

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV16</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	rehausser et transformer un immeuble comprenant un atelier avec bureaux en un immeuble avec rez commercial et trois appartements aux étages
Adresse	Rue du Compas 71
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 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'une observation sans 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 02 juillet 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zones de forte mixité 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 situé dans le périmètre d'un PAD : Heyvaert ;

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 le bien se situe Rue du Compas au n°71, bâtiment mitoyen R+3 (TP), implanté sur une parcelle cadastrée Division 4, Section B, n°132G2 et répertorié en tant que bâtiment industriel ne comprenant aucun logement ;

Vu que la demande vise à rehausser et transformer un immeuble comprenant un atelier avec bureaux en un immeuble avec rez commercial et trois appartements aux étages ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/06/2026 au 25/06/2026, et qu'une observation a été introduite ayant pour motif principal l'absence de documents PEB consultables durant l'enquête publique ; que ces documents n'ont peut-être pas été chargés sur la plateforme de partage par le demandeur durant l'enquête publique ; que le dossier administratif comporte une proposition PEB, un rapport PEB ainsi qu'une étude de faisabilité ; que la proposition a été déclarée conforme ;

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

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
  - dérogation au RCU, Titre I, article 23 – toiture plate

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°45148 (PU 37644) – démolir et reconstruire des ateliers et bureaux – permis octroyé le 22/02/1977

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19988), l'immeuble comprend un atelier au rez-de-chaussée avec bureaux accessoires aux étages ;

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

- -01 caves
- +00 atelier
- +01 bureaux
- +02 bureaux

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

- +03 bureaux

Considérant qu'en situation de fait, le bâtiment est actuellement inoccupé ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Transformer et rehausser l'immeuble d'un niveau
- Changer l'affectation d'un atelier avec bureaux accessoires en un rez commercial et 3 unités de logement aux étages
- Créer des oriels et requalifier la façade à rue

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

- -01 3 caves logement, 1 cave commerce, local compteurs, citerne d'eaux pluviales, monte-charge
- +00 entrée, local poubelles, cour, local vélos  
**Commerce (35 m<sup>2</sup>)**
- +01 **logement 01** : studio 38 m<sup>2</sup>
- +02 **logement 02** : studio 38 m<sup>2</sup>
- +03 **logement 03** : duplex : pièces de vie
- +04 **logement 03** : duplex : 2 chambres, 2 SDB

Considérant que les gabarits et affectations projetées sont conformes aux prescriptions du PAD ainsi que du PRAS pour les zones de forte mixité ;

Considérant qu'en situation de droit, la parcelle de 65 m<sup>2</sup> est entièrement construite à l'exception d'une petite arrière cour (env. 3 m<sup>2</sup>) ; que l'emprise de la construction projetée est inchangée par rapport à la situation de droit ; que le projet prévoit le placement d'une citerne de récolte des eaux pluviales de 4m<sup>3</sup> en cave ainsi que la végétalisation d'une partie de la toiture plate ; qu'il participe à une gestion plus intégrée des eaux pluviales sur la parcelle sans densification ni imperméabilisation supplémentaire ;

Considérant toutefois que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que le projet prévoit le rehausse de l'immeuble sur un niveau ; que ce volume construit en toiture dépasse le volume de la construction mitoyenne de droite (la moins haute) de plus de 3 mètres (3,20 m) ; que toutefois la construction de gauche la plus haute n'est pas dépassée ; que les gabarits de l'îlot se situent majoritairement entre R+3 et R+4 ; que la construction de droite est la seule à présenter un gabarit R+2 ; que la dérogation est limitée et acceptable en ce qu'elle ne crée pas de précédent au niveau de l'îlot en termes de hauteur des constructions ;

Considérant également que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 23 – toiture plate* en ce que la toiture plate créée par la construction du niveau supplémentaire n'est pas végétalisée alors qu'elle présente une surface supérieure à 20m<sup>2</sup> (env. 40 m<sup>2</sup>) ; qu'afin de participer à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'îlot, il convient de végétaliser l'entièreté de la toiture plate ; que la dérogation n'est pas acceptable et doit être supprimée ; qu'un plan de toiture précisant le type et l'épaisseur du substrat végétal doit être fourni ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

Considérant que la demande prévoit la création de 3 unités de logements aux étages dont 2 studios de 38 m<sup>2</sup> et 1 duplex deux chambres de 80m<sup>2</sup> ; que les surfaces plancher et hauteurs sous plafond des différents locaux sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que les studios ne disposent pas d'un espace extérieur ; qu'il subsiste un conflit d'ouverture de portes entre les WC et les portes palières des deux studios ; que l'aménagement des chambres et salle de bains au dernier niveau n'est pas optimal (long couloir, salle d'eau dédoublée) et est donc à revoir ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement pour voiture en domaine privé n'est disponible ; que toutefois le projet prévoit la création d'un local pour les vélos de 10m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble ; que le nombre d'emplacements prévu (5) semble adapté au nombre et aux types des logements projetés ; que le local est situé au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques du bien sont modifiées ; que le projet prévoit la création d'un oriel en façade à rue ; que si celui-ci est conforme au Titre I du RRU, ils ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant et ne permet qu'un accroissement limité et non essentiel des surfaces habitables qui sont largement conformes au Titre II du RRU ; qu'il y a dès lors lieu de le supprimer ;

Que par ailleurs il convient de proposer un espace extérieur pour chacun des logements ; qu'en cas de balcons, les balustrades en verre, qui sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante de l'avifaune, sont à proscrire ;

Considérant que le parement de plaque de béton lissé est remplacé par de l'enduit gris clair sur isolant ; que les menuiseries en PVC blanc en situation de droit sont remplacées par des menuiseries en PVC gris anthracite ; que les baies des étages ne sont pas impactées ; que leurs divisions ne sont pas modifiées ; que le bien ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt esthétique ou patrimonial ; que ces modifications sont acceptables ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le projet prévoit l'implantation d'un commerce d'environ 35 m<sup>2</sup> ; que cette destination est compatible avec les affectations autorisées en zone mixte ; que le type de commerce envisagé n'est pas précisé ; qu'en séance, le demandeur a déclaré que le commerce serait de type « petit commerce de proximité sans nuisances » (épicerie, maraicher, librairie) ; que le type de commerce projeté doit être renseigné au dossier ; qu'un espace de stockage de 20 m<sup>2</sup> est disponible en sous-sols et accessible par un monte-charge existant ; que le commerce est équipé d'un sanitaire pour le personnel ; qu'il convient toutefois de proposer un bon aménagement des lieux et prévoir un sas entre ce WC et la surface commerciale accessible au public ;

Considérant que le commerce dispose d'un accès séparé des logements en façade à rue ; que la façade au niveau du rez-de-chaussée est parée de briques de couleur brune ; que les châssis et vitrine sont en PVC gris foncé en harmonie avec les étages ; qu'un soubassement en pierre bleue est prévu ;

Considérant toutefois que la distribution des baies est à revoir ; qu'il convient de requalifier la façade au rez-de-chaussée en proposant une configuration plus typique d'un commerce de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

proximité ; que l'accès séparé des logements doit être maintenu ; que seules des vitrines d'exposition commerciale en plus de la porte d'entrée sont acceptables ; que les autres baies peuvent être refermées ;

Que les élévations ne représentent pas les enseignes projetées ; que celles-ci doivent être conformes au *Titre VI du RRU* pour la zone restreinte ;

Considérant que si 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 le 19/05/2026 par le SIAMU dans son rapport favorable conditionnel portant la référence T.2026.0338/1 ;

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 02 juillet 2026**

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

- **Végétaliser l'entièreté de la toiture plate**
- **Supprimer l'oriel**
- **Prévoir un espace extérieur pour chaque logement**
- **Revoir les aménagements de l'entrée des studios afin de supprimer les conflits d'ouverture de portes**
- **Améliorer les aménagements des chambres et salles d'eau du dernier niveau**
- **Renseigner le type de commerce projeté et prévoir un sas pour les sanitaires du commerce**
- **Requalifier la façade au niveau du rez-de-chaussée pour correspondre à une typologie de commerce**
- **Prévoir des enseignes conformes au Titre VI du RRU**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 est acceptée pour les motifs évoqués et sous réserve du respect des conditions susmentionnées.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	