

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

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} MARQUEZY

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par BONIME@IMG s.a.
Objet de la demande	Transformer un entrepôt en bureaux et espaces de stockage
Adresse	Rue du Chimiste, 58
PRAS	Zone de forte mixité, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

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 21 mai 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PAD Heyvaert – Plan d'aménagement directeur approuvé en septembre 2021 par A.G. du 7 octobre 2021 ;

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 (parcelle potentiellement polluée) ;

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 du Chimiste au n° 58, se compose de deux bâtiments industriels en intérieur d'îlot (emprises au sol de 550m² pour le bâtiment de gauche et 330m² pour celui de droite), implantés sur une parcelle de 922m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 150 b 32 ;

Vu que la demande vise à **transformer un entrepôt en bureaux et espaces de stockage** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/11/2025, que le dossier a été déclaré complet le 13/03/2026 ;

Vu que la demande a été 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 4.1 du PRAS – seuil de superficies de plancher autorisées ;
- 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 ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 31764 (PU 24933) – démolir et reconstruire un bâtiment industriel (*Ets H. REYNERS s.a.*) – permis octroyé le 23/01/1945 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

Vu le Permis d'environnement n° 119/1999 du 04/04/2000 (non renouvelé à l'échéance de 2015) autorisant une industrie manufacturière – exploiter un dépôt de fleurs en matière synthétique (1.326m²) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14839), l'immeuble est un entrepôt implanté en intérieur d'îlot et accessible depuis la rue par le n° 58 ;

Vu les renseignements cadastraux (modifications de 1996), le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel utilisé comme entrepôt, qui présente une surface bâtie au sol de 860m² ;

Considérant que la demande vise à proposer un espace de self-storage sur une superficie de plancher de 2.431,55m², c'est-à-dire un ensemble de boxes de stockage individuels mis en location en collaboration avec une entreprise spécialisée – soit un total de 286 unités avec 89 boxes au sous-sol, 89 boxes au rez-de-chaussée et 108 boxes au premier étage ; que la demande envisage également l'aménagement de 303,39m² de bureau au +02 (sous versants) du bâtiment de droite ;

Considérant qu'en ce qui concerne les entrepôts, ils seront accessibles, pour les particuliers, par voie carrossable sous l'entrée cochère du n°58 ; que la cour est utilisée comme zone de déchargement permettant d'y stationner deux voitures ; qu'aucun emplacement de stationnement ne sera réservé aux occupants des bureaux ; que les heures d'accès au site sont définies entre 7h00 et 23h00, 7 jours sur 7 ; que l'accès aux différentes unités de stockage se fera via une application mobile ; que la gestion et le suivi des clients, principalement réalisés en ligne, ne nécessiteront pas une présence permanente sur place ;

Considérant que par ailleurs, de nouveaux espaces de bureaux seraient mis à disposition d'un public type indépendants ou micro-sociétés ; que les combles du bâtiment de droite seront aménagés en espace de bureaux décloisonnés (open space) ; qu'un nouveau plancher sera créé dans la charpente existante, dont l'entrait sera relevé de 0,95m, afin de pouvoir aménager le nouvel étage d'une superficie de 273 m² en bureaux ; que le projet prévoit la construction d'une rehausse du versant de toiture pour donner accès à une terrasse de 105m² qui sera aménagée sur le toit plat du bâtiment de gauche ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 Sous-sols des deux bâtiments fusionnés – 89 boxes :
Bât. G 42 boxes, 1 monte-charge, 3 escaliers, cabine ELEC, local technique ;
Bât. D 47 boxes, chaudière, sanitaires ;
- +00 Cour – accès lobby, aire de chargement couverte avec 2 emplacements de stationnement, stationnement vélos non couvert, escalier extérieur (7 marches) ;
Rez des deux bâtiments fusionnés – 89 boxes :
Bât. G 45 boxes, 1 monte-charge, 3 escaliers ;
Bât. D 44 boxes ;
- +01 Gestion administrative de l'activité – bureaux (3), vestiaire/wc, archives, hall d'accès vers +02 du Bât. D (étage créé) ;
1^{er} étages des deux bâtiments fusionnés – 108 boxes :
Bât. G 51 boxes, 1 monte-charge, 1 escalier ;
Bât. D 57 boxes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

- +02 Toit plat de +/- 27,30m² ;
Bât. G toit plat de +/- 496,15m² avec terrasse de 105m² et édicule (monte-charge) de 20,85m² donnant accès au toit plat ;
Bât. D sous versants, open space de 273,40m² avec nouveau volume donnant accès à la terrasse de toiture ;
- +03 Bât. D toiture à versants avec fenêtres de toit (7) ;

Considérant que le *PAD Heyvaert – Plan d'aménagement directeur*, est d'application en ce que les façades du fond de parcelle sont implantées le long d'une traversée piétonne prévue dans le Plan Directeur ;

Que le projet ne prévoit aucune modification de ces façade arrière existantes ; qu'il ne se soucie pas de la préservation du patrimoine bâti situé le long de cette traversée ; qu'il pourrait prévoir, d'emblée, une meilleure interaction entre le tracé de la Sennette et le projet, même si ce tronçon n'est pas encore en cours de réalisation – accès secondaire aux bâtiments du projet par cette rue piétonne, requalification des façades industrielles à valeur patrimoniale ;

Que le PAD confirme la volonté de réaliser un réseau d'espaces verts qui structure et interconnecte les parcs existants sur base des tracés de la Sennette et de la Petite Senne ainsi que par la création d'une série « d'affluents » ;

Que le volet stratégique du PAD définit des principes de qualité exemplaire à atteindre – rapport à la traversée rendue publique et possibilité d'accès secondaire, îlot de calme, création de surfaces végétalisées, maintien et rénovation du bâti, gestion de l'eau ; que le projet doit s'inscrire dans le redéveloppement de la zone ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que les densités du bâti et du taux d'occupation sont augmentées ; que la qualité de l'intérieur d'îlot est impactée ; que l'utilisation de plateformes de toit occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Que l'aménagement d'une terrasse de toit de 105m², située sur le toit plat du Bât.G, impactera le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que pour la réaliser, deux édicules existants du toit plat, dont une verrière, seront supprimés ;

Qu'une augmentation volumétrique sur le versant SO du Bât.D, pour permettre l'accès à la terrasse de toit, est prévue sur toute une largeur de travée ; qu'en intérieur d'îlot, aucune augmentation du bâti existant n'est tolérée ;

Qu'en l'état, l'aménagement d'un plateau open space nécessite de diviser les combles et de construire un nouveau plancher ; que l'utilisation et la gestion de cet étage sont lacunaires – quid du taux d'occupation, des jours et heures d'activité, des conditions d'accès à la terrasse ; qu'en l'état, l'impact sur l'environnement immédiat ne peut pas être évalué ;

Qu'en outre, les nuisances sonores seront augmentées par rapport à une activité productive limitée aux jours de semaine et aux heures de travail diurnes (limitées à 8h00 par jour et/ou 38h00 par semaine) ; que les heures d'accès au site sont définies entre 7h00 et 23h00 tous les jours de la semaine ; que celles au bureau du +02 ne sont pas renseignées dans la demande ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient d'y remédier en proposant une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales ; que par ailleurs, des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur est souhaitables ; que le revêtement du toit plat du Bât.D pourrait être à albédo élevé ou être remplacé par une toiture végétalisée ;

Considérant que la *prescription particulière 4.1. du PRAS – seuil de superficies de plancher autorisées*, est d'application ; que ces zones peuvent être affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives ; que la superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m² ;

Que le projet propose de remplacer les 2.487m² de production artisanale par 2.431m² de production de services matériels ; qu'il ne s'agit pas d'un changement de destination mais d'utilisation ; que seule la nature de l'activité productive est modifiée ;

Considérant que la Commune a estimé dans son analyse de la demande que l'activité principale du projet s'apparentait à une activité de production de services matériels – définie dans le glossaire du PRAS comme « activités de prestation de services ou liées à la prestation de services s'accompagnant du traitement d'un bien indépendamment de son processus de fabrication (ex. : transport de documents, entreposage de biens, services de nettoyage, de dépannage et d'entretien...) » ;

Que le projet propose de remplacer les 2.487m² de production artisanale par 2.431m² de production de services matériels ; qu'il ne s'agit pas d'un changement de destination mais d'utilisation ; que seule la nature de l'activité productive serait modifiée ;

Considérant que vérification faite en séance, Urban estime qu'il s'agit d'un grand commerce spécialisé – commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire ;

Que la *prescription particulière 4.2. du PRAS* serait dès lors d'application ; que la superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

Considérant que la densité du bâti sur la parcelle est maximale en situation de droit ; qu'aux superficies de plancher de droit, sont ajoutés 303m² de superficies de bureau indépendantes de l'activité ; que la création de bureaux indépendants de l'activité principale n'est pas adéquate en ce que ces modifications d'utilisation et d'aménagement préjudicient l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture, présentée comme une lucarne, dépasse les versants de toiture des constructions voisines ;

Que le bâtiment représente le gabarit le plus élevé de l'intérieur d'îlot ; que l'augmentation volumétrique projetée sur le versant SO du Bât.D dépasse son profil de toit de plus de 2,00m (2,55m) ;

Que vu la hauteur de la construction projetée, il s'agit davantage d'une rehausse de toiture qui impacte quasi tout le versant ; que sa hauteur atteint en extérieur 2,92m (4,40m en intérieur) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

que seuls les derniers 40cm en partie supérieure du versant ne sont pas impactés ; que cette rehausse ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales et à la typologie d'un bâtiment industriel ;

Considérant que vu les superficies utiles disponibles sur le site, il convient de réaménager les deux bâtiments en intérieur d'îlot sans augmentation volumétrique ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse de toit du +02, considérée comme un volume d'occupation potentiel, dépasse les gabarits voisins immédiats ;

Que l'aménagement d'une terrasse de toit de 105m² aboutit à une augmentation de la profondeur latérale de 9,00m et impacte 2/3 de la largeur totale du toit ; que l'acrotère est dépassé de 0,35m ;

Considérant qu'un espace extérieur d'une telle emprise ne se justifie pas pour 275m² de bureaux ; qu'il doit être prévu dans les limites du bâti autorisé ;

Considérant que la demande contrevient au *bon aménagement des lieux* pour l'aménagement d'un nouvel étage attribué à une nouvelle fonction – au +02 du Bât.D, espaces de bureaux mis à disposition d'un public type indépendants ou micro-sociétés :

- Accès à l'étage bureau non distinct de celui de l'activité productive – flux non séparés entre fonction ;
- Nouvel étage non aménagé et non équipé – quid des équipements techniques (sanitaire, HVAC, électricité), des services communs mis à disposition (cuisine, photocopieuse, gestion des lieux comme nettoyage, sortie des poubelles, ...), absence de sanitaires ?
- Aménagement open space irréaliste et inadapté pour de la location à différents utilisateurs ; analyse d'optimisation spatiale manquante ; quid des possibilités de cloisonnement selon les besoins des utilisateurs (occupation différenciée, manque de confidentialité, besoin de tranquillité, ...) ?
- Gestion de cet étage lacunaire – quid du taux d'occupation, des jours et heures d'activité, des conditions d'accès à la terrasse ?
- Sous le nouveau plancher de l'open space, hauteur libre du +01, très réduite (limitée à 2,18m) ;
- Répartition des apports de lumière naturelle peu harmonieuse ;

Considérant que la demande contrevient également au *bon aménagement des lieux* pour l'aménagement d'espaces de stockage individuels en façades présentant un intérêt patrimonial indéniable ; que les larges baies vitrées du Bât.G seraient inévitablement obturées par les différents rangements ; que cette utilisation est contraire à une revalorisation de la façade industrielle ; qu'une autre fonction qui profiterait des qualités spécifiques de cette façade (vastes apports de lumière naturelle) pourrait requalifier le bâtiment lui-même et par là-même répondre aux attentes du PAD ;

Que les cloisonnements excessifs des espaces de stockage mènent à un nombre impressionnant de boxes – 286 boxes dont 17 inférieurs ou égaux à 2m², 121 inférieurs ou

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

égaux à 3,50m², 126 dont une des dimensions est inférieure ou égale à 1,50m (1,17m, 1,35m et 1,50m) ; que la fréquence des allées et venues de la clientèle sera le corollaire du nombre de boxes ;

Que la demande se réfère à d'autres sites de self-storage ; que ceux-ci sont majoritairement implantés en dehors des zones qui comprennent du logement, là où les horaires tardifs ne peuvent pas impacter le voisinage ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Que le projet prévoit que la cour couverte soit utilisée comme zone de déchargement pour les utilisateurs des boxes de self-storage ; que deux emplacements de déchargement suffiraient pour répondre aux besoins en termes de simultanéité, ce qui n'est pas avéré ; qu'aucun emplacement de stationnement n'est réservé pour les occupants des bureaux ; que 8 emplacements vélos sont prévus en zone de cour non couverte ; que le projet ne prévoit rien pour les bureaux mis en location ;

Qu'alors que le parking en voirie est déjà saturé dans les rues environnantes et que peu d'habitants disposent de place de parking privative, il convient de fournir une note de mobilité ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application ; que les caractéristiques des installations du projet ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant ; que telle quelle, la nature des activités n'est pas compatible avec l'habitation ; que l'augmentation des superficies de plancher et les volumes créés, ne peuvent pas être accordés en l'état ;

Considérant que les manquements et dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que les densités du bâti et du taux d'occupation sont trop importantes eu égard à la typologie architecturale, au cadre bâti environnant et à la configuration des lieux en intérieur d'îlot ; que le projet ne permet pas d'évaluer son impact sur l'environnement ; qu'il est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les enseignes, qui ne figurent pas sur les plans, devront être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

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 21 mai 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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