

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par MEGANCK GESTION SYNDIC IMMO
Objet de la demande	Transformer le bâtiment arrière d'atelier vers une extension du commerce du rez-de-chaussée, mettre en conformité les deux logements des étages et construire deux lucarnes en toiture en vue d'aménager un troisième logement sous combles
Adresse	Rue Bara, 85
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES À L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant 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 tel que modifié par l'arrêté du gouvernement du 02/05/2013 ;

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 se situe Rue Bara au n°85, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division, Section C – n°336G14 ;

Vu que la demande vise à **Transformer le bâtiment arrière à usage d'atelier en extension du commerce situé au rez-de-chaussée, mettre en conformité les deux logements existants aux étages, réaliser deux lucarnes en toiture en vue de l'aménagement d'un troisième logement sous les combles ;**

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2026 au 22/01/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parements de façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 6959 (PU F7449) – construire une maison – permis octroyé le 30/12/1896
- n° 11857 (PU F12395) – construire un atelier de charcuterie – permis octroyé le 28/08/1908
- n° 29834 (PU F22994) – construire un WC – permis octroyé le 05/04/1938

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

Bâtiment avant

- -01 caves ;
- +00 commerce ;
- +01 logement (plan lacunaire)
- +02 logement (plan lacunaire)
- TV Combles – grenier ;

Bâtiment arrière

- +00 atelier
- +01 atelier

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée ;
- l'augmentation du nombre de logement ;
- pour la couverture de la cour ;
- la vitrine commerciale ;
- le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2017/5302) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un commerce avec entrée particulière qui comporte 2 logements (péréquation de 2001) ;

Vu la mise en demeure (I 20244645) dressée en date du 15/05/2024, par laquelle il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; que l'infraction relevée concerne l'augmentation du nombre de logements ainsi que le changement de destination de l'atelier situé dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande concerne les actes et travaux suivant :

- la mise en conformité du changement de destination du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité du nombre de logement ;
- la mise en conformité des menuiseries en façade avant ;
- la construction de 2 lucarnes et l'aménagement des combles en logement ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment avant

- -01 4 caves, chaufferie, local technique ;
- +00 entrée commerce, entrée logement, commerce, wc, cour ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

- +01 logement : hall, WC, chambre, SDD, cuisine/salle à manger
- +02 logement : hall, WC, chambre, SDD, cuisine/salle à manger
- Combles logement : séjour, WC, SDD, chambre, circulation intérieure pour accès à espace de rangement

Bâtiment arrière

- +00 commerce
- +01 commerce : stockage

Considérant que la nature du commerce n'est précisée ni sur les plans, ni dans les documents administratifs ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmenté et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la création d'un logement supplémentaire peut créer de nuisances et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce qu'aucune des pièces habitables des logement ne présentent la superficie minimale requise (cuisine/salle à manger à 15,49m², chambre 10,76m²) ; qu'aucun logement ne dispose de séjour ;

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 et cuisine/salle à manger des logements situé au +01 et au +02 ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Absence de local compteur ;
- Sas d'entrée des logements qui donne directement sur la chambre ;
- aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles
- création de 3 entités inférieures à 60m² (soit 127m² au total) en lieu et place d'un logement ;
- pas de séjour pour les logements ;
- création d'une entité d'une chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un studio ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement à 3 ; que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la maison qui n'a que +/- 130m² de superficie habitable ; que l'habitabilité des logements

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

existants n'est pas améliorée ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, limité à maximum 2 unités de logement et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant par ailleurs qu'en situation existante la cour arrière est couverte ; qu'en situation projetée, la demande prévoit de la réouvrir, étant donné que cette cour n'est connectée à aucun logement et qu'elle est inexploitable en l'état ; il y a lieu de la couvrir afin d'améliorer la configuration du rez-de-chaussée commerciale ;

Considérant que la lucarne prévue en façade avant n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'il convient dès lors de proposer une vraie lucarne en observant un retrait par rapport au plan de la façade et de la corniche ;

Considérant qu'il y a *dérogation 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 et qu'elle vise à offrir une diversité de typologie de logements ;

Considérant qu'il y a *dérogation 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 abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

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 :

- une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m² ne peut être divisée ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif est prévue ;
- une offre diversifiée de type de logements est proposée ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité linéaire (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transport en communs ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant qu'il y a *dérogation 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, s'harmonisent 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 *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries d'origine a été remplacé sans respect du matériau ni de la couleur d'origine ; qu'en situations existante et projetée, la porte d'entrée du commerce ainsi que la vitrine commerciale sont réalisées en PVC de ton gris anthracite, tandis que la porte d'entrée du logement et les châssis des étages supérieurs sont en aluminium de ton gris clair ;

Considérant que cette diversité de matériaux et de teintes engendre un manque d'uniformité des menuiseries ; que les matériaux proposés pour les châssis sont peu qualitatifs ; que la vitrine commerciale n'est pas adaptée au commerce ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de proposer des châssis en bois mouluré de ton blanc – panneautage bois pour la porte d'entrée du commerce et tout en bois mouluré pour la porte d'entrée du logement ;

Considérant qu'il convient également de proposer une vraie vitrine commerciale en maintenant tous les éléments en pierre bleue ;

Considérant qu'une grille de ventilation a été installée en façade avant au niveau du premier étage ; que les grilles de ventilation sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles depuis l'espace public ; qu'il convient, dès lors, de procéder à sa suppression ;

Considérant que les baies existantes ne sont pas impactées par le projet et que celui-ci maintient le principe de l'imposte supérieure ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2025.0819/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 20/10/2025 ;

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 29 janvier 2026

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

- Limiter le nombre de logement à deux unités en supprimant les dérogations au RRU T II ;
- Proposer une vraie lucarne en observant un retrait par rapport au plan de la façade et de la corniche ;
- Proposer en façade avant des châssis en bois mouluré de ton blanc – panneautage bois pour la porte d'entrée du commerce et tout en bois mouluré pour la porte d'entrée du logement ;
- Couvrir la cour et proposer une vraie vitrine commerciale en maintenant tous les éléments en pierre bleue ;
- Restaurer la corniche (bois de ton blanc) dans le même modèle que celle de la maison voisine de droite au n°83 ;
- Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle ;
- Supprimer la grille de ventilation en façade avant au niveau du premier ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, aucune dérogation n'ayant été acceptée, il y a lieu d'introduire un projet modificatif respectant strictement l'ensemble des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	