COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 novembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente	M^me^ CARLIER
Secrétaire	M^me^ DE CORT
Urbanisme	M. BREYNE
Urbanisme	M^me^ TAMUNDELE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par **CHIARO SCURO S.R.L**
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial (pharmacie) en un Horeca
Adresse	Chaussée de Ninove 398
PRAS	Zones d'habitation, zone liserée de noyau commercial, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 novembre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique 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 05 novembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

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 ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n° 398, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 4ème Division – Section B – n° 15G11 ;

Vu l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation du 06/11/2025 ; que cet avis a été motivé comme suit :

- le projet prévoyait la transformation de la zone de cours et jardins en terrasse destinée à l'exploitation HoReCa, portant ainsi atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- le projet était susceptible de générer des nuisances sonores et olfactives et ne garantissait pas le respect de l'intimité des riverains ;
- les volumes projetés dérogeaient aux dispositions du Titre I du RRU sans justification urbanistique suffisante ;

Vu que l'intention du demandeur d'introduire un projet modificatif (art. 126) a été réceptionnée le 20/11/2025 :

Vu que la demande vise à **changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en un Horeca de type salon de thé**;

Vu que le projet modifié a été introduit le 17/07/2026, que le dossier a été déclaré complet le 01/09/2026 ; que les actes d'instruction ont dû être recommencés ;

Vu que la demande modificative est soumise à l'avis de la Commission de concertation 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 :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 novembre 2026

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur ;

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 29, chapitre VI du Titre I du RCU – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 15/10/2026 au 29/10/2026, et qu'aucune réaction été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°16335 (F14522-PU) – construire une maison – permis octroyé le 27/12/1921
- n°17032 (7276-PU) – construire un magasin– permis octroyé le 30/07/1923
- n°30876 (F24028-PU) – reconstruire la maison (6m) – permis octroyé le 11/08/1939
- n°44874 (37522-PU) – transformer le magasin – permis octroyé le 09/06/1976
- n°47144 (PU40050) – extensions de la maison existante – permis octroyé le 13/06/1989
- n°50148S (49609-PEB) – changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en restaurant – demande introduite le 31/05/2016 – classé sans suite le 09/08/2019

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commerciale ;
- l'aménagement de la zone de cour en terrasse (salon de thé) ;
- le changement d'aspect de la façade a rue – les baies du rez-de-chaussée et les divisions des menuiseries extérieures ;
- la couverture de la terrasse au rez-de-chaussée ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que commerce sans entrée particulière qui comporte 1 logement accessoire, situé sur une parcelle de 300m² présentant une surface bâtie au sol de 153m² ;

Vu la demande de permis, introduite en 2016 et classée sans suite en 2019 ; vu que cette demande porte sur le changement d'utilisation du commerce en établissement HoReCa ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 novembre 2026

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un rez-de-chaussée commercial et d'un logement accessoire aux étages, les fonctions étant répartie comme suit :

- –01 3 caves, 3 remises, chaufferie, dépôt, cour basse couverte de +/- 20,7m²
- +00 hall d'entrée, pharmacie (stockage, espace de production, laboratoire, bureau, espace de rangement, vestiaire, wc), terrasse +/- 7 ,59, jardin +/- 133m²
- +01 hall d'entrée, salon, sàm, vestiaire, wc, débarras, cuisine, terrasse +/- 29m²
- +02 2 chambres, sdd, wc, bureau
- +03 2 chambres

Considérant qu'à l'origine, le bien constituait une seule et même entité à usage de pharmacie, comprenant vraisemblablement un logement accessoire, comme le laisse apparaître la configuration de la façade ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la cour initialement prévue au niveau du sous-sol a été totalement couverte et transformée en cave et qu'une cour anglaise d'environ 8m² a été créée dans le prolongement de la cave ; que la terrasse arrière située au rez-de-chaussée a été couverte ; que le bien est actuellement exploité en établissement HoReCa proposant la consommation de narguilé ;

Considérant que la présente demande vise à créer deux entités distinctes par l'ajout d'un accès indépendant au logement ;

Considérant qu'elle tend par ailleurs à régulariser des aménagements réalisés sans autorisation après le 1er janvier 2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent déjà, en 2009, l'existence d'une cour anglaise au sous-sol ainsi que la couverture de la terrasse au rez-de-chaussée ; qu'entre 2016 et 2017, plus des deux tiers du jardin ont été imperméabilisés ;

Considérant que les photographies aériennes mettent également en évidence des modifications de volumes aux étages ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement d'un établissement HoReCa (salon de thé) de +/- 105m² et de +/-40 places assises intérieure ; que l'aménagement suivant est projeté :

- –01 3 caves, remise, 2 caves logement, cave privative, chauffage, compteurs
- +00 <u>Communs</u> : hall d'entrée, entrée logements,

  <u>HoReCa</u> : rangement vélos, espace comptoir/caisse, salle arrière de +/- 18 places assises, fumoir +/- 8 places assises, petite salle (sur la droite) +/-10 places assises, terrasse couverte +/- 4 places assises, dégagement, sanitaire homme (urinoir et un wc), sanitaire femme (2 wc)
- +01 <u>Appartement 2ch</u> : hall d'entrée, wc, sàm, séjour, vestiaire/bureau, cuisine salle de douche, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, terrasse +/- 29m², passerelle + escalier en colimaçons

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 novembre 2026

Considérant que la ***prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots,*** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout d'une passerelle en surplomb ainsi que d'un escalier en colimaçon desservant le logement ; que ces aménagements sont susceptibles de générer des nuisances au sein de l'intérieur d'îlot et de porter atteinte à la tranquillité du voisinage ; que leur implantation ne permet pas de préserver l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant qu'une extraction d'air liée au fumoir est prévue en façade arrière ; que son rejet débouche en intérieur d'îlot, à proximité des logements voisins ; que cette installation est susceptible de générer des nuisances et de porter atteinte à la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le fumoir projeté n'est pas conforme aux dispositions de la loi du 22 décembre 2009 relative à l'interdiction de fumer dans les lieux fermés accessibles au public et à la protection des travailleurs contre la fumée du tabac ;

Que le projet prévoit l'aménagement d'un fumoir sans démontrer le respect des exigences légales applicables ; qu'aucun espace non-fumeur distinct n'est prévu et que le système d'extraction des fumées n'est pas suffisamment documenté pour permettre d'en vérifier la conformité ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre I, Chapitre VI, article 29, les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation***, en ce que le conduit d'extraction débouche en façade arrière et impacte directement l'intérieur d'îlot ;

Que les éléments graphiques ne renseignent ni le débit de renouvellement d'air ni les dimensions des gaines projetées, de sorte qu'il n'est pas possible d'évaluer correctement l'incidence de l'installation ;

Que le conduit d'évacuation est en outre implanté à moins de 0,60 m des baies et des limites mitoyennes ; qu'une telle configuration est susceptible de générer des nuisances olfactives et sonores et de porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce que les extensions projetées excèdent la profondeur maximale autorisée ; qu'au-delà de cette profondeur, la hauteur d'une construction ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la passerelle projetée est implantée au-delà de la profondeur autorisée ; qu'en situation existante de droit, la construction dépasse déjà la profondeur des constructions situées sur les deux parcelles mitoyennes ; qu'il n'est dès lors pas admissible de prévoir un dépassement supplémentaire, tant en profondeur qu'en hauteur ;

Considérant par ailleurs que la faisabilité d'un tel ouvrage n'est pas démontrée ; que la solution proposée apparaît peu réaliste au regard de la configuration des lieux et manque de cohérence avec l'objectif poursuivi ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 novembre 2026

Considérant qu'au vu des surfaces utiles disponibles au rez-de-chaussée, l'accès de l'espace extérieur par le logement à l'étage pourrait être aménagé au sein du volume principal, moyennant une réduction d'une partie de la superficie commerciale, sans nécessiter la création d'un escalier extérieur et d'une passerelle dérogatoire ;

Considérant que la demande contrevient à ***l'article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux,*** et ce pour les points suivants :

- le rangement vélos ne permet pas de maintenir une connexion visuelle qualitative avec l'espace public ;
- maintien d'un accès à l'espace extérieur inadéquat ;
- l'accès à l'espace extérieur est organisé au moyen d'une passerelle et d'un escalier dérogatoires ;
- les boîtes aux lettres ne sont pas implantées à proximité de l'entrée du logement et leur nombre ne correspond pas à la situation de droit du bien ;
- l'aménagement du fumoir ne démontre pas sa conformité aux dispositions réglementaires applicables ;
- manquement des installations techniques, les dispositifs d'extraction et les équipements sanitaires projetés ;

Considérant que le rangement vélos en façade a rue est inadéquat, que cette espace n'est pas fermée et qu'il ne peut servir de passage et servir d'accès principale à l'Horeca. Que cette configuration est d'emblée refusée par le SIAMU ;

Considérant que la demande renseigne un logement deux chambres au premier étage ; qu'il ressort toutefois de la situation de droit que les niveaux R+01 et R+02 constituaient un seul et même logement, comprenant les espaces de vie au premier étage et les chambres au deuxième étage ;

Que la configuration existante atteste dès lors d'une division du bien réalisée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Que cette division est déjà effective, qu'en 2014 et 2017 la division au niveau de la devanture commerciale était visible ;

Que la régularisation d'une telle situation ne peut se limiter à la partie faisant l'objet de la présente demande mais doit porter sur l'ensemble du bâtiment et sur l'ensemble des actes et travaux soumis à permis ;

Qu'il appartient dès lors au propriétaire du bien d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant la mise en conformité globale de l'immeuble ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 novembre 2026

Considérant que la ***prescription particulière 2.5.2° du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que le châssis de la vitrine commerciale a été modifié au niveau des divisions ; que la porte d'entrée du commerce a été déplacée vers la gauche et qu'une porte d'entrée pour le logement est proposée ; que 5 boîtes aux lettres sont installées en façade avant, dont 4 à gauche et 1 à droite ;

Considérant que le revêtement de façade au niveau du rez-de-chaussée est entièrement recouvert de tôle d'acier ; que les menuiseries sont remplacées par du profilée pvc imitation bois de ton brun clair ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Article 36, Chapitre IV du Titre III enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle a une façade ou à un pignon***, en ce que l'enseigne projetée présente une saillie supérieure au maximum autorisé de 0,25 mètre ;

Considérant que le Guichet unique HoReCa – service développement économique de la Commune a émis un avis défavorable sur le commerce (salon de thé) ;

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 ;

AVIS DÉFAVORABLE