

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SPRL SELFPHARMA
Objet de la demande	Changer l'affectation d'une maison unifamiliale en pharmacie et logements
Adresse	Place Bara 4
PRAS	Espaces structurants, liserés de noyau commercial, ZICHEE, zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

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 observation ni demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE), le long d'un liséré de noyau commercial et d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à changer l'affectation d'une maison unifamiliale en pharmacie et logements ;

Vu que le bien est repris à l'Inventaire légal des monuments ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/04/2025 au 08/05/2025 pour les motifs suivants:

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que sa démolition en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZEMU ou ZA ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 22.1 du PRAS : affectation des étages au commerce en LNC ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation au règlement communal d'urbanisme, Titre I, articles 8 et 9 (façades)

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucunes réclamations ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

Vu l'avis favorable sous condition du SIAMU du 06/12/2024 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 26/08/2024 ; que celui-ci précise qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc.) ;

Vu le permis 01/AFD/609321 délivré le 15/11/2018 par le Collège des Bourgmestres et échevins pour changer l'affectation d'une maison d'habitation en immeubles à appartements avec pharmacie au rez-de-chaussée ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre et qu'il est donc périmé ;

Considérant que ce permis et les travaux qu'il autorisait ne peuvent être considérés comme acquis ; que si certains travaux semblent avoir en partie été réalisés, la façade n'a pas encore été transformée ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager un commerce au rez-de-chaussée, en mezzanine et au 1^{er} étage, qu'il s'agit d'une pharmacie, qu'au total le commerce représente une superficie de 380,6 m² ;

Que la prescription particulière 22 du PRAS limite les commerces en zone d'habitation à 1000 m² par immeuble, que la demande est donc conforme au PRAS ;

Considérant que la continuité du logement est assurée puisque la demande prévoit elle-même du logement, que la nature des activités est compatible avec l'habitation, que les pharmacies sont des commerces de jours sauf lors des gardes, qu'elles n'engendrent pas de nuisances spécifiques ;

Considérant que les conditions locales et la configuration des lieux permettent cet aménagement commercial sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant qu'il a été fait application de la prescription générale 0.12 du PRAS pour modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou la destination d'un logement ; que les superficies de logement au rez-de-chaussée sont transformées en commerce ; que cette faculté est prévue au point 7° de la prescription et que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'en situation de droit le bâtiment ne comprend qu'une unité de logement, que la demande prévoit la création de deux unités de logement, un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres, en plus d'une unité dédiée au commerce ;

Considérant qu'il s'agit là d'une densification de l'immeuble ; que, pour ce faire, la demande prévoit d'agrandir le volume du rez-de-chaussée + mezzanine sur toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant qu'il a été fait application de la prescription générale 0.6 du PRAS pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (extension du rez-de-chaussée); qu'en zone d'habitation le long d'un liséré de noyau commercial, les actes et travaux relatifs aux commerces peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot ;

Considérant que la demande prévoit de compenser l'atteinte en intérieur d'îlot par la création d'une toiture intensive de 49 m² sur la toiture plate de cette annexe (substrat d'une épaisseur de 14 cm) et le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5000L ;

Que la demande ne donne cependant pas d'information sur le type de végétalisation de la toiture plate, ni d'ailleurs sur la réutilisation de l'eau de pluie in situ ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 di Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction ; qu'en effet l'extension projetée s'étend sur toute la profondeur de la parcelle ;

Que du côté droit, la demande prévoit un retrait latéral de 180 cm, que le mur mitoyen à cet endroit sera végétalisé afin de rendre la vue plus qualitative ; que cependant cette distance n'est pas cotée sur plan, qu'il y a lieu de se conformer au Code Civil et de prévoir 190 cm de distance par rapport à la limite mitoyenne ;

Que le niveau de la cour pourrait être rabaissée afin de permettre un meilleur éclairage des locaux de travail au sous-sol, que le mur mitoyen de droite pourrait aussi être rabaissé avec l'accord du voisin afin d'améliorer l'intérieur d'îlot ;

Que la cour du rez-de-chaussée est accessible depuis le rez-de-chaussée, qu'il n'est pas précisé l'usage de la cour ;

Que la parcelle de gauche est également bâtie sur toute la profondeur au rez-de-chaussée ;

Qu'au étages, la profondeur s'aligne sur celle du voisin de gauche, que seul l'isolation est plus profonde, que par rapport au voisin de droite, le volume dépasse de 331 cm après un recul de 1,87 m ; que cette dérogation est minime et acceptable ;

Qu'au 1^{er} étage, la profondeur prévue dépasse les deux voisins, que la demande réduit le dépassement côté droit mais reste plus profonde de 3,57 m, que seul l'isolant est plus profond que le voisin de gauche ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU pour la hauteur de la toiture des annexes; que la toiture du rez-de-chaussée + mezzanine dépasse la hauteur les deux voisins sur une profondeur de 2,45 m pour ensuite retrouver la hauteur du volume mitoyen de gauche à ceci près qu'une rehausse de 46 cm est prévue tout le long du mur afin de permettre l'aménagement d'une toiture verte ; que cette rehausse ne se justifie que pour l'aménagement d'une toiture verte semi-intensive ;

Considérant qu'il est tout à fait possible de prévoir toutes les fonctions et aménagements prévus sans prévoir de rehausse du mur mitoyen ; que la dérogation en hauteur sur toute la longueur n'est pas envisageable ; que la hauteur de 5,40m sur la 1ere partie est due à la hauteur existante du rez du bâtiment avant qui est prolongée ; que cette hauteur s'explique par des raisons techniques et est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU pour le maintien d'une surface perméable ; que sur une superficie de 189 m², seul 31 m² seront perméables ; que la légende des plans ne précise pas s'il s'agit de terre pleine et ne prévoit pas de végétalisation ou d'aménagement spécifique ;

Considérant que les logements proposés sont traversants et conforme au Titre II du RRU ; qu'un espace commun au sous-sol est prévu en plus d'une cave privative par unité de logement, que celui-ci doit servir de local poussette et vélo ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Considérant que la demande ne prévoit pas de local poubelle pour les logements, que cependant pour 2 unités de logement, la gestion de ce type de local reste incertaine ; que dans le cas d'immeuble de logements existants la demande doit tendre au respect des articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;

Considérant que le logement 1 chambre du 2^e étage possède un balcon en façade avant, que le logement 2 chambre ne possède lui aucun espace extérieur ; que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux et ne permet pas d'offrir des conditions de confort suffisantes pour un 2 chambres ; qu'il faut donc prévoir un espace extérieur sans rehausse de mitoyenneté qui ne seraient pas acceptables à cet endroit et qui respecte le Code civil ;

Considérant que le cadre VII du formulaire de demande reprend des superficies en affectation « autre », que les caves sont affectées au logement ou au commerce et ne sont pas à comptabiliser autrement ; qu'il y est également inscrit des superficies existantes affectées au commerce, que la situation de droit du bien ne reprend pas de superficies commerciales ; que le cadre VIII de la demande n'est pas complété ; qu'il y a lieu de corriger le formulaire de demande ;

Considérant que le projet vise à modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée :

- en rabaissant le niveau du plateau du rez-de-chaussée (belle-étage) au niveau de la rue de 85cm et donc enlever l'escalier en pierre bleue à la hauteur de la façade ;
- en abaissant les 3 baies et les châssis au niveau du rez-de-chaussée et en prévoyant une nouvelle porte avec imposte supérieure vitrée côté droit et 2 grands châssis fenêtres également avec imposte supérieure ;
- en maintenant le soubassement et la façade à refends ;
- en remplaçant tous les châssis en aluminium de ton brun par des châssis en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant qu'il a été fait application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS pour modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Considérant que les changements prévus en façade avant à un immeuble sur l'Inventaire et exemplaire d'architecture néo-classique doivent se faire dans le respect des caractéristiques du bâtiment et de son architecture, que de plus le bâtiment fait partie d'un ensemble et que le bâtiment de droite est son jumeau ; que depuis le permis de 2018, l'Inventaire a été approuvé par le Gouvernement ;

Considérant que la Commission de Concertation, dans son avis de 06/07/2018, a demandé de 'proposer une alternative respectant mieux la façade existante', qu'en séance l'architecte a déclaré que la maintien de la façade ne posait pas problème ;

Considérant que le cintrage des châssis d'origine n'est pas respecté, qu'il y a lieu de respecter le cintrage afin de ne pas détériorer l'esthétique de la façade ; qu'il est nécessaire de maintenir les autres éléments de façade tels que les garde-corps ;

Considérant que si la suppression des marches au niveau de la porte d'entrée peut s'entendre afin de faciliter l'accès des PMR à la pharmacie, la modification proposée pour la porte d'entrée ne respecte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

pas l'équilibre des pleins et des vides caractéristique de l'architecture néo-classique ; qu'il en est de même pour l'agrandissement des baies de fenêtre en partie droite du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette intervention n'est pas justifiée, que leur maintien n'empêche pas le contrôle social attendu d'un commerce, qu'il n'empêche pas non plus l'exposition d'articles en vitrine ; que la proposition dénature la façade d'autant qu'elle brise la symétrie en miroir avec le bâtiment voisin de gauche et impact fortement la composition d'ensemble de cette partie assez qualitative de la Place Bara ;

Considérant que l'élévation fournie indique des grilles de ventilation au 1^{er} étage en façade, que cette intervention n'est pas acceptable ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisibles ;

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 15 mai 2025

AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE DU/DPC/BE à condition de :

- Respecter l’avis du SIAMU du 06/12/2024 ;
- Respecter l’avis de Bruxelles Mobilité du 26/08/2024 ;
- Prévoir 190 cm de distance par rapport à la limite mitoyenne pour la cour du rez-de-chaussée + mezzanine ;
- Envisager de rabaisser le niveau de l’espace extérieur pour augmenter l’apport en lumière naturelle du sous-sol et détailler son utilisation ;
- Envisager de rabaisser le mur mitoyen de droite au niveau de l’espace extérieur ;
- Corriger le cadre VII et compléter le cadre VIII du formulaire de demande ;
- Prévoir un espace extérieur privatif pour le logement 2 chambres en façade arrière ;
- Revoir la façade avant :
 - Maintenir les 2 baies existantes côté gauche ainsi que les soupiraux ;
 - Prévoir des châssis en bois cintrés et peint en blanc ;
 - Supprimer les grilles de ventilation en façade avant ;
 - Revoir le dessin de la porte en s’alignant sur la partie pleine et la partie vitrée de la porte existante du voisin de droite, et prévoir une porte en bois ;
 - Prévoir un panneautage en partie basse de la porte du balcon des 1^{er} et 2^e étages ;
 - Maintenir les garde-corps des baies de fenêtres au 1^{er} et 2^e étage ;
 - Prévoir des châssis avec grilles de type invisible ;
- Fournir un reportage photographique de l’intérieur et maintenir tant que possible les décors patrimoniaux encore présents ainsi que la cage d’escalier existante ;
- Fournir une note détaillant la végétalisation de la toiture plate et la réutilisation des eaux pluviales in situ ;

Motivation supplémentaire de la Commune concernant la façade à rue :

Vu l’archive communale aux n° 3 à 5A de la Place Bara et aux n° 2 à 6 de l’Avenue Clemenceau :

- n° 00771 (PU 10827) – construire 6 maisons (Place Bara et Rue d’Allemagne) – permis octroyé le 29/10/1874 ;

Vu l’archive communale à cette adresse :

- n° 50704 (PU 49716) – changer l’affectation d’une maison d’habitation en immeuble à appartements avec pharmacie au rez-de-chaussée – permis octroyé le 06/11/2018, travaux entrepris partiellement aux sous-sol et rez-de-chaussée ;

Considérant que la Commune se rallie à l’avis majoritaire et aux conditions émises excepté pour le traitement de la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que toutes interventions prévues sur une façade d’un immeuble inscrit à l’Inventaire doivent pouvoir respecter les caractéristiques esthétiques et architecturales d’origine ; que l’immeuble fait partie d’un ensemble urbanistique et patrimoniale, inspiré du style néoclassique de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle – composition centrée de 3 travées identiques, rythme régulier des baies, balcon central, registres marqués de bandeaux continus, bossage au rez-de-chaussée ;

Que l’immeuble du n° 4 est similaire au n° 5 ; que leur rez-de-chaussée n’a pas été transformé en vitrine commerciale à l’instar des immeubles aux n° 3 et 5A ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Considérant qu'en raison du changement d'affectation, le projet vise à modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée :

- en abaissant le niveau de la dalle du rez-de-chaussée (bel-étage) au niveau du trottoir (moins +/- 0,90m) ;
- en supprimant les 3 marches en pierre bleue au droit du seuil d'entrée pour créer un accès de plain-pied à la pharmacie ;
- en supprimant également allège, plinthe et soubassement, des 2 autres baies de fenêtre pour s'aligner sur le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ;
- en supprimant les soupiraux ;
- en modifiant la largeur des trumeaux (qui ne sont plus alignés sur celle des étages), qui sont réduits pour agrandir les baies ;
- en prévoyant une nouvelle porte d'hauteur standard (2,37m) avec double imposte supérieure vitrée côté droit et 2 grands châssis fenêtres avec (simple) imposte supérieure servant de vitrine ;
- en maintenant la plinthe haute en pierre bleue et en prolongeant le bossage au niveau du soubassement jusqu'à la plinthe ;
- en remplaçant tous les châssis en aluminium de ton brun de la situation existante de fait par des châssis en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant que le projet ne respecte pas la composition d'ensemble de la façade en modifiant la largeur des baies du rez-de-chaussée ; que l'appareillage en bossage ne peut être modifié ; que les représentations sont imprécises et pas suffisamment détaillées ;

Considérant qu'il s'agit d'une rénovation lourde (modification des niveaux de plancher) ; que les interventions liées à l'aménagement du commerce en place de logement seront irrévocables et non réversibles ; que l'expression de la façade, en tant qu'interface entre l'espace public et l'activité commerciale, doit également être en phase avec la nouvelle fonction ;

Que le niveau surélevé du plancher du rez-de-chaussée, les 3 marches au niveau du seuil d'entrée, l'allège haute des baies de fenêtre, les soupiraux, font partie d'un même langage architectural et sont en adéquation ; que le changement d'affectation opère un changement radical qui altère les règles de composition néoclassiques ; qu'il convient de revoir la composition de façade au rez-de-chaussée de manière à garantir une cohérence architecturale de l'ensemble de la façade ;

Que le maintien des baies de fenêtre en l'état, combiné à l'abaissement de la dalle du rez-de-chaussée, priveraient le commerce d'une vue directe sur l'espace public – la hauteur d'allège (intérieure et par rapport au trottoir) étant égale à +/- 1,60m ; que cette configuration ne garantirait pas le contrôle social, ni répondrait à un aspect sécuritaire, et priverait le commerce de vitrine d'exposition ;

Que, toutefois, il convient de respecter l'expression architecturale de caractère de cette façade, en harmonisant le traitement du rez-de-chaussée en adéquation avec les étages – travées et largeur de baie identiques, porte et châssis en bois mouluré peint en blanc avec alignement de la traverse d'imposte, enduit clair, aspect naturel de la pierre bleue, préservation des moulurations et ornements ;

Qu'il y a lieu de revoir la façade de manière à l'adapter à une utilisation commerciale tout en respectant les caractéristiques néoclassiques de la façade ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

AVIS FAVORABLE MINORITAIRE de la commune
à condition de :

Revoir la façade avant :

- **Maintenir la largeur des 3 baies existantes du rez-de-chaussée ;**
- **Descendre les baies des vitrines jusqu'au niveau de la dalle du rez-de-chaussée en maintenant les parements des soubassements et leur relief (bossage) intacts ;**
- **Prévoir des châssis moulurés en bois peint en blanc, respectant le cintrage des baies ;**
- **Revoir le dessin de la porte en s'alignant sur les parties pleine et vitrée de la porte existante au n° 5, et prévoir une porte en bois ;**
- **Prévoir un panneautage en partie basse de la porte du balcon du 1^{er} étage ;**
- **Rétablir les barres d'appui en bois au niveau des balcons ;**
- **Maintenir les garde-corps et barre d'appui en bois des baies au 1^{er} et 2^e étages ;**
- **Nettoyer les éléments peints en pierre bleue et rétablir l'aspect naturel de la pierre ;**
- **Prévoir des châssis avec grilles de type invisible ;**
- **Supprimer les grilles de ventilation en façade avant.**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	