

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité les aménagements des 3 logements existants et la création d'un logement supplémentaire sous combles dans un immeuble à appartements
Adresse	Rue Brogniez, 104
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE

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

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES À L'ADMINISTRATION :

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

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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° 104, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 204 B 15 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les aménagements des 3 logements existants et la création d'un logement supplémentaire sous combles dans un immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 27/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 24/10/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/2026 au 05/02/2026, 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'îlots ;
- 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 12 – aménagement des zones de cours et jardins
 - dérogation au Titre I du RRU article 13 – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants

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

- dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2025.0841/1 daté du 21/11/2025 ; que le rapport est favorable sous conditions ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°3418 (PU 3917) – Construire une maison (5.32m) – permis octroyé le 25/05/1886
- n°37006 (PU 30528) – Revêtir la façade de plaquettes – permis octroyé le 22/03/1955

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création entre 1977 et 1996 d'un volume arrière sur deux niveaux (rez-de-chaussée + premier étage), l'installation d'un auvent fixe au rez-de-chaussée, pour la construction d'un balcon arrière au +1, la création d'une terrasse sur le toit de l'annexe au +2 ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 3 logements ; que les archives renseignent la volumétrie mais ne permet pas de décrire la répartition des fonctions ;

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 2024/19746 + Cadastre + Compteurs Sibelga) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Augmenter le nombre de logement de 3 à 4
- Mettre en conformité les annexes du rez et +1
- Mettre en conformité le balcon au +1 et la terrasse au +2
- Mettre en conformité le changement des menuiseries en façades avant
- Modifier l'aménagement intérieur

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

- -01 4 Caves + Espace vélo / Espace poubelle + Local compteurs
- 00 Entrée commune + Logement 01 – 1 Chambre + Cour
- +01 Logement 02 – 1 Chambre + Balcon
- +02 Logement 03 – Studio + Terrasse
- Combles Logement 04 – Studio

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, par la construction d'une annexe sur deux étages, la création d'un balcon au +1 et d'une terrasse sur la toiture plate au +2 ; que le changement de destination du toit plat, occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que la position du balcon et de la terrasse dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

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

Considérant que la zone est imperméabilisée à hauteur de 70% de la surface ; qu'il y a lieu d'améliorer les zones de pleine terre ; que le jardin étant supprimé, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; 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 ; qu'il y a lieu d'y remédier et d'envisager de placer une citerne d'eau de pluie ou à minima proposer une végétalisation d'une partie de la toiture plate ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que des 28m² de surfaces extérieures, seul 1/3 est planté en pleine terre ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable* ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 20 m² et 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre au moins égale à la moitié de leur superficie ; qu'il y a lieu de l'appliquer ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le balcon situé au +01 dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que le balcon situé au +01 dépasse de 14cm les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et de 3,71m le voisin le moins profond ; le profil le plus profond étant construit sur l'entièreté de la parcelle ; que le dépassement des $\frac{3}{4}$ de la parcelle est de 14cm et dépasse le voisin le moins profond de 2,22m ; que le balcon augmente la promiscuité avec la cour et ne l'en préserve pas de l'intimité ; qu'il convient de le supprimer ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse dépasse le profil voisins le moins profond ; en ce que la terrasse de toit dépasse le profil mitoyen le moins élevé de 3,63m en hauteur et de 3,25m en profondeur ; Considérant que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ; qu'il convient de réduire latéralement la terrasse à une distance de 2,30m de la limite mitoyenne du voisin n°102 afin de s'aligner au pilastre du garde-corps et l'entrée de la terrasse ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +02 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ; qu'il y a lieu de la réduire ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les cuisines intégrées à la pièce principale de séjour des trois appartements ne présentent pas les superficies minimales obligatoires de 28m² ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

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

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre / rangement ne peut être considérée comme une surface habitable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que pour les trois appartements, la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le séjour / cuisine ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il y a lieu à tendre vers une amélioration ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; en ce qu'un espace sous les escaliers et de dégagement ne respecte pas les prescriptions du vademécum Vélos de la RDC ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti 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 et est facile d'accès ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un 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 parties habitées de l'immeuble ; que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;

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
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;

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 des menuiseries de bois à PVC blanc, par l'ajout d'une ferronnerie peinte en blanc situé au niveau du soupirail ; que

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

l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

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 ne visent pas 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 ; qu'il a lieu de placer des châssis en bois blanc mouluré ; qu'une porte moulurée en bois reprenant les caractéristiques traditionnelles de la maison bruxelloise (tel qu'au n° 94) ;

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 prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que le prénom du demandeur est mal orthographié dans la demande de permis d'urbanisme (annexe I) ; que le titre de propriété confirme bien que le demandeur est le propriétaire de la parcelle ; qu'il y a lieu de corriger le document administratif ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2025.0841/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/11/2025 ;

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 février 2026

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

- Réduire le nombre de logement à 3
- Réduire la terrasse située au +2 à une distance de 2,30m de la limite mitoyenne du voisin n°102 (afin de retrouver l'alignement avec le pilastre du garde-corps) et y placer une toiture végétalisée pour la partie toiture plate
- Végétaliser au minimum la moitié de la zone de cour et jardin
- Supprimer le balcon du +1 et remonter l'allège de la porte d'accès à ce balcon
- Placer en façade avant des châssis et porte d'entrée en bois mouluré et une grille de soupirail reprenant les caractéristiques du garde-corps situé au +1
- Représenter en élévation le calepinage de la façade et restaurer la corniche en bois
- Corriger le nom du demandeur dans l'annexe I

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 les conditions) et Titre II – article 3, 8, 10 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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. MOENECLAHEY	