

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

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par l' ASSOCIATION ISLAMIQUE RIDA a.s.b.l.
Objet de la demande	Transformer les bâtiments existants aux n° 35-37 en 2 appartements, aménager un centre médical et un centre de formation, et rehausser le bâtiment du n° 39 pour y créer 3 appartements
Adresse	Rue Docteur De Meersman, 35-39
PRAS	Zone mixte

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 mixte 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 n° d'identifiant 35048 – *aux n° 35-37, immeuble de style Beaux-Arts, à usage de commerce au rez-de-chaussée et de logement à l'étage, avec ateliers arrière, construit en 1914 et occupé par une savonnerie, ensuite investi par une fabrique de liqueurs (1921) ; au n° 39, menant jadis au n° 50 rue Gheude, entrée cochère de même style, conçue en 1933 pour les Brasseries Impérial ;*

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 générale ;

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 3 (sans restriction d'usage) ;

Vu que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible proche de moyen ;

Vu que le bien se situe Rue Docteur De Meersman n° 35-37 & 39, bâtiments mitoyens R+01+TM & R+00+TV, implantés sur une parcelle de 568m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 213 m 16 ;

Vu que la demande vise à **transformer les bâtiments existants aux n° 35-37 en 2 appartements, aménager un centre médical et un centre de formation, et rehausser le bâtiment du n° 39 pour y créer 3 appartements ;**

Vu que la demande initiale a été introduite le 16/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 02/04/2025 ; que le 04/09/2025, la Commission de concertation n'a pas statué sur la demande ;

Vu que le 22/09/2025, le demandeur a introduit d'initiative un projet modifié (art. 126/1) ; que ce dossier a été déclaré complet le 02/04/2025 ; que les actes d'instruction ont été recommencés ;

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 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

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

- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
- 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 ;

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 les archives communales à cette adresse :

- n° 12546 (PU 13094) – construire un hangar (n° 35) – permis octroyé le 06/05/1910
- n° 14151 (PU 14199) – construire une maison (n° 35 et n° 37) – permis octroyé le 03/04/1914
- n° 25848 (PU 19646) – construire un bâtiment de garage (n° 39) – permis octroyé le 20/09/1933

la situation existante de droit se compose aux n° 35-37 d'un magasin avec bureau, d'un logement aux étages (+01/combles), d'un atelier arrière ; au n° 39, d'un entrepôt avec sortie de garage ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1992), le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel (atelier) qui comporte 1 logement et qui présente une surface bâtie au sol de 527m² ;

Vu la visite sur place organisée le 01/10/2025 afin de constater si les biens du n° 33 et des n° 35 à 39 étaient dissociables ; qu'une adaptation des dispositifs d'évacuation d'urgence du n° 33 a été proposée de manière à dissocier le bien de celui sis aux n° 35-39 ; que ces adaptations au n° 33 ont fait l'objet d'une demande de permis introduite en même temps que le projet modifié des n° 35-39 (art. 126/1) – demande PU 54094, *modifier les chemins d'évacuation et des issues de secours incendie + agrandir 2 baies de fenêtres*, déclarée complète le 10/04/2026 ;

Vu les rapports de réunion avant-projet des 11/12/2025 & 22/01/2026 ;

Considérant que le présent projet modifié répond aux différentes remarques patrimoniales et urbanistiques émises lors de ces deux réunions ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de rénover les bâtiments avant et arrière aux n° 35-37 avec changement d'affectation, de rehausser la partie avant du n° 39 et de rénover sa partie arrière également avec changement d'affectation ; que l'aménagement suivant est projeté :

Commun aux n° 35 à 39 – Centre médical & Logements

- -01 Caves privatives logement (5), réserve centre médical, cave commune, local poubelles, citernes EP (2) ;

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

Bâtiment avant n° 35-37 – Centre médical & Logements

- +00 Centre médical – accueil/attente, cabinets (3), sanitaires ;
Entrée commune à tous les logements (n° 37), nouvel escalier à l'emplacement de l'ancien ;
Accès cour (n° 35) pour le centre de formation, servitude de passage pour le n° 33 (évacuation d'urgence) ;
- +01 Appart.1.1 – logement 3 chambres avec terrasse arrière ;
- +02 Appart.2.1 – logement 3 chambres mansardé, avec terrasse arrière ;
- Toit Grenier perdu sous versants ;

Bâtiment avant n° 39 – Logements

- +00 Parking (1 emplacement), local compteurs, local vélos (7) et poussettes, local poubelles ;
- +01 Appart.1.2 – logement 1 chambre avec terrasse de toit arrière ;
- +02 Appart.2.2 – logement 1 chambre avec balcon arrière ;
- +03/+04 Appart.3.1 – logement duplexé de 3 chambres avec balcon arrière ;
- Toit Toiture plate végétalisée de +/- 67m² ;

Bâtiment arrière du n° 35 à 39 – Centre de formation

- +00 Cour de 90,83m² en dalles de gazon ;
Ateliers (cuisine et audiovisuel), classes modulables, entretien/réserve (2), sanitaires, local vélos (6), nouvel escalier intérieur ;
- +01 Classes modulables, sanitaires ;
Toiture plate végétalisée de 54m² ;
- Toit Toitures à versants ;

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 modifiée et que le changement d'affectation impacte l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les nuisances en intérieur d'îlot ont été limitées au maximum ; que le projet préserve l'intimité du voisinage et améliore les qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en zone de cour, une superficie au sol de +/- 26,70m² d'entrepôt est démolie ; que l'escalier du sous-sol est également supprimé ; que le bâti existant au sous-sol et la présence de citernes enterrées limitent fortement les zones pouvant être plantées en pleine terre ;

Que le projet propose des parterres plantés aux endroits possibles et de remplacer le revêtement imperméable par des dalles de gazon ; que davantage de végétalisation est difficile à envisager en ce que cet espace extérieur sert d'espace d'articulation, de passage et d'accès,

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

aux 4 entrées distinctes du Centre ; que la cour sera aussi mise à disposition des utilisateurs du Centre ;

Que le local vélos pour le centre de formation, initialement prévu en zone de cour, est dorénavant intégré dans le bâtiment pour dégager une surface maximale d'espace non bâti ;

Que par ailleurs, les toitures plates sont végétalisées, soit 115m² ; qu'il y a lieu d'indiquer au plan l'épaisseur de substrat de la toiture végétalisée située au niveau de la rehausse.

Que les citernes représentent un volume de stockage de 25,86m³ ; qu'il convient de préciser quels seront les appareils sanitaires raccordés à l'eau de pluie ;

Considérant qu'à ce stade du projet, les études techniques n'étant pas finalisées, toutes les installations et sorties en toiture ne sont pas renseignées au plan ; que celles-ci doivent être dimensionnées en fonction du taux d'occupation simultanée des locaux (Centre de formation) ; que ces équipements ne peuvent générer des nuisances acoustiques ou olfactives ; que seuls les conduits de cheminée et de ventilation peuvent être apparents en extérieur ; qu'il convient de se conformer aux réglementations en vigueur dont le Règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que le projet modifié ne déroge plus au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que par rapport à la version initiale, la profondeur de bâti a été alignée sur celle de la construction mitoyenne la plus profonde (n° 33) sans dépasser la moins profonde de plus de 3,00m (n° 41) ; que terrasses et balcons sont compris dans cette profondeur autorisée ; que dans la présente version du projet, les pare-soleil de type auvent ont été supprimés ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne**, en ce que l'acrotère de la rehausse du n° 39 dépasse de plus de 3,00m la hauteur de façade du n° 35-37 ;

Que le volume de rehausse est acceptable en ce qu'il a été retravaillé de manière à devenir un volume intermédiaire entre la construction la plus élevée et la construction la moins élevée ; qu'un recul de 1,20m, continu du +01 au +04, a été observé par rapport au plan de façade ; que cette configuration permet de matérialiser un volume franc et d'assumer un raccord non conflictuel avec la façade patrimoniale ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture**, en ce que la toiture de la rehausse du n° 39 dépasse ponctuellement le profil le plus élevé aux extrémités du toit plat ;

Que cette dérogation localisée est minime (max 0,80m) et permet de matérialiser un volume contemporain à toit plat (qui ne se calque pas sur la toiture mansardée mitoyenne), qui présente un même plan de façade à tous les niveaux ; que la rehausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

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^{ème} de la superficie plancher (chambre 3 Apart.1.1, chambres 2 et 3 Apart.2.1) ;

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

Qu'en façade patrimoniale, le maintien des dimensions de baies est à privilégier ; qu'en façade arrière, les logements disposent de surfaces d'éclairage généreuses ;

Considérant que le projet, qui augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 5, respecte le principe de bon aménagement des lieux en ce que la rehausse s'intègre aux constructions existantes et que la densité du bâti en intérieur d'îlot est diminuée ; que le Centre médical et le Centre de formation sont compatibles avec l'habitation ; que les flux de circulation sont distincts par fonction ; que seul un accès PMR, justifié pour un centre médical, est prévu en façade arrière depuis la cour ;

Que le projet répond 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 :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- les logements sont traversants et conformes aux normes d'habitabilité ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue pour chaque logement ;
- une offre diversifiée de type de logements, dont des grands logements, est proposée – 5 logements dont 2 de 1 chambre et 3 grandes unités de 3 chambres ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que l'emplacement de stationnement voitures prévu dans le garage est destiné aux logements ; que 2 locaux vélos sont proposés – un de 7 emplacements pour les logements et un autre de 6 emplacements pour le Centre de formation ; que l'accès aux locaux vélos est direct et aisé ; que le projet n'engendrera pas de difficultés en termes de mobilité vu son caractère local et la mixité modale du quartier ;

Considérant que l'*article 207§1 du CoBAT, bien à l'inventaire légal*, est d'application ; que les bâtiments étant identifiés (id. n° 35048), il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que le projet modifié tient compte des remarques patrimoniales de la DPC :

- La future devanture à porte latérale du Centre médical, au n° 35, garantit le respect de la typologie d'origine du rez-de-chaussée et de la fonction de la vitrine ; les différentes pièces du Centre sont réparties de manière que l'espace derrière la vitrine soit destiné à une fonction qui ait besoin d'une lisibilité – salle d'accueil et d'attente ;
- Au n° 37, l'escalier est reconstruit à son emplacement d'origine de manière à respecter la composition de la façade et à maintenir son rôle d'interface ;
- Au n° 39, la rehausse projetée est réalisée en retrait, dès le +01, pour ne pas interférer avec le fronton à l'alignement ; que la DPC s'est montrée ouverte à un percement du fronton pour autant que l'enseigne historique cachée par un caisson publicitaire lumineux ne fût plus existante ; qu'une vérification in situ a permis de confirmer qu'elle n'avait pas été préservée ; que le projet propose de créer une baie sans châssis à l'emplacement et avec les dimensions de l'enseigne d'origine du fronton ; que cette configuration permet de proposer une solution compatible avec l'habitation – une

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

terrasse au +01 (derrière le fronton) et un apport de lumière naturelle satisfaisant pour une chambre ;

- En façade, maintien des caractéristiques patrimoniales du bâti existant et expression contemporaine pour la rehausse du n° 39 – volume simple à façades planes et toiture plate ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

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 le projet ne modifie pas les caractéristiques architecturales et patrimoniales des n° 35 et 37, telles que la volumétrie, l'aspect de la façade à rue (briques, pierres naturelles bleue et blanche), l'aspect des toitures (brisis en ardoises, versants en tuiles) ; qu'hormis les portes gauche et droite, les menuiseries extérieures en bois sont maintenues et restaurées, doublées par des châssis intérieurs ;

Que les représentations de la façade à rue comportent des erreurs ou sont lacunaires – les menuiseries extérieures ne présentent pas les mêmes divisions que celles de la situation de droit (petits-bois) ; que la porte simple de gauche est renseignée comme étant en aluminium thermolaqué gris ; que la porte droite d'origine, à double battant, est remplacée par un portail dont le matériau n'est pas renseigné ;

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade de style Beaux-Arts et sa qualité patrimoniale indéniable, il y a lieu de respecter les caractéristiques esthétiques d'origine – matériau des châssis, de la devanture et de la porte d'entrée des logements ; qu'il convient de définir le type de menuiserie du n° 35, portail ou porte, et de proposer un matériau qualitatif de bonne tenue ;

Considérant qu'au n° 39, le parement de la partie d'origine est maintenu ; que le matériau et l'aspect de la porte de garage ne sont pas renseignés au plan ; que la baie percée dans le fronton, à l'emplacement et avec les dimensions de l'enseigne d'origine, présente un encadrement mais que le matériau et l'aspect de celui-ci ne sont pas renseignés ;

Qu'au niveau de la partie rehaussée, la volonté du projet est de mettre en évidence les lignes de force de la façade historique existante par la sobriété contemporaine de la nouvelle façade en retrait ; qu'une façade complètement vitrée permet d'atteindre l'objectif souhaité de planéité et de légèreté ;

Qu'il y a lieu de rectifier les erreurs de légende et de détailler l'aspect des matériaux (avec la couleur) de manière à éviter toutes interprétations ;

Considérant qu'il convient de compléter l'élévation de la façade à rue en identifiant les différents éléments en pierre blanche et les linteaux métalliques ; en faisant figurer les éléments décoratifs en pierre naturelle, tels les chasse-roues, les corniches cintrées des fenêtres, les consoles, les décors à volutes, les cartouches ; que les représentations ne doivent pas être complétées au point d'illustrer les ornements dans le détail ; qu'un reportage

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

photo peut éventuellement être joint de manière à cibler les différents éléments patrimoniaux et à compléter les représentations ;

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

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 ;

Considérant que la demande devra se conformer strictement aux prescriptions qui seront émises dans le rapport de prévention incendie du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; qu'à ce jour, l'avis du SIAMU n'a pas encore été transmis ; que le rapport officiel n'a pas encore été transmis à ce jour ; que le SIAMU a confirmé par mail que l'avis est prêt à l'envoi et favorable sous conditions ;

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 21 mai 2026

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

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

- En façade à rue, parties existantes, respecter les caractéristiques esthétiques d'origine – matériau des châssis, de la devanture et de la porte d'entrée des logements ; définir le type de menuiserie du n° 35 (portail ou porte) ;
- En façade à rue, partie rehaussée au n° 39, rectifier les erreurs de légende et détailler l'aspect des matériaux (couleur) ;
- Compléter l'élévation de la façade à rue patrimoniale en identifiant les différents éléments en pierre blanche et les linteaux métalliques ; en faisant figurer les éléments décoratifs en pierre naturelle (sans être exhaustif) ;
- Préciser quels seront les appareils sanitaires raccordés à l'eau de pluie ;
- Préciser l'épaisseur de substrat de la toiture végétalisée située au niveau de la rehausse.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 5 & 6, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

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

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. MOENECLAEY	