

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Diviser une maison unifamiliale avec atelier en intérieur d'ilôt en 3 logements
Adresse	Rue Brogniez, 145
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

**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 12 mars 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que le bien se situe Rue Brogniez au n° 145, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 241G10 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **diviser une maison unifamiliale avec atelier en intérieur d'ilôt en 3 logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/09/2025, que le dossier a été déclaré complet le 11/12/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/02/2026 au 05/03/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite

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'ilots ;
- 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parement de façade
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 04444 (PU 4942) – Reconstruire une annexe – permis octroyé le 07/06/1890
- n° 05368 (PU 5858) – Fermer une baie de porte + transformer une vitrine en fenêtre – permis octroyé le 15/03/1893
- n° 10992 (PU 11515) – agrandir l'annexe – permis octroyé le 11/09/1906

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification des menuiseries en façade avant, fermeture de la cour située sous l'annexe du +1, la réduction du jardin de 22,3m² à 4,1m², le changement de jardin en cour et le changement d'affectation du bâtiment en fond de parcelle d'atelier en logement ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles renseignent sur la volumétrie générale et que le bâtiment en fond de parcelle est affecté à de l'atelier mais que les informations sur la répartition ne sont que très partielle ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2024/18911 + Cadastre non actualisé) ;

Considérant qu'en situation existante de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Bâtiment avant : 3 Caves + Local compteurs
- 00 Bâtiment avant : Hall d'entrée + Logement 01 – 1 Chambre
Bâtiment arrière : Logement 02 – 2 Chambres + Cour
- +01 Bâtiment avant : Logement 03 – 1 Chambre + Balcon
Bâtiment arrière : Logement 04 – Duplex 1 Chambre
- +02 Bâtiment avant : Logement 05 – 1 Chambre
Bâtiment arrière : Logement 04 – Duplex 1 Chambre
- Combles Bâtiment avant : Logement 06 – 1 Chambre

Vu le procès-verbal d'infraction (I-2024/4699-PU_LI), dressé en date du 19/06/2024, il a été constaté l'augmentation du nombre de logement de 3 à 7 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser l'augmentation volumétrique au niveau de l'annexe du rez-de-chaussée et au +1 ainsi que la rehausse de toiture du bâtiment en fond de parcelle
- Régulariser le changement d'affectation d'atelier en logement
- Modifier l'ensemble des répartitions du logement
- Ajouter un volume fermé situé en zone de cour et jardin
- Modifier les menuiseries en façade avant

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

- -01 Bâtiment avant : 3 Caves logement + Local compteurs + Cave
commune + Local entretien + Local vélo poussette
- 00 Bâtiment avant : Hall d'entrée + Logement 01 –
Bâtiment arrière : Logement 01 – Triplex 4 Chambres + Cour
- +01 Bâtiment avant : Logement 02 – Studio + Balcon
Bâtiment arrière : Logement 01 – Triplex 4 Chambres
- +02 Bâtiment avant : Logement 03 – Duplex 2 Chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Bâtiment arrière : Logement 01 – Triplex 4 Chambres

- Combles Bâtiment avant : Logement 03 – Duplex 2 Chambres

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 de manière substantiel les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que par rapport à la situation de droit la densité du bâti augmentée par l'ajout d'un couloir de circulation en façade arrière du bâtiment principale ainsi que par la fermeture de l'espace couvert par l'annexe situé au +1 et son prolongement jusqu'au bâti du fond au +1 et la rehausse du bâti en fond de parcelle ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; qu'il y a lieu de compenser l'augmentation volumétrique du rez-de-chaussée en supprimant l'annexe latérale au +1 ;

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 ; que le projet prévoit des toitures végétalisées mais que le mode de stockage et de réemploi des eaux n'est pas prévu ; qu'il y a lieu de l'envisager ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Que par ailleurs, la plantation d'un arbre ne respectant pas le recul nécessaire prévu par le code rural n'est pas adéquat dans la configuration des lieux ; qu'à contrario la question de la réutilisation des eaux aura un impact important sur l'amélioration du bâti ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les constructions des annexes dépassent le profil de l'immeuble voisin le moins profond et le moins haut ;

Considérant qu'au-delà de la densification de l'intérieur d'îlot l'ajout d'annexe au rez-de-chaussée et au +1 sont plus profond de 6m que le moins profond et d'environ 8m de hauteur par rapport au moins haut ; qu'une optimisation des espaces intérieurs permettrait d'augmenter la superficie de la cour et de davantage l'intégrer à l'espace de vie ; que l'augmentation volumétrique dans la cour peut être envisagé que si l'annexe au +01 est supprimée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'isolation dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant qu'une isolation par l'extérieur est prévue que celle-ci est placée sur les façade située en intérieur d'îlot, que l'épaisseur est de 14cm ; que ce dépassement est limité et a peu d'impact sur les voisins, la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la rehausse de toiture du bâtiment en fond de parcelle dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Considérant que cette rehausse est d'environ 50 cm ; qu'il s'agit d'une situation de fait ; qu'il est difficile de dater la réalisation de cette rehausse ; qu'elle est présente depuis au moins 1977 ; que cette rehausse, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines (le bâti mitoyen du fond de parcelle étant encore plus haut de 1m) ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ; que celle-ci ayant été faite probablement dès la construction du bâtiment, est acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, 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 ; que dans la façade du bâti en fond de parcelle une baie ronde est proposée que le châssis de la fenêtre doit être par conséquent ronde et non carrée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que le studio au +1 et le séjour au +2 n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il est possible d'améliorer les surfaces nettes éclairantes en façade arrière ;

Considérant qu'il a lieu de se conformer à l'article du *RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères*, en ce qu'aucun local poubelle commune n'est prévu ; qu'il y a lieu de tendre à une amélioration en proposant un local poubelle, ou s'il n'est pas possible, à minima motiver la décision de ne pas en proposer ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- 1 logement ne bénéficie d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès au logement situé au +2 se fait directement dans l'espace séjour ;
- Dimensions étriquées de la cour
- Peu d'optimisation spatiale – long couloir sinueux (de 11,00m), placement des escaliers
- Pour le grand logement de 4 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – 2 petites sdd et 2 wc

Considérant que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées visent à 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 pour autant certains éléments sont à préciser ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan la représentation des encadrements de baie, du bandeau, et de l'archivolte situé au dernier étage de la façade ainsi que le gratte-pied à l'entrée du bâtiment ; que les grilles des soupiraux ainsi que le garde-corps du balcon doivent être représenté plus fidèlement possible ;

Considérant que les portes du balcon en façade avant sont entièrement vitrées en situation projetée ; qu'il y a lieu de reprendre les caractéristiques urbanistiques ; que ces portes doivent présenter un panneautage en bois dans la partie basse de la baie et que le garde-corps doit être composé d'une lisse en bois ;

Considérant que sur les photos représentant la façade, certains éléments en pierre bleue sont peints (soubassement, seuils, bandeaux...) qu'il y a lieu de les préserver et de sabler la peinture ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, 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 ; que sur plan elles ne sont pas dessinées ; qu'actuellement sur les photos les boîtes aux lettres sont suspendues à la porte, qu'il convient de les intégrer à la porte ;

Considérant que 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 – CP.2025.0958/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 16/12/2025 ;

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 12 mars 2026

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

- Supprimer l'annexe latérale situées au +01
- Envisager de placer une citerne d'eau de pluie
- Placer une fenêtre ronde sur la façade du bâti en fond de parcelle
- Revoir l'aménagement intérieur tout en respectant le RRU titre II
- Préciser le dessin de la façade avant tel que décrit dans l'avis
- Inclure les boîtes aux lettres dans la porte d'entrée
- En façade avant, placer un panneautage en bois dans la partie basse des portes du balcon et proposer une lisse en bois pour le garde-corps
- Sabler les éléments en pierre bleue afin de conserver leur aspect d'origine

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 & 6 (telle que limitée dans l'avis) sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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).

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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