architecturales de la maison bruxelloise en bois mouluré ton gris clair avec les boîtes aux lettres intégrées à celle-ci
- Augmenter la largeur du trumeau entre la vitrine commerciale et l'entrée des logements
- Préserver le garde-corps du balcon au +1 reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles bruxelloises
- Respecter le cintrage des fenêtres aux étages

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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