

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Réaménager un immeuble de logements avec commerce
Adresse	Rue Heyvaert, 213
PRAS	Zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement
PAD	« Heyvaert » – A.G. du 07/10/2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 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 23 avril 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial, en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PAD Heyvaert (hors liseré productif et actif) – Plan d'aménagement directeur approuvé en septembre 2021 par A.G. du 7 octobre 2021 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien, sis Rue Heyvaert au n° 213, se compose d'un immeuble à front de rue R+04+TV, d'un immeuble latéral central R+02+TV et d'un arrière-bâtiment R+01+TV, implantés sur deux parcelles à cheval sur deux communes – l'une située à l'alignement sur la Commune d'Anderlecht, parcelle de 86m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 131 p 3 (partiellement immeuble à front de rue), l'autre située sur la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, parcelle de 174m², cadastrée 3^{ème} Division – Section B – n° 943 n 31 (partiellement immeuble à front de rue, entièrement immeuble central et arrière-bâtiment) ;

Vu que la demande vise à **réaménager un immeuble de logements avec commerce** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/04/2025, que le dossier a été déclaré complet le 02/07/2025 ; que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation le 16/10/2025 ; que vu le vice de procédure, la demande n'ayant pas été introduite simultanément à Molenbeek-Saint-Jean, la Commission n'avait pas pu émettre d'avis et les actes d'instruction devaient être recommencés ;

Vu l'avis défavorable émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la RBC – CP.2013.0720/4 du 11/07/2025 ; que le SIAMU estime que *« la configuration de l'immeuble, comprenant de nombreux appartements aux étages supérieurs, n'est pas compatible avec la présence du commerce et de l'espace de dépôt aux rdc, sous-sol et premier étage. Il est inacceptable que le chemin d'évacuation des appartements soit commun avec celui utilisé pour le commerce et le dépôt réparti sur trois niveaux. En outre, l'immeuble présente des risques importants de propagation rapide du feu entre les étages, notamment en raison du non-respect de la Réglementation ... Les pompiers souhaitent, à cet égard, rappeler l'incendie dramatique du 19 avril 2021, qui a mis en évidence les risques inacceptables liés à une configuration similaire dans ce même bâtiment. »*

Vu la demande introduite à Molenbeek-Saint-Jean (PU 39162) le 21/10/2025, ayant pour objet *« la transformation et l'extension d'un immeuble d'habitation (de 11 à 8 logements) avec un rez-de-chaussée commercial ainsi que l'ajout d'une lucarne en façade avant »* ; vu l'avis de dossier complet du 12/02/2026 ;

Vu que la demande conjointe aux deux Communes a été soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Vu la mise à l'enquête publique des demandes qui se sont déroulées du 30/03/2026 au 13/04/2026 à Anderlecht et du 03/04/2026 au 17/04/2026 à Molenbeek-Saint-Jean ; qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis préalable du Collège de Molenbeek-Saint-Jean du 16/04/2026, libellé comme suit : «

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2026 au 17/04/2026 et à l'avis de la commission de concertation en date du 23/04/2026 à la commune d'Anderlecht pour les motifs suivants :

- *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)*
- *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)*
- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)*
- *application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques des constructions)*

Vu le permis délivré en date du 13/04/1923 ;

Considérant que, selon ce dernier état légalement autorisé, le bâtiment se compose d'un bâtiment principal (R+4+T), d'une annexe latérale à droite (R+2+T) et d'un bâtiment arrière (R+1+T), comprenant une surface commerciale au rez-de-chaussée et un atelier dans le bâtiment arrière, ainsi que 8 unités de logement aux étages, tandis que les combles ne sont pas habitables ;

Considérant que le bien est situé sur 2 parcelles cadastrales, sises sur le territoire des communes d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean ;

Considérant qu'il ressort d'un courrier de 2012 annexé au dossier que : la commune d'Anderlecht confirme la présence légale de 11 unités de logement à cette adresse ; que ce document ne mentionne toutefois aucun détail complémentaire sur la localisation exacte des 3 unités de logement supplémentaires ; que la commune de Molenbeek-Saint-Jean n'a pas connaissance de cette information ; que, selon les plans de l'état de fait, les combles ont été aménagés en deux unités de logement et l'« habitation du domestique » a été considérée comme un logement à part entière ;

Considérant que la note explicative mentionne également une cession partielle de terrain au voisin de droite, sans que la date ou la base juridique de celle-ci ne soit connue, et sans que cette modification n'ait été enregistrée dans les bases de données officielles ; que la superficie de la parcelle indiquée ainsi que les paramètres urbanistiques correspondants dans les formulaires ne tiennent pas compte de cette réduction de la parcelle, de sorte que les valeurs indiquées sont incorrectes ; que ces incertitudes compliquent l'évaluation de la demande et créent un manque de sécurité juridique ;

Considérant que l'ensemble immobilier a, par ailleurs, subi plusieurs modifications non autorisées au fil des ans, notamment la couverture totale de la cour intérieure, l'ajout d'une cage d'escalier au centre de l'îlot, la fermeture de terrasses et la suppression des toitures inclinées des annexes ; que le bâtiment a été, en grande partie, détruit par un incendie en 2021 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Volume

Considérant que le projet prévoit une extension volumétrique considérable (passant de 3.332 m³ à 3.550m³) par la couverture de la cour, la fermeture de terrasses et l'installation d'une nouvelle cage d'ascenseur et d'escalier ; que ces interventions relient physiquement les différents volumes entre eux, ce qui entraîne la perte totale de la lisibilité architecturale originelle et de la structure typologique de la parcelle ;

Considérant que ces extensions entraînent un dépassement de la profondeur de construction des bâtiments principaux adjacents ainsi que de la profondeur maximale autorisée de trois quarts de la parcelle, ce qui constitue une dérogation explicite aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que le projet implique, en outre, le rehaussement des murs mitoyens des deux côtés, ce qui, combiné à l'augmentation de la densité (passant de 3,93 à 4,23), a un impact inacceptable sur l'environnement ; que ces interventions entraînent une réduction de la luminosité et une perte de vues pour les habitations voisines, ce qui porte atteinte au confort visuel et à la qualité de vie en intérieur d'îlot ;

Considérant que cet impact négatif se manifeste également sur la parcelle elle-même ; que la densification totale au rez-de-chaussée et le rehaussement des murs créent un effet d'étouffement ;

Considérant que les arguments avancés par le demandeur — tels que l'état de fait existant et la situation en liseré commercial — sont insuffisants pour justifier cette densification ; que l'extension volumétrique et la densité qui en résultent sont insuffisamment motivées et contreviennent aux principes de bon aménagement des lieux, compte tenu du manque de respect de la morphologie urbaine existante et de la dégradation cumulative de la qualité du cadre de vie, tant pour les riverains que pour les usagers de la parcelle elle-même ;

Intérieur d'îlot (prescription 0.6 du PRAS et PAD Heyvaert)

Considérant que la parcelle existante dispose d'une cour, en situation autorisée, d'environ 50m² et que le projet prévoit de la bâtir entièrement au rez-de-chaussée, faisant grimper le taux d'occupation de 0,79 à 1 et faisant disparaître le seul espace ouvert restant sur la parcelle ;

Considérant que la toiture verte extensive prévue n'offre qu'une plus-value visuelle et écologique limitée en raison de la présence de coupoles sur cette toiture ;

Considérant que cette toiture verte ne constitue pas une compensation suffisante par rapport à la perte d'espace ouvert et rend, de surcroît, impossible l'aménagement de zones en pleine terre, ce qui dégrade davantage la qualité végétale et paysagère de cet îlot déjà fortement densifié ;

Considérant que ces interventions nuisent à la qualité spatiale de la parcelle ainsi qu'à l'intérieur d'îlot, de sorte que le projet est contraire à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que le projet ne répond pas non plus aux objectifs du PAD « Heyvaert », qui prescrit qu'au moins 25 % de la parcelle doit rester non bâti et en pleine terre (dont 75 %

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

végétalisé), et que cette dérogation importante n'a été ni mentionnée ni motivée dans le dossier ;

Considérant qu'en l'absence de mesures compensatoires adéquates pour l'urbanisation intensive et l'imperméabilisation du sol, le projet contrevient aux principes de bon aménagement des lieux ;

Programme – Commerce

Considérant que le projet prévoit l'extension du rez-de-chaussée et la transformation de l'atelier situé dans le bâtiment arrière (R+1) en surface commerciale ;

Considérant qu'à cette fin, la cour existante est fermée pour agrandir la surface commerciale et que le projet prévoit une surface commerciale totale de 268 m², ce qui n'excède pas la surface maximale autorisée selon le PRAS ; que le maintien d'une fonction commerciale dans une zone de forte mixité est en principe évalué positivement et correspond aux prescriptions en liseré de noyaux commercial ;

Considérant que le changement de destination de l'atelier en surface commerciale au premier étage constitue une modification de destination qui, conformément à la réglementation, requiert une enquête publique ; que ce motif n'a été ni mentionné ni motivé dans le dossier ;

Considérant que le type d'activité commerciale n'est pas spécifié dans le dossier ; que, par conséquent, il n'est pas possible d'évaluer si la fonction commerciale est compatible avec les logements situés aux étages ; que la nécessité de réaliser une extension et l'impact que celle-ci engendre ne peuvent dès lors pas être analysés en profondeur ;

Considérant que l'issue de secours de l'espace de stockage débouche sur le hall d'entrée des logements ; que cette sortie pourrait, en pratique, être également utilisée par l'activité commerciale, ce qui n'est pas souhaitable ; qu'une séparation stricte entre les activités et la fonction résidentielle est nécessaire afin de limiter l'impact sur les résidents et garantir la sécurité et la qualité de vie ;

Programme – Logement et qualité de vie

Considérant que le projet réduit le nombre de logements à 8 pour une surface habitable totale de 777 m² (contre 741 m² en l'état légal) ; que le bâtiment principal est relié à l'annexe de droite en situation projetée via de nouvelles constructions ; que l'ensemble comprend 5 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres aux étages ;

Considérant que le projet ne prévoit qu'un seul grand appartement, ce qui est regrettable au vu du grand besoin de logements plus spacieux à Molenbeek ;

Considérant que les unités de logement répondent généralement aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU concernant la superficie, l'éclairage naturel et les hauteurs sous plafond ; que le projet est équipé d'un ascenseur, ce qui améliore l'accessibilité des logements ; que la qualité de vie des logements n'est toutefois pas optimale ; qu'en effet, à l'origine, tous les appartements disposaient d'une terrasse, alors que le projet n'en prévoit que pour 3 appartements ; que ces terrasses sont, en outre, de faible qualité et de taille insuffisante par rapport au nombre de chambres ; que les logements n'offrent pas de vues qualitatives et

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

donnent exclusivement sur un intérieur d'îlot entièrement bâti, quasiment dépourvu de verdure ; que la vue est, de plus, souvent entravée par les volumes des constructions environnantes ; que l'immeuble est situé dans le quartier Heyvaert, sujet à des nuisances supplémentaires de bruits, d'odeurs et d'autres facteurs environnementaux ; que l'absence d'espaces extérieurs accessibles et de verdure dégrade davantage la qualité de vie des résidents ; que, dans un quartier dense et vulnérable, il est d'autant plus important que l'intérieur d'îlot soit aménagé de manière qualitative, avec des espaces verts et des lignes de vue garantissant un cadre de vie agréable pour les logements ;

Considérant que le projet prévoit un rangement pour vélos de 18 places le long du mur dans le hall d'entrée des logements (sous la porte cochère) ; que celui-ci ne se situe cependant pas dans un local fermé ; que le mode de fixation des vélos n'est pas précisé ; que le projet ne répond donc pas à l'article 17 du Titre II du RRU ; qu'en revanche, un local distinct pour les poussettes est prévu au sous-sol, accessible via l'ascenseur, ce qui le rend relativement facile d'accès ;

Façades

Considérant que l'immeuble se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; qu'une attention particulière doit dès lors être portée à la façade avant ;

Considérant que la façade avant est restaurée avec des matériaux durables ; que les châssis ont déjà été remplacés en 2024, après l'incendie, par des châssis en bois basés sur le dessin d'origine ; que le projet prévoit également une nouvelle porte d'entrée selon le modèle original ; que les balustrades de la façade ont été rénovées ;

Considérant que la DEP (descente d'eaux pluviales), qui n'était initialement pas visible en façade, a été ajoutée en applique ; que cette modification nuit à l'esthétique ; que cette modification n'a été ni mentionnée, ni motivée dans la note explicative et n'est donc pas acceptable ;

Considérant que le nouveau retrait de toiture (terrasse du 5^e étage) ne s'intègre pas correctement dans l'aspect de la façade avant existante en termes de matériaux et de conception, et qu'il est souhaitable de renoncer à cette modification ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un

AVIS DÉFAVORABLE »

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne et lucarne de toiture ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 46878 (PU 14646) – construire une maison – permis octroyé le 13/04/1923

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation/utilisation du bâtiment central (rdc), de la cour et de l'arrière-bâtiment, pour l'extension du bâti au rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle (suppression de la cour de +/- 40m²), pour la construction d'un volume de liaison sur 3 niveaux (-01 à +01) entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment latéral, pour la fermeture des balcons arrière, pour la démolition de tous les corps et conduits de cheminée, pour la rehausse du bâtiment central et la modification du profil de toiture (TV > TP), pour la construction d'un volume en façade de l'arrière-bâtiment (déplacement des escaliers), pour la modification du profil de toiture (TV > TP) de l'arrière-bâtiment, pour des modifications en façade à rue ;

Que par ailleurs, une partie de parcelle de +/-7m², située entre le bâtiment central et l'arrière-bâtiment (anciens escaliers couverts de l'arrière-bâtiment) a été cédée au n° 211 (parcelle cadastrée 3^{ème} Division – Section B – n° 943 f 29) ; que cette modification n'est pas légalement enregistrée et ne figure pas au plan parcellaire cadastral ;

Considérant que l'analyse de la présente demande se base uniquement sur les archives à disposition à Anderlecht ; que le projet concerne deux parcelles sur deux communes différentes ; qu'il y a lieu de s'assurer de la situation de droit des bâtiments et de consulter les archives urbanistiques molenbeekoises ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les immeubles de la parcelle à la suite de l'incendie dramatique survenu le 19 avril 2021 ; qu'il est regrettable que le demandeur et l'architecte ne se soient pas saisis de l'occasion de la nécessité d'une demande de permis à introduire également à Molenbeek-Saint-Jean pour modifier son projet eu égard à l'avis défavorable du SIAMU – rapport du 11/07/2025 transmis par mail aux intéressés ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une activité économique au rez-de-chaussée, de huit unités de logement réparties dans les étages du bâtiment à front de rue et d'une unité de logement dans le bâtiment latéral (« habitation du domestique ») ; que l'agencement spatial était le suivant :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Bâtiment à front de rue – R+04+TV

- -01 Caves (9), cuisine et arrière-cuisine, cour basse, citerne EP ;
- +00 Passage cocher ;
Activité commerciale, cour haute avec vide sur cour basse
- +01 2 logements symétriques – 3 pièces en enfilade, balcon arrière avec wc extérieur ;
- +02 2 logements symétriques – idem +01 ;
- +03 2 logements symétriques – idem +01 ;
- +04 2 logements symétriques – idem +01 ;
- +05 combles – locaux non habitables

Bâtiment latéral – R+02+TV, cour et arrière-bâtiment – R+01+TV

- -01 Caves (4), fosse cimentée (fumier ou essence) ;
- +00 Cour (+/- 40m²) connectant les 3 bâtiments, escalier extérieur couvert inséré entre bâtiment central et arrière-bâtiment (desservant du sous-sol aux étages le bâtiment arrière) ;
Dans le bâtiment central – logement de fonction ;
Dans l'arrière-bâtiment, locaux annexes de l'activité économique ;
- +01 Dans le bâtiment central – logement de fonction ;
Dans l'arrière-bâtiment, locaux annexes de l'activité économique ;
- +02 Dans le bâtiment central – logement de fonction ;
Dans l'arrière-bâtiment, locaux annexes de l'activité économique sous combles ;
- +03 Dans le bâtiment central – logement de fonction sous combles

Considérant qu'en situation existante de fait, outre le hall d'entrée commun, l'entièreté du rez-de-chaussée a été aménagé exclusivement pour une activité économique – cour couverte (dernières modifications entre 1987 et 1986), cours basse et haute supprimées, constructions de volumes de liaison en intérieur d'îlots, rehausses et/ou modifications de profils de toiture ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la mise en conformité de la configuration existante du rez-de-chaussée, des adaptations et rehausses volumétriques ; que le projet propose 8 unités de logement – soit, 5 app.1ch, 2 app.2ch et 1 app.3ch ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 Caves logement (8), local poussettes, local poubelles, locaux compteurs (2) ;
Caves commerce (144,50m²) avec accès distinct des logement, issue de secours vers cage d'escaliers des logements, restauration citerne EP existante ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

- +00 Dans le passage cochier – hall d'entrée commun, emplacements vélos (18) dans le passage, accès cage d'escaliers et ascenseur des logements (-01 à +05), issue de secours du commerce ;
Activité commerciale étendue aux 3 bâtiments (209m²) – 3 pièces accessibles au public, sas vestiaire/wc, stockage avec escalier interne ;
- +01 LOG.1 – appart.1ch (côté gauche)
Hall avec sdd/wc, cuisine ouverte sur sàm/séjour, espace technique, chambre avec terrasse arrière ;
LOG.2 – appart.2ch (côté droit) prolongé dans le bât. latéral en duplex
Hall avec wc, cuisine ouverte sur séjour, sàm, couloir et terrasse entre les 2 bâtiments, hall avec escalier interne vers étage, chambres avec sdd/wc situées dans le bâtiment latéral sur 2 niveaux (+01 & +02) ;
Activité commerciale dans l'arrière-bâtiment – stockage (59m²) ;
- +02 LOG.3 – appart.1ch (côté gauche)
Hall avec sdd/wc, cuisine ouverte sur sàm/séjour, espace technique, chambre, balcon en façade à rue ;
LOG.4 – appart.1ch (côté droit)
Idem LOG.3 (symétrie en miroir) ;
- +03 LOG.5 – appart.1ch (côté gauche)
Hall avec sdd/wc, cuisine ouverte sur sàm/séjour, espace technique, chambre, balcon en façade à rue ;
LOG.6 – appart.1ch (côté droit)
Idem LOG.3 (symétrie en miroir) ;
- +04 LOG.7 – appart.2ch
Cuisine centrale ouverte sur séjour à rue et sàm arrière, hall de nuit avec wc/local technique/sdd, chambre à rue, chambre arrière ;
- +05 LOG.8 – appart.3ch duplexé sous combles
Hall avec wc, cuisine ouverte sur séjour/sàm, terrasse-lucarne, 2 chambres avec sdd privative, escalier interne desservant l'étage ;
Chambre avec sdb/wc, buanderie/local technique ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ;

Que la densité du bâti a été augmentée ; que le projet en garde une grande partie – parcelles construites sur l'entièreté de sa profondeur ; que le changement de destination ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ; qu'en l'état, le maintien de la profondeur bâtie et des rehausses mitoyennes ne se justifient pas ; que la nature de l'activité commerciale étant inconnue, la configuration des lieux projetée n'est pas

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

motivée ; que les impacts sur l'environnement immédiat, les nuisances en intérieur d'îlot, les préjudices causés au voisinage et aux qualités résidentielles, ne peuvent être évalués ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, aucune augmentation du bâti existant de la situation de droit n'est tolérée ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie sans en préciser la capacité de stockage ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient pour le moins de prévoir une réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 38, chapitre VI du Titre I – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement* ; que dans le cas de rénovation lourde, l'immeuble est muni d'un réseau d'eau séparatif, les eaux pluviales sont dirigées vers une (ou plusieurs) citerne(s) de récupération ; que ces citernes sont raccordées à un ou plusieurs points d'eau ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales* ; que les nouveaux tuyaux de descente des eaux pluviales, apparents et visibles depuis l'espace public, doivent s'intégrer aux caractéristiques architecturales de la façade ; que vu les qualités patrimoniales indéniables de la façade, le placement d'une descente d'eau pluviale en façade n'est pas acceptable ;

Considérant que vu l'imperméabilisation totale de la parcelle et vu l'étendue des toits plats, la qualité de la végétalisation des plateformes de toit doit pouvoir permettre une résilience urbaine face aux effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

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 les parcelles restent entièrement bâties au rez-de-chaussée sans aucune amélioration ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le volume de liaison qui a été construit en lieu et place des cours basse et haute (d'une hauteur de 7,20m), et la rehausse du bâtiment central (+ 1,50m) ne se justifient pas ; que cette configuration ne permet pas d'améliorer l'habitabilité ; que la cohérence architecturale, la spécificité et la lisibilité des trois bâtiments distincts, sont compromises ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le volume de l'ascenseur, proposé en façade arrière du bâtiment à front de rue, dépasse les gabarits voisins et se situe au-delà de la profondeur autorisée ; que les retraits latéraux n'atteignent pas 3,00m (2,16m et 2,45m) ; qu'au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; qu'elle ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant et ne s'y intègre pas ; que seule une lucarne en versant arrière est envisageable si toutefois l'aménagement des lieux le justifie ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les modifications de volume ont entraîné des rehausses de murs mitoyens (en intérieur d'îlots) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambres du LOG.2, cuisine/séjour LOG.3, 4, 5 et 6) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que, dans le cas de baies en façade à rue, le maintien de l'uniformité des baies et le respect de leurs caractéristiques sont à privilégier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 11, vues**, en ce que le duplex aménagé sur 2 niveaux sous versants ne possède pas de fenêtre offrant une vue directe et horizontale à 1,50m de hauteur par rapport au niveau plancher ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Suppression des balcons en façade arrière ;
- Espaces extérieurs privatifs créés de piètre qualité ;
- Sur les 8 unités de logements, 5 petits logements inférieurs à 60m² ; 1 seul de 3 chambres ;
- Sanitaire des LOG.1 ch s'apparentant à celui d'un studio – sdd avec wc inclus de 2,45m² ;
- Rehausse du bâtiment central impactant l'apport en lumière naturelle des LOG.2 et 4 ;
- Projet ne répondant pas aux réglementations et exigences du SIAMU ;
- Flux entre fonctions non distincts, indissociés ;

Considérant que la présence du bâti sur les parcelles est maximale et trop dense ; que la profondeur de ce bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ; que l'agencement projeté impacte l'habitabilité des logements ;

Considérant que la configuration du commerce n'est pas pertinente ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ; qu'en l'état, l'activité économique n'est pas compatible avec l'habitation ;

Considérant que le projet doit être repensé radicalement et doit pouvoir proposer des améliorations substantielles en termes d'habitabilité, de répartition spatiale, de configuration des lieux, de qualité de l'intérieur d'îlot, de compatibilité des fonctions, de séparation des flux ;

Que par ailleurs l'avis défavorable du SIAMU est sans appel et qu'il relève des risques inacceptables liés à la configuration des lieux ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

commun ; qu'il y a lieu, toutefois, de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; qu'aucun local fermé n'est proposé ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local fermé doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que les emplacements libres proposés dans le hall d'entrée des communs, en plein passage, sont inacceptables, d'autant plus que le hall est une voie d'évacuation ;

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 modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Que situé Rue Heyvaert, l'immeuble a été bâti sur un des deux derniers tronçons de la rue qui se sont construits dans les années 1900 et 1910 ; les maisons de rapport sont de style éclectique ; celle du n° 213 (architecte Victor Degand) date de 1923 ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que le projet propose menuiseries extérieures et corniche en bois peint en blanc, avec respect des divisions, des profils d'origine, des ornements et des ferronneries ;

Qu'au niveau des menuiseries extérieures, il y a lieu de proposer, tel qu'à l'origine, un panneau opaque en partie inférieure des portes-fenêtres de balcon, des épaisseurs de cadre de châssis identiques au niveau de l'oriel (que des vantaux) ;

Que terrasse-lucarne et descente d'eau apparente ne sont pas acceptables en ce qu'elles ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant ; qu'elles rompent avec les caractéristiques de la typologie architecturale ; qu'elles compromettent la qualité esthétique patrimoniale de la façade ;

Considérant que les enseignes, qui ne figurent pas sur les plans, doivent être conformes aux prescriptions de la *zone restreinte*, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	