

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Diviser une maison unifamiliale en 2 unités d'habitation, changer l'affectation de l'Horeca en commerce + mettre en conformité les façades
Adresse	Rue Bara, 5
PRAS	Zone mixte + ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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 a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte, d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement le long d'un espace 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 d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que le bien se situe Rue Bara au n° 5, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 266 G12 et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **diviser une maison unifamiliale en 2 unités d'habitation, changer l'affectation de l'Horeca en commerce + mettre en conformité les façades** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/04/2025, que le dossier a été déclaré complet le 17/10/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/2026 au 05/02/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ;

Vu que la rue Bara est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 03761 (PU 04263) – construire une maison (6,60m) – permis octroyé le 30/07/1887
- n° 08035 (PU 08528) – modifier la façade – permis octroyé le 30/03/1900
- n° 49827 (PU 45196) – changement d'utilisation du commerce (fleuriste en snack et petite restauration) – permis octroyé le 22/11/2005
- n° 51252 (PU 53952) – régulariser le bâtiment, modifier le nombre de logements et transformer la façade à rue (PV 2021/3918) – permis refusé le 07/01/2025

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la division des étages et l'aménagement des combles, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour le changement d'utilisation du commerce (snack en commerce de vente/réparation téléphonie), pour l'aspect de la façade à rue et le placement d'évacuation de chaudière, pour le placement d'installations sur le toit plat et de conduits d'évacuation en façade arrière ; 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 urbanistiques (RU 2018/7888 du 04/02/2019), l'immeuble comprend 1 rez-de-chaussée commercial (snack/petite restauration) et 1 logement aux étages ; le bien fait l'objet de suspicions d'infraction – logements illégaux (2 logements au lieu de 1) et 5 chefs de ménage inscrits (au lieu de 1) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2021/3918), dressé en date du 23/12/2022, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la division de l'immeuble en 4 entités (1 commerce et 3 logements), l'aménagement de combles habitables, le placement de sorties de conduit d'évacuation de chaudière en façade, des modifications de l'aspect de la façade à rue (changement de la couleur d'enduit et des menuiseries extérieures en PVC, placement d'enseignes non conformes, couverture de la vitrine) ; une première densification du nombre de chefs de ménage s'est opérée entre 1994 et 1996 (4), la deuxième a eu lieu entre 2006 et 2008 (6), depuis 2015 à 2022, 4 chefs de ménage ont été inscrits ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2022), le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte une unité de logement, qui présente une surface bâtie au sol de 73 m² ;

Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit est affecté à un commerce HoReCa depuis 2005 ; que d'après les informations à disposition, la société gérante de l'HoReCa a été déclarée en faillite le 20/08/2024, un commerce de vente/réparation de téléphonie y est installé depuis février 2024 ; que l'affectation demandée pour le rez-de-chaussée commercial n'est plus d'actualité – les documents graphiques de la demande auraient dû être adaptés ; Vu la demande initiale ayant pour objet la division de l'immeuble en trois entités distinctes soit un commerce HoReCa au rez-de-chaussée, un logement 1 chambre au +01 et un duplex de 3 chambres au +02 et combles ;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation du 07 novembre 2024 ; que celui-ci est motivé en ce que l'affectation HoReCa est incompatible avec la qualité résidentielle du quartier (Cureghem) ; que le placement d'une hotte en intérieur d'îlot occasionne des nuisances en intérieur d'îlot ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'une zone au rez-de-chaussée n'est pas définie ; que

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

l'aménagement des logements densifie la parcelle et ne répond pas au RRU titre II ; que les modifications en façade avant ne respectent pas les prescription particulière du PRAS article 21 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation d'un HoReCa en commerce au rez-de-chaussée
- Augmentation de logement de 1 à 2
- Modification des menuiseries en façade avant, placement d'un nouveau garde-corps et caisson à volet
- Créer deux terrasses en façade arrière
- Modifier l'aménagement intérieur

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves logement + 1 Cave commerce + Local compteur + Citerne /
Local technique
- 00 Entrée privative logement + Commerce
- Entresol Local chaudière + Buanderie
- +01 Logement 01 – Studio + Terrasse
- +02 Logement 02 – Duplex 2 chambres + Balcon
- Combles Logement 02 – Duplex 2 chambres + Terrasse

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est légèrement augmentée par la construction d'une terrasse au +01 ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est peu impactée ; que le projet compense par la végétalisation des toitures plates et l'ajout d'une citerne d'eau de pluie en cave ;

Considérant qu'a contrario, l'évacuation d'une des chaudières placées en intérieur d'îlot est proche d'une fenêtre ; qu'il convient de revoir le placement de la sortie afin d'éviter l'aspiration d'air vicié à l'intérieur du bâtiment ;

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 ; mais s'aligne avec le voisin de gauche (celui de droite étant construit sur toute la parcelle ; que le bien se situe à proximité d'un coin d'îlot ; que le dépassement est minime (25cm) et permet de créer une terrasse d'une profondeur de 1,50m ; que la dérogation est acceptable ;

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

- Le logement 02 ne dispose pas d'un wc distinct des autres sanitaires

Considérant que dans le premier dépôt en date du 22/04/2025 ; la disposition du logement prévoyait deux espaces sanitaires tous deux composés d'un wc ; que ceux-ci étaient disposés de manière à ce que les gaines techniques soient rassemblées en un point ; que le plan actuel

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

supprime un wc et que la gaine technique n'est pas représentée dans le plan ; qu'il y a lieu de revenir à la première proposition ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité du bien ;

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 ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la modification des menuiseries ne respectant pas le cintrage des fenêtres, par le placement d'un caisson à volet dépassant l'alignement de 15cm ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ; que la forme des châssis doit s'inscrire dans l'encadrement cintré des baies ;

Considérant que la légende des matériaux indique pour les ornements, seuils et soubassements en pierre bleue aspect naturel ; qu'en situation de fait ces éléments sont peints en bleu ; qu'il convient de procéder au nettoyage afin de retirer cette peinture ;

Considérant que le dessin de la corniche lacunaire ; qu'il convient de mieux la détailler et d'y inclure les modillons qui la compose ; que les archivoltas (ornementations) des encadrements ne sont pas présents et convient d'en faire aussi la représentation ;

Considérant que le garde-corps dessiné sur les plans est réduit à de simples barres verticales et une horizontale peinte de ton beige ; qu'il convient de préserver les caractéristiques du garde-corps actuel et d'en faire la représentation fidèle en plan ; que de plus il convient de réinstaller la main courante en bois du balcon ;

Considérant qu'en situation de fait des percements dans la façade avant ont été créés afin d'y placer des sorties d'aérations ; qu'en situation projetée celles-ci sont retirées ; qu'il convient de combler les percements en façade et de rattrapper la surface ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; que le caisson à volet doit être intégré à la façade ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement sur les photos une boîte aux lettres est intégrée à la porte du logement, qu'il convient de faire de même pour le commerce ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 37 – enseigne / publicité perpendiculaire à la façade*, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne ne peut être placée à une hauteur telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2,70 m du sol ; que la situation projetée propose une enseigne perpendiculaire avec une hauteur du bord inférieur de 2,50m qu'il y lieu de la supprimée ou le proposer une hauteur de 2,70m ;

Considérant que 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 prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2005.1188/14 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 19/11/2025 ;

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 12 février 2026

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

- Replacer le sanitaire du duplex tel que représenté dans la première version de plan (placer la salle de bain côté droit)
- Inclure le caisson à volet dans la façade
- Proposer en façade avant des châssis respectant le cintrage des baies
- Supprimer l'enseigne perpendiculaire ou le placer à une hauteur où le bord inférieur est à 2.70m du sol
- Proposer une boîte aux lettres intégrée à la porte du commerce
- Préserver le garde-corps actuel de ton noir et y réinstaller une main courante en bois
- Inclure dans le dessin de la façade les modillons de la corniche et les archivoltes (ornementations) des encadrements de fenêtre
- Restaurer les éléments en pierre bleue (décaper la peinture)

En application de l'article 126 d§8 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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