

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par l' Union des Locataires Anderlecht-Cureghem (ULAC)
Objet de la demande	Transformer trois immeubles autour de l'impasse Migerode afin d'aménager des maisons unifamiliales
Adresse	Rue Haberman 4A
PRAS	Liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation

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 et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE), en liséré de noyau commercial et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à transformer 3 immeubles autour de l'impasse Migerode afin d'y aménager des maisons unifamiliales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 24/09/1998 inscrit sur la liste de sauvegarde comme ensemble l'impasse Migerode et les façades et toitures des immeubles sis rue Haberman, 4A-6-8-10 et rue Broyère 2 à Anderlecht connus au cadastre d'Anderlecht, 4eme division, section B, 4eme feuille, parcelles n° 141C12, 141C17, 141D12, 141H15, 141L17, 141E14 et 141S11 en raison de leur intérêt historique, esthétique, social et folklorique ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2026 au 09/02/2026 pour les motifs suivants :

Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :

- article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- article 6 : hauteur toiture ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucunes réclamations ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

Vu l'avis conforme favorable sous condition de la CRMS du 15/10/2025 ;

Attendu que l'impasse, créée dans les années 1840, comprenait à l'origine un ensemble de huit petites maisons implantées dos à dos perpendiculairement à la rue Haberman. Elles étaient chacune devancées d'une courette, formant voies d'accès au sud et au nord de l'ensemble ; que sur l'angle, comprises entre la partie nord de l'impasse et la rue Broyère, se trouvaient trois unités plus vastes, deux côté rue Haberman (n° 8, 10) et une côté rue Broyère (n° 2) ; qu'au sud, une maison

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

implantée à l'arrière du n° 4-4a rue Haberman était également accessible via l'impasse ;

Attendu qu'en 1875, deux habitations jumelles de trois niveaux ont été conçues en remplacement des deux petites maisons sud-ouest, qu'avant 1889, les quatre maisons nord ont été converties en une seule propriété, avec privatisation de l'impasse de ce côté, qu'en 1915, la maison à l'arrière du n° 4-4a rue Haberman a été transformée par l'entrepreneur Edmond Suys, avant d'être rénovée et reliée au n° 53-55 chaussée de Mons en 1991 (architecte Hugues Verhaegen) ; que les deux habitations de 1875 ont été démolies en 1993, ainsi qu'avant elles le volume auquel elles se sont adossées ;

qu'elle a longtemps été laissée à l'abandon, que les bâtiments subsistants ont été rénovés en 2016, avec aménagement d'une salle communautaire sur l'angle ;

que la partie de l'impasse qui a déjà été rénovée semble présenter des travaux réalisés en infraction et qu'il serait pertinent de les régulariser mais que ceux-ci ne font pas l'objet de la demande ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un précédent refus de PU avec avis de la CRMS pour les travaux relatifs à la rénovation d'un immeuble existant en un logement de 1 chambre et la reconstruction d'un nouvel immeuble en un appartement de 4 chambres (01/PFU/605221 daté du 6/6/2019) sur base de l'avis émis en séance du 13/03/2019 ;

que la présente demande a fait l'objet d'une réunion de projet en date du 29/09/2023, que la CRMS y était représentée ;

que la demande de permis 01/PFU/1936232 ayant pour objet la transformation de trois immeubles a été refusée en janvier 2025 suite à un avis défavorable de la CRMS ;

que le permis 01/AFD/1916545 pour transformer un immeuble mixte en un immeuble destiné à un équipement d'intérêt collectif de proximité a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27/09/2024 ;

Considérant que l'asbl ULAC (Union de Locataires d'Anderlecht Cureghem) a acquis via un bail emphytéotique les biens visés par le projet auprès de la commune d'Anderlecht ; que cette asbl a pour but la réalisation effective du droit au logement en proposant des logements d'une manière adéquate et décente pour les familles selon leur composition et leurs besoins et un accompagnement social des locataires ;

Considérant que la demande vise à transformer 3 des immeubles autour de l'impasse Migerode afin d'y aménager des maisons unifamiliales ; que les biens visés par le projet sont des opportunités pour créer des logements unifamiliaux singuliers,

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

en opposition par rapport à une densification du nombre de logements (en particulier, l'aménagement d'appartements de petite taille) ;

Considérant la situation particulière de l'impasse (parcellaire, limites mitoyennes), la valeur patrimoniale du « déjà-là » et son histoire, le projet propose la programmation suivante :

- Maissonnette en intérieur d'îlot Migerode 5 : Logement 2 chambres,
- Haberman 4 : Logement 2 chambres,
- Haberman 2A : Logement 1 chambre,

Considérant que des travaux sont prévus en façade et au niveau de l'impasse également ;

Qu'en ce qui concerne l'impasse sauvegardée :

le traitement du sol en pavés oblongs en porphyre est qualitatif, il intègre un filet d'eau central à l'instar de l'Impasse des Escargots (rue Blaes démolie en 1976 et aujourd'hui réaménagée en plaine de jeux) car elle constituerait un exemple spatial présentant des similitudes avec l'impasse Migerode ; que toutefois des documents plus précis devront être transmis (entre autres : portant sur le plan de calepinage, le mode de pose, le tracé exact, le cahier des charges, le détail d'exécution, pour les pavés mais aussi pour l'éclairage, la végétalisation, le traitement des traces de l'emprise historique du bâti démolie à l'arrière des bâtiments, ou encore les dispositifs d'évacuation des eaux) ;

que la commission de concertation rejoint l'ensemble des points soulevés par la CRMS ;

la fermeture de l'impasse côté rue Haberman, afin de préserver une certaine intimité tout en assurant une transparence est qualitative; que la grille devra toutefois adopter ou évoquer un aspect plus historique, conforme aux typologies traditionnelles des grilles d'impasse : noire, en fer forgé et non thermolaquée ; qu'il conviendra aussi de veiller à ce que les dispositifs d'ouverture et autres éléments techniques (digicode, interphone, etc.) soient placés de la manière la plus discrète possible, afin de minimiser leur visibilité depuis l'entrée de l'impasse ; qu'enfin, la grille devra être fixée de manière non invasive par rapport aux maçonneries existantes ;

Qu'en ce qui concerne la maison en intérieur d'îlot Migerode 5 :

La demande prévoit plus spécifiquement :

- La rehausse de la petite toiture plate arrière;
- L'isolation et le remplacement de la couverture des versants de toiture par des tuiles de type Pottelberg;

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

- Le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois « à l'ancienne » ;
- La rénovation de tous les éléments des façades selon une mise en œuvre traditionnelle (cimentage, corniches, briques de parement) ;
- Le remplacement des portes d'entrée et latérale, par des portes à lattage de bois correspondant aux typologies d'impasse ;

que les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6 sont induites par la rehausse de la toiture plate arrière et le remplacement des couvertures de toiture par des complexes isolés, que ces dérogations sont acceptables en ce qu'elles permettent d'améliorer substantiellement les conditions de confort et d'habitabilité de l'étage du logement et que l'impact sur les voisins est très réduit ;

que la demande prévoit d'éclairer naturellement la salle de bain dans la partie rehaussée, que cela se fait au moyen d'une coupole acrylique intégrée à la toiture ; que celle-ci n'est pas visible depuis l'espace public mais qu'étant donné la qualité patrimoniale de l'ensemble il serait préférable de prévoir une fenêtre de toit plus qualitative ;

Considérant que le projet est conforme à l'article 3 §3 - 2° et 3° du Titre II du RRU relatif aux normes minimales de superficie en ce qu'il tend au respect des normes du §1 et améliore la conformité du logement aux §§1 et 2 ;

Qu'en ce qui concerne la maison Haberman 2A:

La demande prévoit plus spécifiquement :

- Une extension sur la toiture plate au niveau +3 ;
- Le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois « à l'ancienne » ;
- Le remplacement de la porte d'entrée par une porte en bois avec imposte vitrée et la porte arrière par une porte à lattage de bois correspondant aux typologies d'impasse ;

La rénovation de tous les éléments des façades selon une mise en œuvre traditionnelle (cimentage, corniches, briques de parement, badigeon et goudron) ;

que la demande prévoit de reconstruire une toiture à versant en tuiles rouges de type Pottelberg; que celle-ci comportera un brisis muni d'une sorte de verrière qui permettra de créer une chambre supplémentaire à cet étage ; qu'il s'agit d'une évolution positive en ce que cela permet de se rapprocher plus d'une typologie de bâti correspondant à celle des maisons donnant sur l'impasse ;

que toutefois les fenêtres au niveau du brisis devraient être remplacées par deux lucarnes de plus petite taille, alignées sur les travées existantes ; qu'à l'arrière, côté impasse, la partie basse du brisis étant verticale, elle devrait être traitée comme une façade et en continuité avec la façade existante, et non comme une toiture ;

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

qu'au contraire de ce qui est mentionné par la CRMS dans son avis, il ne s'agit pas d'un brisis mais bien d'une rehausse dans le plan de la façade ; qu'un brisis n'est pas spécialement un langage adapté et qu'une rehausse telle que proposée convient parfaitement, qu'il y a cependant lieu de mieux intégrer la baie de fenêtre proposée et de s'aligner sur les fenêtres des étages ;

que la porte en bois, côté rue Haberman, devrait être revue et également s'inspirer d'une typologie du XIX^e siècle ; que la boîte aux lettres est intégrée dans la porte ce qui est qualitatif ;

que le projet que le projet est conforme à l'article 3 §3 - 2° et 3° du Titre II du RRU relatif aux normes minimales de superficie en ce qu'il tend au respect des normes du §1 et améliore la conformité du logement aux §§1 et 2 ;

Qu'afin de respecter les normes de sécurité des garde-corps sont ajoutés, qu'il y a lieu d'opter pour des garde-corps en ferronnerie les plus discrets possible ;

que de manière générale, les travaux prévus sont qualitatifs ;

Qu'en ce qui concerne la maison Haberman 4:

La demande prévoit plus spécifiquement :

- La transformation de la vitrine à rue pour l'adapter à du logement ;
- L'isolation et remplacement de la couverture des versants de toiture par des tuiles de type Pottelberg ;
- Le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois « à l'ancienne » ;
- La rénovation de tous les éléments des façades selon une mise en œuvre traditionnelle (cimentage, corniches, briques de parement, badigeon et goudron) ;
- Le remplacement des portes donnant sur l'impasse (latérales et arrière), par des portes à lattage de bois correspondant aux typologies d'impasse ;

Que la façade est adaptée en ajoutant une porte en bois avec imposte vitrée, deux châssis en bois, et en plaçant un carrelage vernissé de teinte gris clair sur tout le rez-de-chaussée ; que l'encadrement et le soubassement en pierre naturelle disparaissent ; qu'il y a lieu de traiter le rez-de-chaussée également avec de la brique en continuité de sa façade aux étages afin de mieux s'intégrer dans le contexte ;

Qu'afin de respecter les normes de sécurité des garde-corps sont ajoutés, qu'il y a lieu d'opter pour des garde-corps en ferronnerie les plus discrets possible ;

que le projet que le projet est conforme à l'article 3 §3 - 2° et 3° du Titre II du RRU relatif aux normes minimales de superficie en ce qu'il tend au respect des normes du §1 et améliore la conformité du logement aux §§1 et 2 ;

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

En ce qui concerne l'immeuble sis Chaussée de Mons, 55 (façade arrière donnant sur l'impasse) :

les interventions prévues sont les suivantes :

- Reconstitution des baies du rez-de-chaussée avec pose de nouveaux châssis bois « à l'ancienne »;
- Rénovation de tous les éléments des façades selon une mise en œuvre traditionnelle (cimentage, corniches, briques de parement, badigeon et goudron en sous-bassement) ;
- Remplacement de la porte donnant sur l'impasse par une porte à lattage de bois correspondant aux typologies d'impasse ;

Qu'il y a lieu de revoir la position, les proportions, et de prévoir une éventuelle imposte pour une intégration plus équilibrée de la porte d'entrée ; qu'il y a également lieu de traiter le revêtement du rez-de-chaussée en continuité du reste de la façade ; que le nouveau châssis devrait aussi mieux s'aligner en hauteur et en largeur avec les baies du reste de la façade ;

De manière générale :

Considérant que la réalisation de ce projet permet la revitalisation des maisons de l'impasses, soutient et protège l'offre en logement social dans le quartier ce qui est très positif ;

Que les contraintes du site sont importantes de même que ses valeurs patrimoniales, que le projet réussit pourtant à améliorer sensiblement les qualités des logements en respectant le caractère du lieu ;

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 à condition de :

- Respecter l’avis de la CRMS en ce qui concerne les parties classées ;

Pour l’Impasse :

- Fournir des documents plus précis (entre autres : plan de calepinage, le mode de pose, le tracé exact, le cahier des charges, le détail d’exécution, pour les pavés mais aussi pour l’éclairage, la végétalisation, le traitement des traces de l’emprise historique du bâti démolì à l’arrière des bâtiments, ou encore les dispositifs d’évacuation des eaux) ;
- Prévoir une grille noire et en fer forgée conforme aux typologies traditionnelles des grilles d’impasse et la fixer de manière non invasive par rapport aux maçonneries existantes ;
- veiller à ce que les dispositifs d’ouverture et autres éléments techniques (digicode, interphone, boîte aux lettres etc.) soient placés de la manière la plus discrète possible ;

Migerode 5 :

- remplacer la coupole acrylique par une fenêtre de toit plus qualitative ;

Haberman 2A :

- prévoir au niveau de la rehausse en façade avant deux fenêtres de plus petite taille, alignées sur les travées existantes ;
- traiter la rehausse, en façade arrière côté impasse, comme une façade et en continuité avec la façade existante ;
- prévoir une porte d’entrée en bois, côté rue Haberman, inspirée d’une typologie du XIX^e siècle ;
- prévoir des garde-corps en ferronnerie les plus discrets possible ;

Haberman 4 :

- prévoir un revêtement en brique pour le rez-de-chaussée et un soubassement en pierre bleue ;
- prévoir des garde-corps en ferronnerie les plus discrets possible ;

Chaussée de Mons 55 :

- revoir la position et les proportions prévues pour la porte d’entrée et prévoir une imposte ;
- traiter le revêtement du rez-de-chaussée en continuité du reste de la façade ;
- aligner le nouveau châssis en hauteur et en largeur avec les baies du reste de la façade ;

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

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	