COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ échevine de l'urbanisme M^me^ CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

Mr. SCHWIND

Bruxelles Environnement

Mr. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 5) et le remplacement des menuiseries en façade avant, réaménager les logements, aménager une terrasse arrière au 2ème étage, créer une mezzanine dans les combles et remettre à ciel ouvert la cour arrière au rez-de-chaussée
Adresse	Rue des Mégissiers 54
PRAS	Zone de forte mixité, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 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 réaction.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES : 0

L'architecte et l'avocat du demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 inscrit dans le périmètre du PAD Heyvaert – Plan d'aménagement directeur approuvé en septembre 2021 par A.G. du 7 octobre 2021 ; que la demande ne contrevient pas aux presciptions du PAD ;

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

Vu que le bien se situe Rue des Mégissiers au n° 54, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 4ème Division Section B – n°150 K 16 et est répertorié en tant qu'immeuble sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 5) et le remplacement des menuiseries en façade avant, réaménager les logements, aménager une terrasse arrière au 2ème étage, créer une mezzanine dans les combles et remettre à ciel ouvert la cour arrière au rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/12/2025, que le dossier a été déclaré complet le 20/07/2026 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/10/2026 au 15/10/2026, 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 est 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 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 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
    - Dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé PU/2026.0531/1/T daté du 30/07/2026 ; que le rapport est défavorable ; qu'en l'absence d'un avis favorable du SIAMU, le permis ne pourra être délivré ; qu'il convient de modifier le projet en vue de répondre aux remarques émises ;

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16443) datés du 17/04/2023, l'immeuble comprend 4 logements ; que le bien fait l'objet des suspicions des infractions suivantes :

- Nombre de logement irrégulier (5 logements en place de 4) ;
- Modification de l'aspect architectural de la façade (remplacement de toutes les menuiseries en PVC non cintrées) ;

Vu les renseignements cadastraux, la superficie bâtie au sol du bien historiquement renseignée est de 67 m² pour une superficie parcellaire de 80 m² ; que la cour de +/- 13 m² a été couverte au cours du temps ;

Considérant qu'en situation de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 *Communs :*
  Hall et circulation vers les étages, dégagement, local compteurs, cave commune ;

- +00 *Communs :*
  Hall d'entrée et circulation vers les étages ;
  Logement A :
  Salon, salle à manger, cuisine, chambre, salle de douche ;

- +01 *Communs :*
  Hall et circulation vers les étages ;
  Logement B :
  Séjour, cuisine, chambre avec salle de douche intégrée ;

- Palier WC indépendant ;

- +02 *Communs :*
  Hall et circulation vers les étages ;
  Logement C :
  Séjour, cuisine, salle de douche ;

- +03 *Communs :*
  Hall et circulation vers les étages ;
  Logement D :
  Séjour, cuisine, salle de douche ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- Mansarde *Communs :*
  Hall et circulation vers les étages ;
  Logement E :
  Séjour, cuisine, salle de douche ;

- Combles *Logement E :*
  Séjour avec cuisine intégrée, chambre, salle de bain ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :
- Mettre en conformité l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 5) ;
- Mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant ;
- Réaménager les logements ;
- Aménager une terrasse arrière au R+2 ;
- Créer une mezzanine dans les combles ;
- Remettre à ciel ouvert la cour arrière au RDC ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :
- -01 *Communs :*
  Hall et circulation vers les étages, dégagement avec compteurs (eau et gaz), local vélos/poussettes avec compteurs (électricité), local poubelles, 5 caves privatives ;

- +00 *Communs :*
  Hall d'entrée et circulation vers les étages ;
  Logement A (appartement 1CH – ± 45 m²) :
  Salon, cuisine, chambre, salle de douche, cour privative ;

- +01 *Communs :*
  Hall et circulation vers les étages
  Logement B (appartement 1CH – ± 45 m²) :
  Séjour, cuisine, salle de douche, chambre ;

- +02 *Communs :*
  Hall et circulation vers les étages ;
  Logement C (studio – ± 30 m²) :
  Espace de vie non différencié, salle de douche ;

- +03 *Communs :*
  Hall et circulation vers les étages ;
  Logement D (studio – ± 30 m²) :
  Espace de vie non différencié, salle de douche ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- Mansarde — *Communs :*
  Hall et circulation vers les étages ;
  Logement E (studio – ± 36 m²) :
  Séjour avec cuisine intégrée, salle de bain, espace de nuit (mezzanine) ;

Considérant que la ***prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot*** est d'application en ce que le projet modifie la densité bâtie en intérieur d'îlot ;

Qu'au RDC, la parcelle autrefois, autrefois totalement construite, est réouverte sur son flanc droit afin d'y aménager une cour privative de 10 m² pour le logement du RDC ; qu'il s'agit d'une intention appréciée favorisant la dédensification de l'intérieur d'îlot situé à proximité immédiate de l'angle et déjà fortement construit ; que néanmoins, d'après les plans, la parcelle reste à 100% imperméable ; qu'en vue de d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot, il serait d'autant plus apprécié de végétaliser la cour ;

Qu'au R+2, le projet prévoit l'installation d'une terrasse ainsi que la mise en œuvre d'une toiture végétalisée semi-extensive ; que si le végétalisation de la toiture est louable, l'implantation de la terrasse sur la plateforme de toit au R+2 est réalisée en dehors des limites de construction autorisable ; qu'en outre, son utilisation peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation peut impacter le fond et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; que cette installation ne peut être envisagée ;

Que le projet de végétalisation de toiture est accompagné de l'installation d'une nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie de 2000 L en zone de cour et jardin ; que l'initiative permet le stockage des eaux récupérées et la limitation des rejets vers le réseau d'égouts public ; qu'il convient toutefois de préciser à quelles fins domestiques les eaux pluviales récupérées sont réemployées et idéalement, d'assurer l'alimentation de ces eaux à tous les étages ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*** en ce que la terrasse dépasse les profils des immeubles voisins ; qu'en ce qui concerne la profondeur, le mitoyen le moins profond (n°56) est dépassé de plus de 3,00 m (4,91 m) sans prévoir le retrait de 3,00 m par rapport à la limite mitoyenne ; qu'en outre, le mitoyen le plus profond (n°52) est légèrement dépassé ; qu'en ce qui concerne la hauteur, le mitoyen le moins haut (°56) est dépassé de plus de 3,00 m (4,90 m) ; qu'il y a lieu de supprimer la terrasse ainsi que l'escalier qui y mène ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale***, en ce que la plupart des logements ne présentent pas les superficies minimales obligatoires pour les pièces habitables ; que l'article 3 du Titre II du RRU est appliqué sur l'ensemble des logements en ce que l'aménagement projeté implique l'installation de salles d'eau au sein des logements, dans le but d'adapter les logements aux besoins actuels ;

Qu'en ce qui concerne le logement A, la pièce de séjour avec cuisine intégrée (27,40 m² < 28 m²) et la chambre (12,64 m² < 14 m²) ne présente pas les superficies règlementaires ;

Qu'en ce qui concerne le logement B, la pièce de séjour avec cuisine intégrée (27,45 m² < 28 m²) ne présente pas les superficies règlementaires ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Que cependant, les aménagements proposés améliorent la qualité des logements par rapport à la situation de fait ; que les deux logements mentionnés sont acquis de droit ; que les dérogations sont limitées, liées à la configuration des lieux lors de la construction du bâti et dès lors envisageables ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond*** en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; qu'il ne s'agit pas du cas de l'espace « de nuit » de la mezzanine située sous le versant de toiture du logement E ; que dès lors cet espace ne peut être considéré comme une surface habitable ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 5 – mezzanine*** en ce que l'aménagement de la mezzanine projetée ne répond pas à la condition règlementaire en termes de volume ; que de plus, la hauteur sous plafond requise n'est pas respectée ; que dès lors, celle-ci ne peut être considérée comme habitable ; que cet espace ne peut que servir d'espace de rangement ; qu'il y a lieu de supprimer l'escalier menant à cet espace et de prévoir une trappe afin d'y accéder ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 10 - éclairement naturel*** en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher ; que la superficie nette éclairante de la pièce de séjour et de la chambre du logement B est insuffisante ; qu'en ce qui concerne les baies en façade à rue, leurs dimensions datent de la construction et que l'uniformité des baies est à maintenir ; que cependant, les baies de la façade latérale (donnant sur la cuisine ouverte et la chambre) peuvent être agrandies ; qu'il y a lieu de le prévoir afin de supprimer la dérogation ;

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

- Le projet ne propose que des unités de logements de petites tailles (< 60 m²) ;
- L'offre des typologies de logement n'est pas diversifiée (2 logements d'1 chambre, 3 studios) ;
- Les dimensions des caves privatives sont très restreintes ;
- Les caves privatives ne sont pas attribuées ;
- Le local vélo est aménagé au niveau du sous-sol, le rendant difficilement accessible ;
- Les plans de réalisation ne renseignent pas les divers éléments techniques manquants (chaudières, DEP, etc.) ;

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 :

- Tous les logements ne sont pas conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- Le projet ne propose pas mixité de types de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 100% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées mais ne permettent pas un usage quotidien aisé ;
- Le projet ne répond pas aux exigences du SIAMU ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre III, article 14 – 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 ; que le projet vise à aménager les combles en un nouveau logement ; que de plus, il y est prévu d'aménager une mezzanine dans les hauteurs de la toiture ; qu'historiquement, les combles ne constituent pas des parties habitées mais des locaux annexés aux parties habitées ; que l'aménagement projeté entraîne une augmentation notable du potentiel d'occupation de l'immeuble ; qu'il s'agit d'une densification significative et excessive de l'immeuble ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 5 ; que les dérogations attestent de défauts d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir que 4 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'il convient dès lors d'affecter prioritairement les espaces aménagés dans les combles à l'amélioration de l'habitabilité d'un logement existant en proposant un plus grand appartement en duplex (en place d'un studio pour le logement D) afin de diversifier l'offre des typologies de logement au sein de l'immeuble ;

Considérant que la ***prescription particulière 4.5.1° du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que l'aspect de la façade a été fortement altéré par un état général de vétusté et un défaut d'entretien ; que la devanture du RDC démontre une dégradation manifeste ; que l'encadrement esthétique de la baie du RDC est fortement détérioré ; que les éléments en pierre bleue ont été peints et recouverts (soubassement, bandeaux filaires, encadrement de la porte d'entrée, etc.) ; que les baies ne sont pas impactées ; que si les divisions initiales sont suivies, les menuiseries d'origine ont toutes été remplacées par du PVC, sans respecter le principe de l'imposte supérieure ou le cintrage des baies ; que les caches-boulins ont été perdus ; que la corniche est d'origine mais présente un état de conservation médiocre ; que les finitions de la mansarde sont en très mauvais état ; que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il y a application de la ***prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE,*** que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Qu'il y a lieu de revoir la composition de la façade au RDC ; que le traitement de la façade démontre une activité commerciale historique ; que toutefois, le projet prévoit l'aménagement d'un logement au RDC ; qu'ainsi le maintien d'une seconde porte qui ne permet pas d'accéder

au logement du RDC ne se justifie pas ; qu'il y a lieu de supprimer l'accès, de rehausser l'allège des baies à une hauteur adéquate pour un logement et d'assurer un traitement esthétiquement homogène sur l'ensemble du RDC ; qu'il y a lieu de maintenir et prévoir la restauration et mise à neuf de l'encadrement de la baie du RDC ; qu'il convient de proposer un projet de requalification de la façade au RDC cohérent avec les baies situées aux étages ; qu'il y a lieu de nettoyer et repeindre la façade dans des tons blanc cassé sur son ensemble, de maintenir l'aspect des faux-joints sur la partie supérieure de la façade et de sabler les éléments en pierre bleue en vue de retrouver leur aspect d'origine ; qu'au RDC, il y a lieu de prévoir un/des nouveau(x) châssis en bois mouluré peint(s) en blanc avec imposte supérieure ; qu'aux étages, il y a lieu de prévoir des châssis en bois mouluré peint en blanc respectant les divisions d'origine, le principe de l'imposte supérieure et le cintrage des baies sur l'ensemble de la façade ; qu'une porte d'entrée en bois mouluré peint en blanc avec imposte supérieure (caractéristique des portes de logement historiques) doit être proposée ; que les boîtes aux lettres des logements doivent y être intégrées ; que la corniche doit être restaurée et peinte en blanc ; que les tuiles de la toiture et de la mansarde doivent présenter un aspect harmonisé ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que le bien est repris sur la carte *« Observations du Moineau domestique en région bruxelloise »* ; que la rénovation des façades est une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; que la façade présente des trous de boulin sans cache-boulin ; qu'il existe des caches-boulin intégrant des nichoirs pour les espèces concernées ; qu'il y a lieu de prévoir des caches-boulins esthétiquement adaptés à la façade et au développement des populations de moineaux ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*** en ce 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 ;

Considérant que les documents graphiques et administratifs manquent de certaines informations essentielles ; que la composition de la toiture verte et l'épaisseur de substrat n'est pas renseignée ; que les éléments techniques ne sont pas représentés ; que le cadre VI de l'annexe I n'est pas entièrement complété ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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, 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 22 octobre 2026

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Obtenir un avis favorable du SIAMU ;**
- **Limiter le nombre de logements à 4 unités et proposer l'aménagement d'un duplex pour le logement D afin de diversifier l'offre des typologies de logement au sein de l'immeuble ;**
- **Proposer un aménagement végétalisé dans la cour privative du RDC ;**
- **Spécifier à quelles fins les eaux récupérées de la citerne sont utilisées ;**
- **Supprimer la terrasse arrière du logement C ;**
- **Agrandir les baies de la façade latérale arrière en vue de supprimer les dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU ;**
- **Peindre la façade dans des tons blanc cassé et maintenir l'esthétisme des faux-joints de la partie supérieure de la façade ;**
- **Décaper les éléments en pierre bleue et restaurer les éléments historiques et esthétiques (encadrement de baies du RDC, cache-boulins et corniche) ;**
- **Rehausser l'allège de la baie du RDC et proposer un projet de requalification de cette partie de la façade avec un châssis de fenêtre en bois mouluré peint en blanc avec une trame de division cohérente avec les travées des étages et respectant le principe de l'imposte supérieure ;**
- **Proposer des châssis en bois mouluré peint en blanc respectant les divisions, le principe de l'imposte supérieure et le cintrage des baies aux étages supérieurs ;**
- **Proposer une porte d'entrée en bois mouluré peint en blanc avec imposte supérieure reprenant l'esthétique d'une porte d'entrée de logement historique et y intégrer les boîtes aux lettres ;**
- **Compléter et modifier les plans de réalisation et les documents administratifs en conséquence des altérations à apporter au projet dans le présent avis ;**

En application de l'article 126§9 alinéa 4 du CoBAT, un avis favorable unanime étant rendu en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme, le fonctionnaire délégué est réputé favorable à la demande et les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 3 est réputée accordée si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

En application de l'article 191 du CoBAT, un projet modifié répondant aux conditions émises devra être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme. 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.

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois <u>après réception de l'article 191</u>. A défaut, l'autorité statue en l'état.