

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>WE JAM IMMO s.a.</b>
Objet de la demande	<b>Rénover et réorganiser un immeuble industriel et commercial, remplacer les menuiseries extérieures (châssis, portes, portillon et portail), activer les zones extérieures</b>
Adresse	Rue Léon Delacroix, 30
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

/

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

La demanderesse a été entendue.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 1 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 36330 – Architecte Lucien Piryns (1952)) – ancien site des « Établissements A. Dewitte & Fils s.a. » – bâtiment moderniste d'après-guerre, à usage de bureaux, ateliers et magasins d'une firme spécialisée dans le conditionnement d'épices – bâtiment de 4 niveaux sous toit plat, ossature en béton armé, façades en plaques de pierre blanche reconstituée, soubassement en pierre bleue, minces châssis métalliques ;

Vu que le bien se situe Rue Léon Delacroix au n° 30, immeuble R+02+TP, implanté perpendiculairement à la rue Delacroix et parallèlement au quai de Mariemont, sur une parcelle de 820m<sup>2</sup>, cadastrée 4<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 61 x 4 ; le coin arrière gauche du terrain est implanté à Molenkeek-Saint-Jean sur une parcelle de 52m<sup>2</sup>, cadastrée Section B – n° 939 a 93 ;

Vu que la demande vise à **rénover et réorganiser un immeuble industriel et commercial, remplacer les menuiseries extérieures (châssis, portes, portillon et portail), activer les zones extérieures** ;

Vu la version initiale du projet – rénover et réorganiser un immeuble, mettre en conformité le changement des châssis ; cette demande n'avait pas été soumise aux mesures particulières de publicité

Vu l'avis unanime de la Commission de concertation du 07/11/2024 ; vu les conditions émises :

- Revoir l'expression du volume prévu en toiture de manière à l'intégrer au langage architectural – réduire le volume à une travée en façade latérale et en respectant, en façade à rue, la limite gauche de l'édicule de la situation de droit ; proposer une toiture plate ;
- Supprimer les garde-corps sur la mitoyenneté gauche et observer un retrait suffisant (de +/- 1,00m) pour le garde-corps de la façade orientée sur le quai de Mariemont ;
- Prévoir au niveau de la toiture verte intensive, plus de végétation et moins de circulation (moins de cheminement) ;
- Requalifier les menuiseries extérieures permettant l'accès au site et au bâtiment depuis la Rue Delacroix – en proposant des dispositifs qui présentent un pourcentage suffisant de surfaces ouvertes pour permettre une connexion visuelle, en s'inspirant des rythmes de la trame existante, en harmonisant les portes à l'alignement entre elles ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

- Remplacer les châssis de fenêtres en respectant les caractéristiques de la situation de droit (matériau, couleur, section, ouvrants/dormants) ;
- Restaurer le portique existant du Quai de Mariemont ou le remplacer à l'identique ;
- Au niveau des terrasses extérieures en cascade, limiter l'emprise des garde-corps (redondants avec les bacs à plantes), proposer des types de végétaux adéquats pour la terrasse inférieure inaccessible (végétaux « sans entretien ») ;
- Préciser l'essence de l'arbre à haute tige qui est maintenu ; agrandir l'espace libre autour de la base des troncs ;
- Au niveau de l'aménagement intérieur, proposer des parois vitrées pour le compartimentage de l'escalier moderniste en béton ;
- Proposer une réutilisation des eaux pluviales ;
- Prévoir des pavés drainants pour le revêtement du parvis logistique qui n'est pas en zone de livraison ;
- S'assurer de la conformité du projet au Code civil ;
- Planter, le cas échéant, techniques et sorties d'extraction en toiture ;

Vu l'avis émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins de Molenbeek-Saint-Jean, daté du 28/11/2024 ; que celui-ci est favorable pour la partie du projet située sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean (parcelle cadastrée Section B – n° 939 a 93, de +/- 50m<sup>2</sup>), à condition « de prévoir une bande végétale non accessible d'au moins 1m90 le long du mur mitoyen droit au niveau de la toiture afin d'éviter toutes sortes de nuisances pour le voisinage (vues directes, bruit, ...) ».

Vu que le projet modificatif a été introduit le 06/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 03/06/2025 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ;

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

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;

Considérant que le projet modificatif intègre au mieux les conditions émises :

- Le volume en toiture a été réduit et positionné de manière à s'intégrer à la typologie structurelle du bâtiment et à respecter le langage architectural – volume vitré à toiture plate, implanté dans le prolongement du marquage des travées ;
- La plateforme de toit est aménagée en toiture verte accessible ; la zone de potager est remplacée par une zone plantée ; une zone non accessible d'1,90m est proposée le long de la mitoyenneté commune avec un immeuble d'école et de logements sociaux (distance légal de retrait imposée prescrite par le Code civil) ; le garde-corps placé côté Quai de Mariemont observe un retrait de 1,00m ; celui initialement placé sur la mitoyenneté de gauche a été supprimé ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

- L'aménagement des terrasses extérieures est adéquat et qualitatif – bacs à plantes utilisés comme garde-corps, zone plantée de végétaux indigènes ;
- La pérennité du bouleau existant est assurée (espace libre à la base du tronc, plancher en caillebotis) ;
- Une utilisation des eaux pluviales est prévue ; des pavés drainants sont placés en périphérie de l'aire de manœuvre du parvis logistique ;
- Le compartimentage de l'escalier moderniste en béton est assuré par une paroi vitrée au rez-de-chaussée et au +01 ;
- L'aspect des châssis est unifié – métal thermolaqué blanc, respect des divisions d'origine et du calepinage du parement ;
- L'aspect de la porte sectionnelle et du portillon d'entrée, de teinte beige, est harmonisé avec la tonalité du parement en pierre blanche reconstituée ; le choix d'une porte sectionnelle pleine (comme à l'origine) est motivé par un souci de limiter les risques d'effraction et de dégradation du bâtiment afin d'assurer une fermeture complète et sécurisée de l'accès principal en dehors des heures d'ouverture ;
- Le portail le long du quai sera remplacé par un modèle identique en termes de structure, de matériau (acier) et de couleur (blanc) ; les panneaux intégrés dans la structure faite de tubes en acier seront en acier perforé afin de maintenir un contact visuel ainsi qu'un contrôle face aux actes de vandalisme et d'intrusion ;

Considérant qu'en toiture, afin de rendre la zone de retrait d'1,90m inaccessible, il y a lieu de placer un garde-corps afin que la limite ne soit pas franchissable ; que les superficies de zones accessibles et inaccessibles sont à préciser au plan ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que vu la qualité patrimoniale du bâtiment identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, il y a lieu de respecter et de s'intégrer aux caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine, de proposer des interventions qui n'altèrent pas la composition d'ensemble de ce bâtiment moderniste ;

Que la couleur de toutes les menuiseries extérieures, y compris la porte sectionnelle et le portillon extérieur situés Rue Léon Delacroix, doit être unifiée ;

Qu'afin de stimuler un contrôle visuel, la porte sectionnelle à rue pourrait présenter des panneaux ajourés (comme le portail du quai) ou des petites parties vitrées (comme la porte en situation de droit) ;

Considérant que l'élévation de la Rue Léon Delacroix doit être complétée avec la représentation des vantaux tel que dans la situation de droit ; que la couleur des matériaux doit être précisée dans la légende des matériaux des plans ;

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 invisible ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juillet 2025**

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2012.1018/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 31/08/2024 ;

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 10 juillet 2025**

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

- En toiture, placer un garde-corps qui délimite la zone non accessible ;
- Unifier la couleur de toutes les menuiseries extérieures en blanc ;
- Compléter l'élévation de la façade côté Rue Léon Delacroix et la légende des matériaux des plans (couleur des matériaux) ;

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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

Dans le cas de modifications minimales du projet, il est possible d'adapter les exemplaires des plans déjà introduits.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	