

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite le propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce (à l'avant) et en logement (à l'arrière), aménager un logement en duplex aux +02/combles, mettre en conformité la couverture partielle de la cour et le remplacement des menuiseries en façade avant
Adresse	Rue Bara, 122
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 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 et/ou demande à être entendu.

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 25 septembre 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 la note du Bureau bruxellois de la planification (Perspective) concernant le Quartier Midi ;

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 restreinte ;

Vu que le bien, sis Rue Bara au n° 122, se compose d'une maison à front de rue R+02+TV et d'un arrière-bâtiment R+00+TV, implantés sur une parcelle de 172m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 334 b 12 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce (à l'avant) et en logement (à l'arrière), aménager un logement en duplex aux +02/combles, mettre en conformité la couverture partielle de la cour et le remplacement des menuiseries en façade avant ;**

Vu que la demande a été introduite le 14/02/2025, que le dossier a été déclaré complet le 09/05/2025 ;

Vu que la demande est 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 la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 10, chapitre III du Titre III du RCU – accès aux compteurs
 - dérogation à l'article 12, chapitre III du Titre III du RCU – éclairage naturel
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
 - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/09/2025 au 18/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

- n° 07684 (PU 08175) – construire une maison – permis octroyé le 07/02/1899
- n° 07811 (PU 08302) – placer une marquise le long de la façade – permis octroyé le 18/07/1899
- n° 28219 (PU 21405) – modification de la façade – permis octroyé le 16/06/1936

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture partielle de la cour, pour l'aménagement des combles du bâtiment à front de rue, pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment d'activité productive en logement, pour le changement d'aspect de la façade à rue (remplacement des menuiseries extérieures) ; les plans d'archives ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18895), le bien comprend une maison de rapport à front de rue qui comprend 2 unités de logement réparties aux étages, et une activité productive au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue qui s'étend dans l'arrière-bâtiment ; le bien fait l'objet de suspicions d'infraction pour l'augmentation du nombre de logements de 2 à 3 et pour le changement de destination du magasin/atelier à logement ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la couverture partielle de la cour et la rehausse de l'extension latérale (couverture et fermeture de la terrasse), la privatisation du sous-sol pour l'entité commerciale, l'aménagement d'un logement dans l'arrière-bâtiment et le remplacement (en 2017) des châssis (PVC vert foncé) ; au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue, le projet prévoit, d'une part, d'aménager un local commercial de type barista (take-away principalement) avec possibilité (limitée) de consommation sur place, d'aménager des pièces annexes du logement de l'arrière-bâtiment, et, d'autre part, d'agrandir le logement du 2^{ème} étage en aménageant les combles pour créer un duplex ;

Considérant qu'en situation projetée, le projet prévoit 1 commerce et 3 unités de logement ; que l'aménagement proposé est le suivant :

Bâtiment à front de rue

- -01 cave privatisée pour le logement de l'arrière-bâtiment (via la sdb) ; autres locaux accessibles par escalier hélicoïdal du commerce : chaufferie (+00), sanitaire et local avec compteurs électricité, stockage avec compteurs eau ;
- +00 hall d'entrée commun des logements via porte cochère, desservant les étages et donnant un accès direct au logement de l'arrière-bâtiment ; local commercial de 21m² – accès à rue distinct et accès au sous-sol privatif (escalier hélicoïdal) ; logement de l'arrière-bâtiment – hall, accès cave et sdb ;
- +01 studio ;
- entre +01/+02 extension latérale en zone de cour accessible par le palier d'étage intermédiaire ; locaux de stockage logements (studio et duplex) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

- +02/combles duplex de 2 chambres
niv. inf. : cuisine ouverte sur sàm, salon ;
niv. sup. : chambres dont 1 avec grenier (mezzanine non
renseignée), sdd avec wc ;
Arrière-bâtiment aménagé en unité de logement de 2 chambres
- +00 cour avec passage couvert ;
cuisine ouverte sur sàm/salon ;
- +01 chambres, bureau situé dans l'extension latérale en zone de cour ;

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 ; la parcelle, construite sur son entièreté, reste complètement imperméabilisée ;

Que le changement de destination de l'arrière-bâtiment est situé entre 2015 et 2016 – rénovation de l'ensemble des toitures, placement de 8 fenêtres de toiture, modification de l'extension latérale en zone de cour ; qu'entre 2018 et 2019, de nouveaux travaux ont été réalisés au niveau de l'extension latérale (rehausse) ; que ces aménagements n'ont pas nécessité de rehausses mitoyennes ; que le bâtiment à front de rue est complètement dominé par les gabarits des constructions voisines ;

Que malgré le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment en logement, aucune amélioration des caractéristiques de l'espace extérieur n'est proposée ;

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 ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales sur la parcelle n'est envisagée ;

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

Que la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur ; que le volume de l'extension latérale en zone de cour, qui a subi plusieurs modifications au cours de ces dernières années, présente trois niveaux dont 2 sont utilisés par le logement de l'arrière-bâtiment ;

Que vu les profondeurs et hauteurs des immeubles aux n° 114-120 (situé à gauche) et n° 124-126 (situé à droite), cette extension reste en-deçà des gabarits mitoyens ;

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 et que l'aménagement n'est pas adéquat (sdd/wc du duplex) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éclairage naturel*, en ce que les représentations ne permettent pas de s'assurer d'un apport suffisant et qualitatif ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 12, chapitre III du Titre III – éclairage naturel* ; que l'éclairage zénithal ne sert que d'éclairage d'appoint ; que les locaux habitables, à l'exclusion des cuisines, ne peuvent être éclairés uniquement par de l'éclairage zénithal ; que la pièce du fond de l'arrière-bâtiment ne dispose pas d'une baie en façade ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

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

- L'unité de logement de l'arrière-bâtiment, en l'état, ne peut être assimilée à un logement accessoire à l'activité commerciale – au cadre VI de l'Annexe I, 3 logements sont demandés, le commerce et le logement ne communiquent entre eux que via le sous-sol ;
- La privatisation du sous-sol, qui est en grande partie utilisé par le commerce et d'une manière moindre par le logement de l'arrière-bâtiment, préjudicie les logements – pas d'accès au sous-sol pour les logements du bâtiment à front de rue ;
- Les manquements de l'aménagement du commerce et d'informations indispensables à la bonne compréhension du projet ne permettent pas de déterminer si la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture est accessoire à l'activité principale – c'est-à-dire, selon l'arrêté relatif aux changements d'utilisation, elle occupe une superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale, les heures d'ouverture du commerce ne s'étendent pas au-delà de 20h00 ;
- Les représentations étant lacunaires, le bon aménagement des lieux ne peut être analysé – manque de coupe transversale, de l'élévation de la façade de l'arrière-bâtiment, de photos significatives ;
- Possibilités inexploitées de créer un espace extérieur qualitatif – la cour existante ne présente qu'une profondeur de 2,95m (distance restreinte entre les fronts de bâtisse des 2 immeubles), elle n'est pas de plain-pied par rapport au logement en contrebas (- 1,00m), elle est entièrement imperméabilisée ;
- Peu d'optimisation spatiale du logement de l'arrière-bâtiment – la position de l'unique sanitaire (sdd avec wc) dans le bâtiment à front de rue n'est pas adéquate (éloigné par rapport aux chambres, sans wc invités) ; le maintien d'une fenêtre de 3,60m de hauteur n'est pas adapté ; le sanitaire doit être intégré dans le bâti de l'arrière-bâtiment ;
- Les sources d'éclairage naturel de l'arrière-bâtiment, principalement zénithales, n'apporte pas de luminosité directe au rez-de-chaussée sur +/- 6,65m de profondeur (sous le plancher des chambres) ; le salon tout comme les chambres n'ont aucune vue directe horizontale vers l'extérieur ; toutes les fenêtres de toit ne s'intègrent pas au cloisonnement de l'aménagement intérieur (chambre parents), l'unique fenêtre en façade avant ne permet pas un dégagement visuel satisfaisant vers un extérieur qualitatif, ni une vue horizontale sur au moins 3,00m (profondeur de la cour maximale de 2,95m) ; le logement est mono-orienté ;
- La réaffectation de l'arrière-bâtiment qui n'est pas conçu initialement pour un logement (volume de 15,00m de profondeur avec baies que sur une seule façade), requiert de lourdes modifications qui passent souvent par une dédensification du bâti (démolition partielle) pour atteindre une habitabilité qualitative – la démolition d'une travée en fond de parcelle permettrait de rendre le logement traversant et d'atteindre une habitabilité adéquate ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

- Au niveau du studio, le maintien d'un cloisonnement (vestiaire/placard) créant une séparation de l'espace de séjour indifférencié n'est pas pertinent ;
- Le volume créé sur le palier d'étage +01/+02 ne se justifie pas en ce qu'il supprime une terrasse existante et que le projet propose 2 unités de logement sans espace extérieur ;
- L'implantation des techniques sur les représentations est manquante (chaudière, sorties à l'air libre, ...) ;
- Les exigences du SIAMU doivent être rencontrées et notamment celles concernant l'« enclousonnement » de l'escalier desservant le sous-sol et l'accessibilité des compteurs à tous les occupants ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 10, chapitre III du Titre III – accès aux compteurs* ; que pour tous les logements, l'accès aisé aux compteurs est permanent ; que le projet y contrevient ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – 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 ;

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 :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'ilot ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- tous les logements sont traversants (présentent une double orientation) ;
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié ;
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle, ainsi que des vis-à-vis acceptables ;
- préconiser la diminution des hauteurs de mitoyens (en accord avec les propriétaires voisins) ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements, eu égard à la configuration des lieux, attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, de prévoir une diminution de la profondeur bâtie existante de l'arrière-bâtiment, une amélioration substantielle de l'offre en locaux communs, une habitabilité conforme et des espaces extérieurs adéquats (terrasse et espace à ciel ouvert en fond de parcelle) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que, toutefois, vu la densité d'occupation de la parcelle, il y a lieu de proposer une alternative de mobilité douce ; que le rangement proposé dans l'entrée cochère n'est pas adéquat ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local fermé doit être prévu et présenté un accès aisé (au rez-de-chaussée) depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications ont été apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries ont été remplacées par du PVC de teinte vert foncé ; que la demande vise à les mettre en conformité sans amélioration ;

Que les châssis aux étages ne s'inscrivent pas dans l'encadrement cintré en partie supérieure des baies (arc bombé) ; que la représentation est erronée ; que contrairement à la situation existante qui présente trois niveaux d'imposte supérieure différents, en situation projetée, le niveau d'imposte est unifié pour les trois baies ;

Que par ailleurs, il convient de détailler l'élévation de la façade en identifiant les différents éléments en pierre bleue (bossages en pointe de diamant, bandeaux, meneaux, ...), en précisant le matériau du linteau continu au rez-de-chaussée ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte hors ZICHEE, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que dans le cas d'une activité HoReCa, une demande préalable d'ouverture de commerce HoReCa doit être introduite auprès du service communal « Développement économique » ; qu'il est recommandé de la faire simultanément à la demande de permis ;

Que pour rappel, vu l'arrêté relatif aux changements d'utilisation, n'est pas soumis à permis d'urbanisme un commerce « mixte », avec la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture, si cette utilisation est accessoire à l'activité principale – elle occupe une superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale, les heures d'ouverture du commerce ne s'étendent pas au-delà de 20h00 ; qu'en l'état, la demande ne le confirme pas ;

Que par ailleurs, les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce sont d'application ; que l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est jugée inopportune compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la qualité résidentielle du quartier déjà mise à mal ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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	