

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	construire un volume arrière, réaménager les 2 logements existants aux étages et transformer le rez commercial en restaurant dans un immeuble mixte
Adresse	Rue Brogniez 113
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 courriers dont 2 réclamations 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 02 juillet 2026

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 construire un volume arrière, réaménager les 2 logements existants aux étages et transformer le rez commercial en restaurant dans un immeuble mixte ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/06/2026 au 25/06/2026 ; que 2 courriers de remarques ont été introduits ayant pour motifs principaux l'opposition à l'installation d'un commerce de restauration supplémentaire dans le quartier et les nuisances induites (saleté, bruit, incivilité, odeurs etc.) ;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au RCU, Titre I, article 29 – conduits de fumée

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,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

- 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 18/07/2025 ;

Que les deux derniers refus de permis ont fait l'objet d'un recours de la part du demandeur ; qu'aucune décision définitive du gouvernement sur ces recours n'est à ce jour portée à notre connaissance ; que la présente demande répond partiellement aux motifs des précédents refus ;

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 logement existants ;

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

- la cour a été entièrement couverte (après 2009)
- les menuiseries à rue ont été modifiées (entre 2020 et 2023)

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Démolir la couverture de cour, reconstruire une extension au rez-de-chaussée et aménager une zone de jardin,
- Réaménager les 2 unités de logements aux étages,
- Changer l'utilisation du rez commercial en restaurant,
- Réaménager les sous-sols,
- Requalifier la façade à rue ;

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, sanitaires, cuisine
- +01 **logement 01** : studio 45 m² avec terrasse
buanderie commune à l'entre-étage
- +02 **logement 02** : séjour cuisine, sàm, WC séparé, 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 ; que les superficies imperméables sont augmentées par rapport à la situation de droit ;

Que la parcelle est située en zone de risque d'inondation dues aux eaux souterraines ; que si le projet prévoit la végétalisation de la toiture plate du volume construit au rez-de-chaussée ainsi que la création d'une zone de jardin plantée en fond de parcelle, l'implantation d'une citerne de récolte des eaux de pluie dans cette zone ne maximise pas les possibilités d'infiltration ; qu'il convient dès lors de localiser la citerne d'eau pluviales sous le volume à construire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Considérant également que le changement d'affectation du rez-de-chaussée peut augmenter les nuisances (sonores, olfactives) en intérieur d'ilot et préjudicier le voisinage ;

Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;

Considérant que le projet envisage d'aménager un restaurant de cuisine fusion au niveau du rez-de-chaussée ; que ce restaurant sera exploité par les propriétaires demandeurs ; que la salle de 36 places assises occupe une surface d'environ 40m² ; que les cuisines occupent environ 35 m² ; que les sanitaires sont au nombre de 1 pour l'ensemble de la clientèle et du personnel, ce qui ne semble pas suffisant ; que le restaurant est ventilé mécaniquement à l'aide d'une unité double-flux ;

Considérant que le restaurant dispose d'un accès séparé vers le sous-sol qui comporte une réserve, un espace poubelles ainsi que les dispositifs techniques du restaurant (séparateur de graisse, gestion des eaux pluviales etc.) ;

Considérant que l'établissement déroge au *RCU, Titre I, article 29§4 – conduits de fumée* en ce que la sortie de hotte prévue en toiture pour le restaurant ne dépasse pas de plus d'1 mètre les toitures dans un rayon de 30 mètres ; que de surcroît elle n'est pas intégrée au volume bâti existant mais est placée dans une trémie en façade arrière pour déboucher en toiture ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 9 – accès aux étages* en ce que l'aménagement commercial du rez-de-chaussée ne peut compromettre l'accès aux logements des étages ; que si la façade présente une largeur de plus de 6 mètres, un accès distinct au commerce doit être proposé ; qu'il convient dès lors de prévoir une entrée séparée des logements pour le commerce ; que la composition de façade ne doit pas être affectée ;

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 configuration du commerce n'est pas pertinente ; que la nature de l'activité commerciale (HORECA) n'est pas compatible avec l'habitation ; qu'elle porte atteinte à la fonction principale de la zone et est contraire aux recommandations du Collège d'application dans le quartier ; que la commission n'est pas opposée à une affectation de logement au rez-de-chaussée ; qu'une affectation commerciale d'une autre nature (non-HORECA), respectant les recommandations communales et avec un accès séparé depuis la rue, peut également être acceptée ;

Considérant qu'au niveau des étages, le projet envisage la réaménagement des deux unités de logements existantes dans le volume de droit ; que la typologie proposée d'un studio au 1^{er} étage et d'un duplex 2 chambres aux étages supérieurs démontre une mixité satisfaisante ; que chaque unité de logement dispose d'une cave en sous-sol ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la terrasse aménagée à l'arrière du premier étage dépasse le voisin de droite le moins profond de près de 4 mètres sans observer de retrait latéral de 3 mètres ; que toutefois cette terrasse rejoint la profondeur de bâti existante à l'arrière droit de la construction et ne nécessite pas de rehausse de mitoyen en raison de la hauteur et la profondeur de la construction de gauche ; qu'elle est conforme au code civil en matière de vues et permet la création d'un espace extérieur privatif pour le studio ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que le balcon créé à l'arrière du 2^{ème} étage dépasse le profil de la construction mitoyenne de droite (la plus basse) de plus de 3 mètres ; que toutefois la construction voisine de droite est anormalement basse par rapport aux gabarits de l'îlot ; que la création de ce balcon ne nécessite aucune rehausse de mitoyen en ce que la construction mitoyenne de gauche est plus haute et profonde ; que le balcon offre un espace extérieur au duplex des étages supérieurs ; qu'il est conforme au code civil en matières de vues ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs deux 2 unités de logement, les surfaces plancher et hauteur sous plafond des locaux de ces logements sont conformes au Titre II du RRU ; que toutefois les surfaces nettes éclairantes renseignées semblent régulièrement surestimées ; qu'elles doivent être vérifiées et corrigées sur plans ; qu'au vu de la profondeur de construction limitée et de la taille des différents baies, aucune dérogation d'éclairage ne devrait être soulevée par cette correction ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 – hauteur sous plafond*, en ce que le local vélos aménagé au fond de l'entrée des logements a une hauteur sous plafond de moins de 2.20 mètres (2.17 mètres) ; que ce local est surmonté d'une buanderie commune qui semble faire double emploi avec les machines à laver et sècheurs représentés dans chacun des logements ; que cette même buanderie présente une hauteur sous-plafond largement supérieure aux 2.20 mètres réglementaires ; qu'il convient de revoir le niveau de plancher dans ce volume en vue de supprimer la dérogation ; qu'au besoin, une coupe supplémentaire est jointe au dossier pour clarifier la configuration des lieux et les hauteurs sous plafond disponibles au lieu du local vélos ;

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 relativement aisé ;

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 peint en blanc pour l'entièreté de la façade à rue ; que les divisions, impostes et cintrages d'origine sont respectés ; que toutefois le panneautage de la fenêtre centrale du 1^{er} étage est supprimé ; qu'il y a lieu de revenir à la configuration

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

d'origine et de proposer un panneautage en bois peint en blanc pour la partie inférieure de la baie ;

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 ; que toutefois le plan du rez-de-chaussée porte une mention boîte aux lettres au niveau du trumeau ; que cette mention doit être supprimée ;

Considérant que les plans représentent une enseigne parallèles découpées placées au niveau de la vitrine de l'établissement; que de manière générale, toutes les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la note explicative mentionne le placement de 4 nichoirs en façade arrière ; que le dossier fournit les fiches techniques de ces dispositifs ; que toutefois, ces nichoirs ne sont pas représentés sur les élévations projetées ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 18/05/2026 par le SIAMU dans son rapport favorable conditionnel portant la référence CP.2023.0037/3 ;

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 02 juillet 2026

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

- Localiser la citerne d'eaux pluviales sous le volume à construire
- Proposer une autre affectation pour le rez-de-chaussée (logement ou commerce autre qu'HORECA)
- Proposer un panneautage en bois peint en blanc en partie inférieure de la baie de fenêtre du balcon à rue
- Représenter les nichoirs projetés sur l'élévation arrière

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 sont acceptées pour les motifs évoqués et sous réserve du respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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