

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

### 5. Dossier PU-39164 - mp

DEMANDEUR

**Madame Maria Oreopoulos**

LIEU

**RUE HEYVAERT 132**

OBJET

la régularisation de la transformation d'un immeuble commercial (rez-de-chaussée + 2 étages + toiture) avec un atelier attenant à l'arrière (rez-de-chaussée + toiture) en dépôt/vente de voitures (9 véhicules) au rez-de-chaussée, la division de la maison unifamiliale en trois appartements et l'installation d'un escalier extérieur et d'une terrasse sur le toit plat du premier étage ainsi que la modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité

ENQUETE PUBLIQUE

du 03/03/2026 au 17/03/2026

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **Madame Maria OREOPOULOS** pour la régularisation de la transformation d'un immeuble commercial (rez-de-chaussée + 2 étages + toiture) avec un atelier attenant à l'arrière (rez-de-chaussée + toiture) en dépôt/vente de voitures (9 véhicules) au rez-de-chaussée, la division de la maison unifamiliale en trois appartements et l'installation d'un escalier extérieur et d'une terrasse sur le toit plat du premier étage ainsi que la modification de la façade avant, **Rue Heyvaert 132**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'art 3 du Titre II (éclairage naturel) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;  
Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **04/03/2026** ;

Vu le **refus de permis d'environnement PE-27340 délivré en date du 15/01/2014** pour exploiter un dépôt de véhicules de 9 emplacements ;

Vu le **permis d'environnement délivré par le collège d'environnement** pour exploiter un dépôt de véhicules de 9 emplacements en date du 28/01/2014 et ce pour une période de 15 ans ;

Vu le permis PU-31459 délivré en date du 24/05/1985 pour la transformation du commerce au rez-de-chaussée ;

Vu l'avis conditionnel de la CRMS en date du 02/03/2026, libellé comme suit : *L'état actuel de la façade, dont la régularisation est sollicitée par la présente demande, n'est pas valorisant pour le contexte patrimonial de la maison d'angle classée. Une amélioration significative de la façade s'impose afin de mieux inscrire le bâtiment dans l'enfilade majoritairement composée de maisons néoclassiques et de renforcer la cohérence des abords immédiats de la maison classée.*

*Concrètement, la CRMS demande de repeindre la façade dans une teinte neutre (blanc cassé) hormis les éléments en pierre bleue. Les châssis en PVC, tout comme la corniche, devront être remplacés par des menuiseries en bois (peintes en blanc), mieux adaptées à la typologie architecturale de l'immeuble (profilés traditionnels). Les portes-fenêtres des balcons doivent être équipées de panneaux d'allèges en bois plein alignés avec les cordons. La CRMS encourage par ailleurs le remplacement des châssis du rez-de-chaussée par des menuiseries plus qualitatives, s'inscrivant davantage dans la typologie de la façade.*

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) selon le PRAS démographique fixé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ; qu'il est inclus dans le périmètre du PAD Heyvaert approuvé le 7 octobre 2021 et qu'il se trouve également dans la zone de protection de l'Hôtel de Maître éclectique situé rue de Liverpool 33 ;

Considérant que le bien correspond à un immeuble commercial comprenant un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture, avec un atelier attenant à l'arrière de 53m<sup>2</sup> disposant d'une toiture en pente ; que le commerce situé au rez-de-chaussée présente une superficie

de 206m<sup>2</sup> ; que les étages sont actuellement aménagés en maison unifamiliale de 250m<sup>2</sup> et que la superficie totale du bien s'élève dès lors à 509m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet vise la régularisation du rez-de-chaussée en dépôt/vente pour neuf véhicules, la division de la maison unifamiliale en 3 appartements 1-chambre, l'installation d'un escalier extérieur et d'une terrasse sur le toit plat du 1er étage, ainsi que la modification de la façade avant ;

Considérant que plusieurs éléments importants, notamment l'usage de stockage à l'étage du bâtiment arrière et les modifications des murs mitoyens, ne sont pas suffisamment décrits dans la demande, ce qui ne permet pas une analyse complète et cohérente du projet ;

### **Gabarit et volumétrie**

Considérant que le volume principal de l'immeuble demeure globalement inchangé, à l'exception de l'installation d'un escalier extérieur et d'une terrasse, et que la toiture de l'arrière-bâtiment a été surélevée afin de permettre l'accès à l'étage depuis l'intérieur d'îlot ;

### **Logements**

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la division de la maison unifamiliale en 3 appartements d'une chambre ; que ces logements ne respectent pas les normes d'habitabilité fixées par le Titre II du RRU ; qu'en effet, un manque de lumière naturelle est constaté dans la majorité des pièces, en contradiction avec l'article 3 ; que le projet n'apporte aucune amélioration à cet égard malgré les transformations importantes ;

Considérant en outre que la qualité globale des logements est insuffisante ; qu'un seul appartement dispose d'une terrasse, accessible uniquement via les parties communes, et que les logements offrent peu de qualités d'usage, notamment en raison de l'absence de vues qualitatives et de végétation ;

Considérant que les appartements ne disposent pas de places de stationnement et que le local vélos, accessible par des circulations étroites et un escalier, est peu fonctionnel et potentiellement dangereux, en contradiction avec l'article 17 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet ne propose que des appartements d'une chambre, sans diversité de typologies, et ne répond dès lors pas aux besoins de la commune en logements familiaux ;

Considérant que, dès lors, la division en 3 appartements n'est pas acceptable ;

### **Activité commerciale**

Considérant que le rez-de-chaussée et l'atelier, d'une superficie totale de 206m<sup>2</sup>, sont entièrement affectés à une activité commerciale ;

Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité où la superficie maximale autorisée pour une activité commerciale est de 200m<sup>2</sup> ; que cette superficie est dépassée sans que la dérogation n'ait été sollicitée ni justifiée ;

Considérant que l'activité dispose d'un accès distinct de celui des logements, mais que celui-ci s'effectue via une porte de garage maintenue ouverte durant les heures d'exploitation, générant des nuisances sonores et visuelles susceptibles d'affecter la qualité de vie des occupants situés aux étages ; que le projet ne propose aucune mesure destinée à limiter ou atténuer ces nuisances ; qu'aucune zone de chargement et de déchargement n'est prévue à l'intérieur du bâtiment, ce qui entraîne l'utilisation de la voie publique et accentue les nuisances pour le voisinage et pour les résidents.

Considérant que la commune a déjà refusé en 2014 un permis d'environnement pour des motifs similaires, notamment l'absence de zone de chargement interne entraînant l'utilisation de la voie publique et des nuisances pour le voisinage ;

Considérant que la concentration de ce type d'activités dans le quartier engendre un déséquilibre fonctionnel ainsi que des nuisances (bruit, insécurité, pression sur le stationnement) et une dégradation des infrastructures publiques liée aux mouvements de véhicules ;

Considérant que l'étage arrière est dissocié de l'activité commerciale sans justification pertinente ; que cet espace est utilisé comme dépôt pour le propriétaire du bien sans que la nature de celui-ci ne soit précisée ; que le PRAS n'autorise pas un dépôt dans cette zone ; que, s'il s'agit d'un usage privé, cet espace devrait être intégré à la fonction résidentielle, ce qui réduirait la surface commerciale, ce qui n'est pas souhaitable dans une zone visant le maintien des activités économiques ;

Considérant en outre que l'accès à cet espace s'effectue via les parties communes des logements, un escalier extérieur et un passage sur toiture plate, ce qui est peu fonctionnel et de faible qualité, et que cet aménagement ainsi que l'usage de dépôt sont susceptibles de générer des nuisances pour les occupants des logements de l'immeuble (bruit, circulation interne et usage des espaces communs liés au dépôt) ;

#### **Intérieur d'îlot**

Considérant que le projet s'inscrit dans un intérieur d'îlot densément bâti et n'apporte aucune amélioration aux qualités végétales, paysagères et environnementales de celui-ci ; qu'aucune surface de pleine terre n'est prévue, en contradiction avec la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la surélévation de la toiture de l'atelier, l'aménagement d'un escalier extérieur et les modifications apportées aux murs mitoyens (écran de 1,80m et grillage atteignant 2,43m) constituent des interventions peu qualitatives et non pérennes, générant des vues directes sur les propriétés voisines ;

Considérant que ces interventions portent atteinte à la qualité de l'intérieur d'îlot, à la cohérence spatiale et à la vie privée des riverains ;

#### **Façade et intégration patrimoniale**

Considérant que le bien est situé en ZICHEE et dans la zone de protection d'un immeuble à valeur patrimoniale, impliquant une attention particulière à la qualité architecturale ;

Considérant que les modifications apportées à la façade, faisant l'objet de la régularisation, ne valorisent pas le bâtiment ni son contexte ;

Considérant que la CRMS recommande des améliorations substantielles afin de renforcer l'intégration du bâtiment dans son environnement (choix des teintes, remplacement des châssis en bois, amélioration des menuiseries, etc.) ;

Considérant que le demandeur indique que la couleur de la façade a été déterminée sur la base de la brochure communale et qu'elle pourrait éventuellement être maintenue ; que la commission estime toutefois qu'une attention supplémentaire doit être accordée à la remise en état de la corniche travaillée en bois ainsi qu'aux châssis, afin de revaloriser l'ensemble ;

Considérant que la situation projetée ne répond pas à ces recommandations et porte atteinte au caractère patrimonial du site ;

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 UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

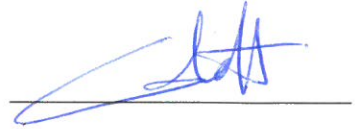
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

