

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par M&Y COMPANY , agissant en sa qualité de locataire
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation d'un café en friterie
Adresse	Rue Bara, n°198
PRAS	Zone d'habitation + Espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 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 07 mai 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (39896) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte et zone restreinte hors ZICHEE ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

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

Vu que le bien se situe Rue Bara au n° 198, maison 3 façades R+04+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 327/M14 et est répertorié en tant qu'entité d'exploitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation d'un café en friterie** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/04/2026 au 30/04/2026, 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 l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets
 - dérogation au RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres
 - dérogation au RCU, Titre I, article 29 – Conduits de fumée
 - dérogation au RCU, Titre I, article 30 – Débouché des conduits

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ; qu'elle émet un avis favorable ;

Vu que la rue Bara est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée, qu'elle émet un avis favorable à l'exception de la terrasse implantée sur le domaine public, à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 13851 (PU 14082) – Construire une maison – permis octroyé le 08/07/1913
- n° 28510 (PU 21689) – Modification de la façade – permis octroyé le 22/09/1936
- n° 45272 BIS (PU 38232) – Verbouwing van vateninlaat – permis octroyé le 09/11/1979
- n° (PU 52520) – Mettre en conformité l'aménagement d'un duplex aux niveaux +04 et combles + le changement de châssis en façade avant – permis octroyé le 03/10/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'utilisation d'un café en friterie, l'ajout de la ventilation de la hotte en façade arrière entre 2017 et 2018, pour les modifications des menuiseries en façade avant ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de d'un café situé au rez-de-chaussée et sous-sol ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 4 Caves liés aux logements + Compteurs + 2 Caves liés au commerce
- 00 Entrée privative logement + Café + Cuisine + Cour + wc

Vu la mise en demeure (I-2023/4390-PU-TR/MO), dressé en date du 20/04/2023, il a été constaté qu'au rez-de-chaussée : il y a changement d'utilisation commerce de type café en friterie, une installation d'une cheminée d'évacuation à l'arrière, une installation d'enseigne parallèle non conforme, l'obturation à plus de 50 % de la porte d'entrée du commerce, la modification de division de la porte d'entrée du commerce. Ainsi qu'aux étages : le changement des châssis en PVC qui ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser la couverture de la cour et l'installation d'une ventilation de hotte en façade arrière
- Régulariser le changement d'utilisation
- Régulariser le changement de menuiseries en façade avant

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

- -01 4 Caves liés aux logements + Compteurs + 2 wc + Cave lié au commerce
- 00 Entrée privative logement + Friterie + Stock + Remise

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Considérant que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que le changement d'utilisation occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et porte préjudice au voisinage ;

Considérant que la parcelle, proche d'un angle, est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la façade postérieure n'a aucune échappée visuelle vu la hauteur des mitoyens ; que la cour est un espace résiduel inexploitable tel quel ; que la couverture de celle-ci ne peut être préjudiciable aux constructions voisines ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une gaine allant jusqu'en toiture, ce qui peut occasionner des nuisances (olfactives et sonores) ; que celle-ci est placée devant les fenêtres des logements situé aux étages qu'il y a lieu de la placer dans le volume bâti ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 29 – Conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits des hottes du secteur HoReCa sont réalisés en priorité à l'intérieur de la construction ; que la dérogation ne peut être accordée ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 30 – Débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation* ; que l'aspect des débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation, respecte les caractéristiques architecturales de la construction et ne peut être ni brillant, ni réfléchissant ; qu'il y a lieu d'inclure la gaine dans le volume construit ; qu'elle ne peut être placée devant les fenêtres arrière du bâti ;

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 ; que la couverture de la cour est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que cette construction supprime l'espace extérieur ; que la parcelle étant enclavée par les différents mitoyens et faisant l'angle de l'îlot ; que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'évacuation de la hotte dépasse les profils mitoyen voisins et impacte les parcelles voisines ; que cette rehausse préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti, la gaine technique étant située devant les fenêtres ; qu'il y a lieu de revoir la gaine technique à l'intérieur du bâti existant et que des précautions adéquates, visant à la réduction du bruit et passant par des détails appropriés de conception et d'exécution (silencieux, appuis anti-vibrations, groupe capoté, ...), semble appropriés ;

Considérant qu'il y a lieu avant d'envisager un conduit extérieur, d'analyser la possibilité que l'évacuation de la hotte se fasse par l'utilisation d'une trémie intérieure ;

Considérant que l'aménagement doit être précisé de manière que les sources de nuisances soient contrôlées afin de ne pas poser de problèmes de cohabitation ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de couleur des menuiserie de ton naturel à noir, par l'ajout de caisson à volet (et d'un pare soleil en situation de fait), par l'ajout de boîte aux lettres suspendues (en situation de fait) ; 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

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 ceux-ci doivent être inclus dans la façade

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que les volets sont en saillie par rapport à la façade ; que la distance de cet élément en saillie par rapport à l'alignement n'a pu être vérifiée ; que celle-ci ne peut excéder 0,12m ; qu'il y a lieu de les intégrer dans le mur de façade ;

Considérant qu'il y a *dérogation au 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'actuellement sur les photos la boîte aux lettres est suspendue à la façade, qu'il convient de l'intégrer à la porte ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne doit répondre à certaines conditions ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ;

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 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.2017.0869/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/03/2026 ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il a été observé que le cintrage des fenêtres aux étages ne sont pas respectés ; qu'il y a lieu que le propriétaire les mette en pristin état ;

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 07 mai 2026

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

- Aligner la largeur des enseignes à la largeur des baies du rez-de-chaussée
- Maintenir les stickers horizontaux mais supprimer ceux verticaux placés sur le pourtour de la porte d'entrée
- Placer les caissons à volets à l'intérieur de la façade de manière et ce qu'ils soient invisibles depuis l'espace public
- Placer la gaine technique de la hotte en priorité à l'intérieur du bâti et respecter le RCU

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 – article 4 est acceptée 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} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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