

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. MOENECLAËY

DOSSIER

PV15	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	regrouper et rehausser 2 maisons de commerce, changer l'utilisation des 2 unités commerciales du rez-de-chaussée en un commerce de type HORECA et aménager 3 unités de logements aux étages
Adresse	Rue Brogniez, 57-59
PRAS	Zones mixtes
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 4 courriers dont 4 réclamations et une demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur a été entendu.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zones mixtes 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 57-59, ensemble de deux maisons mitoyennes de gabarit R+2+TV, implantées sur deux parcelles cadastrées Division 5 Section B – n° 213W10 et n° 213V10 et est répertoriées chacune comme maison de commerce comprenant chacune un logement ;

Vu que la demande vise à regrouper et rehausser 2 maisons de commerce, changer l'utilisation des 2 unités commerciales du rez-de-chaussée en un commerce de type HORECA et aménager 3 unités de logements aux étages ;

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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- 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 RCU, Titre I, article 29 – conduits de fumée

Vu les archives communales à cette adresse :

Pour les 2 adresses/parcelles

- n°0477 (PU 931) – construire 3 maisons – permis octroyé le 10/04/1873 (pas de plans disponibles)
- n°53031 (PU 46143) – regrouper 2 commerces et créer un accès privatif pour les étages – permis octroyé le 01/07/2008 mais non-exécuté
- n°51093 (PU 52993) – remplacer l'escalier du rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage – demande classée sans suite le 23/10/2024

Pour le n°57

- n°5906 (PU 17148) – transformer une baie de fenêtre en vitrine – permis octroyé le 07/04/1894
- n°47223 BIS (PU 40721) – aménager un magasin au rez-de-chaussée d'une maison – permis octroyé le 15/10/1991

Pour le n°59

- n° 27855 (PU 19678) – transformer la façade – permis octroyé le 14/02/1936
- n° 41995 (PU 34527) – reconstruire la façade – permis octroyé le 13/11/1964
- n° 49442 I (PU 45290) – changer l'utilisation d'un commerce en phone-shop – permis refusé le 10/08/2006

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

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2025/20336 et RU 2025/20337), chacun des deux immeubles abrite une maison de commerce avec un logement indépendant aux étages ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves
- +00 2 commerces (1 par parcelle)
- +01/+02 2 logements (1 par parcelle)
- Combles grenier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que la demande modifie le nombre d'entités de logements ; que les plans d'archives sont lacunaires quant aux aménagements intérieurs des lieux ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/06/2026 au 25/06/2026, et que 4 réclamations ont été introduites ayant pour objet une opposition majeure à l'installation d'un établissement HORECA supplémentaire dans le quartier (nuisances olfactives, propreté, tapage etc.) ainsi qu'une opposition à la rehausse du bâtiment déjà élevé ; qu'un des réclamants était présent en séance et s'est opposé à l'exécution de travaux déjà en cours sans le permis d'urbanisme requis et a exposé les dégâts causés par le chantier infractionnel sur son bien ;

Considérant qu'en situation de fait, il a été signalé des travaux de transformation en cours durant les mois d'avril et mai 2026 ; qu'il est rappelé qu'exécuter des travaux (notamment structurels) sans permis d'urbanisme constitue une infraction urbanistique ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Regrouper les deux bâtiments et rehausser la toiture à versants en toiture plate
- Transformer la trémie vers les étages du bâtiment de gauche et supprimer la trémie vers étage du bâtiment de droite
- Aménager un snack au rez-de-chaussée et 3 unités de logements aux étages (1 appartement 2 chambres par niveau)
- Réaménager les sous-sols communs
- Requalifier l'ensemble de la façade à rue

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

- -01 local compteurs, 3 caves logement, 1 cave commune, local vélos
WC commerce, réserve commerce
- +00 entrée logements
commerce de type HORECA : salle, comptoirs avec hotte, réserve
- +01 **logement 01** : app. 2 chambres
- +02 **logement 02** : app. 2 chambres
- +03 **logement 03** : app. 2 chambres

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

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que le projet augmente le volume bâti sans améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ; que la parcelle d'angle est entièrement construite et imperméabilisée alors qu'elle est située en zone d'aléa d'inondation ; que le projet prévoit une végétalisation de la toiture plate mais que le type et l'épaisseur du substrat envisagé n'est pas précisé ; que le projet ne prévoit aucun autre dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (citerne etc.) ;

Que par ailleurs le changement d'utilisation du rez commercial vers de l'HORECA et l'augmentation du nombre d'unités de logement peut créer des nuisances sonores et préjudicier le voisinage ; que l'affectation projetée de snack avec friture au rez-de-chaussée peut également être source de nuisances olfactives ;

Considérant à ce titre que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 29§4 – conduits de fumée* en ce que la sortie de hotte prévue en toiture pour le snack du rez-de-chaussée ne dépasse pas de plus d'1 mètre les toitures dans un rayon de 30 mètres ;

Vu également les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce ; que l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportune compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; qu'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 les remarques formulées durant l'enquête publique qui s'opposent à l'installation de commerce HORECA supplémentaires dans le quartier ; que si une affectation commerciale pour le rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du PRAS en zones mixtes ; que toutefois l'arrêté de changement d'utilisation du 15 mai 2024 distingue certaines catégories de commerces qui génèrent des nuisances particulières ; qu'il mentionne entre autres les commerces avec consommation sur place de nourriture et de boisson (rubrique 1) ainsi que les commerces de restauration rapide (rubrique 2) ; que la nature du commerce projeté (commerce de restauration rapide avec friture) n'est pas compatible avec l'habitation et ne constitue pas un bon aménagement des lieux ; qu'une affectation commerciale d'une autre nature est à proposer ;

Considérant de manière plus globale que la configuration projetée est celle d'une entité par niveau sur l'ensemble des deux parcelles ; que cette configuration permet la création de plateau d'environ 70 m² plus confortable ; que toutefois il convient de fusionner les deux parcelles cadastrales ; qu'une division en différents lots sur cette même parcelle reste évidemment possible ;

Considérant qu'au niveau des étages, le projet prévoit l'aménagement de 3 unités de logement de même configuration ; que celles-ci sont accessibles par une trémie d'escalier transformée et séparée de l'entité commerciale du rez-de-chaussée ; qu'une partie des sous-sols est accessible aux logements par cette même trémie et abrite 3 caves ainsi que le local compteurs et un local vélos ; que les plans ne renseignent pas de local poubelles ; que l'accès au local compteurs pour les exploitants du commerce n'est pas avéré ;

Considérant que les 3 unités de logement sont de typologie identique (app. 2 chambres) ; qu'aucun logement ne dispose d'un espace extérieur ; que chaque logement dispose d'un espace de rangement en cave ;

Considérant qu'au niveau du dossier administratif, les derniers plans de réalisation introduits ne sont pas dressés à une échelle exacte de 1/50 ;

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

Considérant que sur base des plans du dossier, la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que les séjours ont une surface inférieure à 28 m² (26,8m²) et les chambres une surface de 13,6 m² et 8,8 m² au lieu des 14m² et 9 m² requis par la réglementation ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8 – WC* en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ; qu'il n'y a pas de double porte entre le WC et les pièces de vie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des chambres des 2^{ème} et 3^{ème} étage n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19 - bon aménagement des lieux* en ce que :

- la configuration et la superficie des salles de bains ne sont pas optimales,
- tous les locaux habitables sont en légère dérogation de superficies et toutes les chambres des étages supérieurs en dérogation d'éclairage,
- l'accès aux appartement se fait directement dans le séjour sans hall d'entrée,
- le dessin de la cuisine intégrée au séjour n'est pas réaliste (ex : pas de frigo) pour un logement 2 chambres,
- les logements ne disposent pas d'espace extérieur privatif,
- l'immeuble ne dispose pas de local poubelles pour les logements ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées;

Considérant notamment que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

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 la création d'un local pour vélos d'un peu plus de 8m² ; que ce local est situé en sous-sol et n'est donc pas aisément accessible ; que sa surface ne permet le parcage que de 4 vélos et semble donc limitée au regard du nombre de chambres projeté (6) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des

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

parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que les surfaces disponibles par niveau ne permettent pas la création d'un logement 2 chambres par niveau ; qu'il y a lieu de veiller à proposer une diversité de typologie de logement (logement de grande taille etc.) ; que certains locaux communs sont absents ou présente un aménagement ou une localisation peu optimale ;

Considérant de ce qui précède qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que seul l'aménagement d'un logement 1 chambre au 1^{er} étage en combinaison d'un duplex de 3 chambres (ou plus) aux étages supérieurs semblent envisageables ; que cette configuration permet de proposer une mixité de type de logement et de supprimer bon nombre de dérogation ; que les logements créés doivent tendre au respect des normes du Titre II du RRU ; qu'il convient également d'aménager des espaces communs plus spacieux (au besoin, au détriment de la surface allouée à l'activité) ; que les possibilités d'offrir un espace extérieur pour les logements doit être étudiée ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques des constructions sont modifiées ; que le profil de toiture à versants est rehaussé pour en faire une toiture plate ; que si le gabarit projeté est conforme au Titre I du RRU, il ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ; que sa position d'angle peut impacter l'ensoleillement des constructions mitoyennes de cet îlot déjà dense ; que la typologie de toiture plate dénature l'esthétique historique du bien et rompt avec les caractéristiques urbanistiques des constructions voisines ;

Que par ailleurs les façades des deux immeubles existants seront couvertes d'un parement unique en brique de couleur rouge ; qu'un soubassement ainsi que des seuils de fenêtre en pierre bleue sont prévus ; que les menuiseries projetées à rue sont en aluminium anthracite ; que les baies, les divisions existantes et le principe d'imposte sont maintenus ; que les matériaux et coloris sont uniformes ; que cependant l'aspect projeté de la façade n'est pas intégré au cadre bâti environnant de type néo-classique ;

Considérant que les plans représentent deux enseignes parallèles découpées placées au niveau des impostes des entrées commerciales de part et d'autre de l'angle ; que de manière générale les enseigne projetées 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 demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 11/05/2026 par le SIAMU dans son rapport favorable conditionnel portant la référence T.2006.0074/3 ;

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 02 juillet 2026

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

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. MOENECLAHEY	