

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

/

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la <b>SIMEY s.a. – Société Immobilière Meynckens</b>
Objet de la demande	<b>Créer des bureaux et un grand commerce spécialisé sur un grand commerce spécialisé existant en intérieur d'îlot, ajouter un logement</b>
Adresse	Rue Bara, 157 – 157 A
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 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 19 juin 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 bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le numéro d'identifiant 34894 – *Bâtiment de style Art Déco résultant de la transformation et de l'agrandissement vers la gauche, en 1933, d'un bâtiment de deux travées et deux niveaux et demi (Brasserie La Vignette de Louvain en 1907). À l'arrière du n° 157-157a, des dépôts et ateliers furent implantés devant une construction originelle en fond de parcelle, sous toit en bâtière ;*

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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0 ;

Vu que le bien, sis Rue Bara aux n°157 et 157 A, se compose d'un immeuble à front de rue R+02+TP/TV, implanté sur une parcelle de 245 m<sup>2</sup> cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section C – n° 328 s 6 ; ainsi que de 2 bâtiments en intérieur d'îlot R+01+TP (latéral) et R+00+TV (fond de parcelle), implantés sur une parcelle de 675 m<sup>2</sup> cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section C – n° 328 p 5 ;

Vu que la demande vise à **créer des bureaux et un grand commerce spécialisé en place d'un grand commerce spécialisé existant en intérieur d'îlot, ajouter un logement à front de rue ;**

Que le projet vise également à la rehausse d'1 niveau de l'immeuble à front de rue, la construction de 2 niveaux sur le bâtiment latéral existant, le placement de coursives, terrasses et escalier extérieur en intérieur d'îlot ;

Vu que la demande a été introduite le 07/01/2025, que le dossier a été déclaré complet le 20/02/2025 ;

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 ;

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

- 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 ;
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
  - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;
  - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/05/2025 au 12/06/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 11407 (PU 11938) – construire une maison et un dépôt – permis octroyé le 11/07/1907
- n° 11602 (PU 12137) – construire un hangar – permis octroyé le 07/01/1908
- n° 25472 (PU 19377) – transformation – permis octroyé le 25/04/1933
- n° 45299 BIS (CU) – transformation de bâtiments *existants (central et arrière en centre médical)* – certificat d'urbanisme du 21/11/1979 non poursuivi par la demande d'un permis ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de l'entrepôt (bâtiment latéral), pour l'augmentation du nombre de logements ; les plans ne sont plus à jour en ce qui concerne la situation de droit du bien – volumes construits, répartition spatiale, aménagement et utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9455), l'immeuble à front de rue comprend 5 unités de logement indépendantes ;

Vu les renseignements cadastraux, l'immeuble à front de rue de la parcelle avant est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 unités de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 242m<sup>2</sup> ; l'immeuble de la parcelle arrière est un bâtiment industriel de type entrepôt, qui présente une surface bâtie au sol de 333m<sup>2</sup> ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

Vu le procès-verbal de la réunion de projet du 17/11/2021 ayant pour objet la démolition/ reconstruction d'entrepôts à l'arrière de la parcelle et ajout d'un logement en retrait au-dessus du bâtiment existant à front de rue ;

Vu la visite des lieux et le rapport patrimonial détaillé de janvier 2022 qui en a résulté ;

Considérant que le projet vise à aménager 6 unités de logement dans le bâtiment à front de rue et, sur la parcelle arrière, à construire 2 étages supplémentaires sur l'immeuble latéral ; que les interventions projetées sont les suivantes :

- Rehausse du bâtiment à front de rue d'un niveau – étage de toiture en retrait aménagé en penthouse de 2 chambres, avec terrasses avant et arrière ;
- Modification des circulations aux sous-sols – suppression d'un escalier et création d'un passage entre les deux sous-sols de l'immeuble à front de rue, nouveaux accès (escaliers et ascenseur) au sous-sol du bâtiment latéral ;
- Démolition de la toiture du hangar en zone de cour ; création d'une zone de pleine terre (jardin de 18m<sup>2</sup> + 13m<sup>2</sup> de parterre), de 3 emplacements non couverts de parcage en intérieur d'îlot, d'une zone à l'air libre rendue semi-perméable (pavés drainants) ;
- Rénovation de l'immeuble latéral, réaffecté à du grand commerce spécialisé, et construction de 2 étages supplémentaires sur le volume existant – l'un affecté à du commerce spécialisé, l'autre à du bureau ;
- Nouveaux accès intérieurs – escaliers et ascenseur – desservant le bâtiment latéral ;
- Création d'une circulation entièrement extérieure en zone de cour – placement d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée, passage surplombant la cour desservant directement le +02 (grand commerce spécialisé), coursives extérieures aux +01 et +02 (grand commerce spécialisé), comme au +03 (bureaux) ;
- Création d'une terrasse au +02 pour les bureaux du +03 ;
- Réaffectation du bâtiment en fond de parcelle en atelier ;
- Modification d'une baie en façade à rue (dépose d'allège) pour créer un accès depuis la rue au logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement projeté est le suivant :

Bâtiment à front de rue – R+03+TP – 6 logements (+/- 960m<sup>2</sup>)

- -01      partie de gauche : caves privatives  
              couloir de liaison entre les deux parties  
              partie de droite : locaux compteurs, local poubelles, local entretien,  
              local poussettes
- +00      partie de gauche : garages (3), hall d'entrée logements,  
              passage carrossable  
              partie de droite : logement à l'aménagement indéfini, création d'une  
              porte à rue sans sas

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

- Entresol utilisation non définie, local non attribué (+/- 37m<sup>2</sup>)
- +01 logement de 2 chambres avec 2 salons, terrasse en « patio intérieur »  
logement de 2 chambres
- +02 logement de 3 chambres  
logement de 2 chambres, terrasse non accessible
- +03 logement de 2 chambres, terrasses avant (1) et arrière (2), toiture plate (+/- 51,30m<sup>2</sup>)
- Toit toiture plate non végétalisée (+/- 97m<sup>2</sup>)

Bâtiment latéral – R+03+TP – grand commerce spécialisé (+/- 895m<sup>2</sup>) et espaces bureau (+/- 147m<sup>2</sup>)

- -01 4 locaux GCS, nouvel escalier/ascenseur, escalier de secours (existant)
- +00 4 locaux GCS (+/- 241m<sup>2</sup>) accessibles directement depuis la cour réaménagement de la zone de cour de +/- 282m<sup>2</sup> dont +/- 31m<sup>2</sup> végétalisés (18m<sup>2</sup> + 13m<sup>2</sup>) – 3 emplacements de stationnement non couverts, escalier extérieur, échelle de secours
- +01 étage existant distribué par une nouvelle coursive extérieure  
8 locaux GCS (+/- 223m<sup>2</sup>) (dont 5 directement accessibles par la coursive)
- +02 nouvel étage accessible par escaliers/ascenseurs intérieurs et par un nouvel dispositif extérieur en zone de cour – escalier, passerelle traversante et coursive  
14 locaux GCS (+/- 147m<sup>2</sup>)  
terrasse (+/- 20m<sup>2</sup>) des bureaux situés au +03
- +03 nouvel étage affecté à un espace bureaux (+/- 147m<sup>2</sup>) non aménagé
- Toit toiture plate non végétalisée (+/- 153m<sup>2</sup>)

Bâtiment en fond de parcelle – R+01+TV – atelier (+/- 232m<sup>2</sup>)

- -01 cave limitée à une zone de +/- 13,85m<sup>2</sup>
- +00 zone d'atelier non aménagée
- Combles zone d'atelier non aménagée

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 maintenue – la parcelle étant construite sur l'entièreté de sa profondeur ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est à peine améliorée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

Que la parcelle est quasi entièrement imperméabilisée ; qu'en zone de cour, la couverture du hangar est démolie (+/- 185m<sup>2</sup>) ; l'espace à ciel ouvert de +/- 282m<sup>2</sup> est réaménagé – +/- 251m<sup>2</sup> de revêtement semi perméable (à joints ouverts) pour +/- 31m<sup>2</sup> de pleine terre plantée ;

Qu'en intérieur d'îlot, le bâti est augmenté (+2 niveaux sur le volume existant du bâtiment latéral) – la circulation motorisée est dorénavant en plein air, 3 emplacements de stationnement non couverts sont créés à ciel ouvert ; que ces changements occasionnent de nouvelles nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

Considérant que de manière générale, en intérieur d'îlot, aucune augmentation du bâti existant n'est d'emblée envisageable ; qu'une vision globale du site est indispensable pour pouvoir justifier une quelconque modification ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que les parcelles (920m<sup>2</sup>) sont fortement imperméabilisées ; qu'aucune temporisation ni réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; que les toits plats ne sont pas végétalisés ;

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0 (pollution possible) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ; que, vu l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol, dans le cas d'actes ou travaux en contact avec le sol sur plus de 20 m<sup>2</sup> de la parcelle, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur de permis d'urbanisme ;

Que le projet entraîne des travaux de plus de 20 m<sup>2</sup> et vise à modifier la classe de sensibilité d'usage de locaux en contact avec le sol (logement) ;

Que Bruxelles Environnement ne sera pas en mesure de délivrer le permis tant que la RES ne sera pas introduite ; qu'il convient de réaliser une étude de l'indice de qualité des sols (IQSB) selon le guide " DOC-IQSB\_PRO.pdf " disponible en ligne ;

Considérant que l'affectation licite des bâtiments arrière, en situation de droit, est de l'entrepôt ; qu'en situation existante, l'affectation de grand commerce spécialisé telle que renseignée dans la demande semble erronée ; qu'il y a lieu de préciser l'activité du site et de fournir les informations indispensables pour évaluer l'affectation projetée qui pourrait être attribuée compte tenu du glossaire du PRAS ; que le grand commerce spécialisé est un type particulier de commerce de minimum 500m<sup>2</sup> (accessible au public comme tout commerce), appartenant à un secteur spécifique d'activités ou de produits (comme un magasin d'ameublement, commerce spécialisé en décoration, ...) ; qu'une activité de production de services matériels est liée au traitement matériel d'un bien, qui ne s'inscrit pas dans un processus de fabrication (comme garde-meubles, société de déménagement, ...) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des <sup>3</sup>/<sub>4</sub> de la parcelle ; que la rehausse de 2 niveaux et le dispositif extérieur escalier/passarelle/terrasse sont au-delà de la profondeur bâtie autorisée et/ou dépassent les gabarits voisins mitoyens ; qu'une terrasse est assimilée à un volume d'occupation potentiel ; que pour toute extension, implantée au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Que ces dérogations ne se justifient pas au niveau des nouveaux volumes projetés ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le nouvel aménagement ne valorise pas le développement de la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est quasi inexistante ; que le stationnement n'y est pas autorisé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que les toitures plates non accessibles de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m<sup>2</sup> doit être aménagée en toiture végétalisée ; que le projet y contrevient ;

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<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade patrimoniale à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ; qu'il convient d'améliorer l'apport en lumière naturelle en façade arrière ;

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

- peu de rationalisation des espaces communs – local poussettes peu accessible, local entretien disproportionné, hall et circulation inutiles, local vélos peu fonctionnel et nombre de stationnement surévalué ;
- logement du rez-de-chaussée peu qualitatif – pas d'amélioration, aménagement inadéquat aux demandes actuelles de confort et d'habitabilité, accès supplémentaire à rue pas pertinent pour un petit logement et peu fonctionnel (manquement d'un sas) ;
- circulation extérieure dispersée qui gagnerait à être centralisée et intégrée à l'emprise des +00 et +01 du bâtiment latéral existant ; emprise démesurée qui impacte la lecture du caractère industriel du site patrimonial ;
- absence de commodités et d'équipements techniques (indispensables) pour les bureaux et les ateliers ;
- terrasses non conformes au Code civil (retrait d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes) ;
- seulement 3 appartements sur 6 disposent d'un espace extérieur privatif ;
- erreurs dans les représentations – extension existante sur 2 niveaux du logement du rez-de-chaussée (plan et élévation) ;
- manquement d'informations – entresol, zone jardin et parterres triangulaires, équipements cuisines et sanitaires des logements (à renseigner vu que l'aménagement intérieur a été modifié), matériau des dispositifs extérieurs (marche, planchers, ...), descriptions de tous les éléments présents en façade à rue (verre martelé, ...) ; les représentations doivent être complétées ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 5 à 6 ; que le nombre de logements renseignés en situation existante de droit au cadre VI de la demande est erroné ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

Que le procès-verbal de la réunion de projet du 17/11/2021 stipulait que la qualité des logements existants doit être améliorée ; qu'une rehausse et une nouvelle unité ne peuvent être envisagées pour autant que l'habitabilité des unités existantes est améliorée de manière significative ; qu'un studio donnant sur un parking à l'air libre est peu qualitatif ; que les logements doivent pouvoir bénéficier d'une façade calme à l'arrière ; que le présent projet n'apporte aucune réponse à ces manquements déjà relevés ;

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 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 ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce, en termes de facilité d'usage et d'utilisation optimale du local ; qu'il convient de s'inspirer du vade-mecum édité par Bruxelles Mobilité ;

Que les informations renseignées au cadre VIII, en termes de stationnement voiture, sont erronées en situation existante de droit et en situation projetée ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce que des modifications sont apportées aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments ;

Que le bâtiment étant identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient tout particulièrement d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que coursives et escaliers en zone de cour sont trop prépondérants ; que la rehausse du bâtiment latéral a un impact important sur la typologie du bâti industriel et ne peut en aucun cas être de 2 niveaux ; que le bâtiment en fond de parcelle devrait être valorisé et requalifié ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Que la représentation de la façade à rue doit être détaillée ; qu'il convient de compléter et préciser sur plan l'aspect des différents éléments de façade (matériau, type de finition, couleur) ; que les verres martelés doivent être maintenus ou remplacés (cf. dossier inventaire légal de BruGIS – [https://monument.heritage.brussels/fr/Anderlecht/Rue\\_Bara/157/34](https://monument.heritage.brussels/fr/Anderlecht/Rue_Bara/157/34)) ; que la dépose d'allège afin de créer une porte à rue supplémentaire ne se justifie pas ;

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 19 juin 2025**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DE CORT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	