

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par UNADENTAL srl
Objet de la demande	Mettre en conformité un cabinet dentaire
Adresse	Rue de Veeweyde 14
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE, liseré de noyau commercial
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

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 ni demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial 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, 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 la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 2 (parcelle légèrement polluée sans risque) ;

Vu que le bien se situe Rue de Veeweyde 14, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 623N9 et est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière comportant un logement accessoire ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité un cabinet dentaire ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 21/08/2025 au 04/09/2025, 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 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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2001.1920/4 daté du 24/05/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°20047 (PU F21234) – construire une annexe – permis octroyé le 28/04/1936
- n° 32409 (PU F25577) – agrandir l'atelier – permis octroyé le 24/12/1946
- n° 46861 (PU 40087) – aménager une agence bancaire – permis octroyé le 31/10/1989

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

- n°/ (PU 51325) – mettre en conformité des annexes et construire un ascenseur dans un cabinet médical – permis refusé le 14/06/2022 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction en zone de cours et jardins, la construction d'une annexe arrière au R+1 en vue d'aménager un studio, le changement des différentes affectations du bâtiment vers de l'équipement collectif de santé et la modification de l'aspect de la façade à rue ;

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

- -01 caves
- +00 agence bancaire, jardin, atelier
- +01 logement : pièces de vie
- Combles logement : chambres et SDB

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19052), l'immeuble comprend un commerce au rez-de-chaussée avec atelier en fond de parcelle et 1 logement accessoire au commerce aux étages ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment est utilisé comme cabinet de santé depuis 2010 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité le changement d'affectation vers équipement de santé de l'entièreté du bâtiment et les aménagements intérieurs de celui-ci
- Démolir le volume infractionnel construit au R+1
- Mettre en conformité la couverture partielle de la cour et restaurer une zone de jardin
- Mettre en conformité la construction d'une cage d'ascenseur et les aménagements intérieurs
- Modifier légèrement la façade à rue

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

- -01 caves
- +00 cabinet dentaire,
- +01 cabiner dentaire
- Combles cabinet dentaire

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et les surfaces de plein terre diminuées par rapport à la situation de droit ; que la qualité végétale et paysagère en intérieur d'îlot est impactée ; que toutefois le projet prévoit une toiture végétale sur le volume intermédiaire ainsi que le retour à l'air libre aménagée en jardin d'une partie de la zone de cour et jardin initiale ;

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que la superficie du logement accessoire aux étages n'est pas maintenue ; que cette modification peut être autorisée en ce qu'elle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

permet l'extension d'un équipement de santé ; que cette destination projetée est compatible avec l'affectation générale de la zone (habitation) ; qu'il convient toutefois de corriger l'annexe I en ce qui concerne les affectations en situation existante de droit (commerce dans le bâtiment avant et atelier dans le bâtiment arrière) ; que par ailleurs la société demandeuse n'est pas encore reprise dans la banque carrefour des entreprises ; que l'architecte a déclaré en séance qu'il s'agit d'une entreprise encore à créer ;

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 le changement de destination au rez-de-chaussée peut justifier une telle profondeur de bâti ; qu'elle permet l'aménagement de locaux de soins de santé de superficies confortables ; que la volumétrie projetée n'impacte pas les constructions voisines en termes d'ensoleillement et n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant également que les plans comportent une erreur pour le dernier niveau ; que ceux-ci représentent une lucarne sur le versant arrière en situation de fait et en situation projetée ; que le reportage photographique indique cependant une toiture à versants sans lucarne mais rehaussée par rapport à la situation de droit ; qu'il y a donc lieu de corriger les plans et d'ajouter ces travaux à l'objet de la demande ;

Considérant cependant que cette modification de volume est intervenue avant 1996 selon les photographies aériennes disponibles ; que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, peut donc s'appliquer à cette extension volumétrique en ce qu'elle a été exécutée avant le 1^{er} janvier 2000 et en ce qu'elle est conforme avec la réglementation applicable à l'époque ; que sa régularisation est donc automatique à condition d'être explicitement ajoutée à l'objet de la demande ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la zone de jardin en situation de droit est réduite à un couloir latéral entre les volumes avant et arrière ; que toutefois cette configuration restaure une partie de zone perméable par rapport à la situation de fait (cour entièrement couverte) ; que de surcroît, le projet prévoit une végétalisation de la toiture plate du volume intermédiaire ; que cela participe à compenser l'imperméabilisation de la parcelle ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cours et jardins projetée est entièrement perméable et que la toiture plate du volume intermédiaire est végétalisée ;

Considérant cependant que le volume arrière existant présente un revêtement de toiture de couleur foncée ; que l'îlot est fortement bâti et imperméabilisé ; qu'en vue d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot, de limiter les phénomènes d'îlots de chaleurs urbains et d'assurer un meilleur confort thermiques de praticiens et patients lors de fortes chaleur, il convient d'également proposer une végétalisation de la toiture plate pour le volume arrière ou, à défaut, un revêtement de toiture de couleur claire (à albedo élevé) ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit pas de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

local vélos ; que toutefois le cabinet de santé est existant depuis 2010 ; que la présente demande vise une mise en conformité de la situation existante de fait ; que le cabinet est à proximité d'une station de métro et d'arrêts de trams et bus ; que l'architecte a déclaré en séance qu'aucune augmentation de flux de patients ni de praticiens n'est à prévoir ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, la création de la trémie d'ascenseur permet un accès facilité aux étages pour la patientèle ; que les autres aménagements restent inchangés ; que le demandeur est satisfait de ceux-ci et ne souhaitent pas les modifier ;

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 ; que le rez-de-chaussée a connu des modifications mineures ; que le projet prévoit le retrait des éléments irréguliers (caisson à volets, spots, enseigne non-conforme, autocollants sur la vitrine etc.) et le maintien des menuiseries en bois peintes en bleu ; que l'enseigne projetée est sobre et conforme au Titre VI du RRU en zone restreinte ; que toutefois il convient de procéder à un nettoyage de la façade afin d'embellir son aspect ;

Considérant par ailleurs, qu'au niveau des étages, la baie centrale du 1^{er} étage n'est pas conforme à la situation de droit ; que le niveau de l'imposte n'est pas aligné sur celui des baies voisines ; que le panneautage a été supprimé ; qu'il convient de proposer un châssis pour cette baie conforme à la situation de droit avec une imposte alignée sur les baies voisines et un panneautage plein aligné sur les seuils de baies de gauche et de droite ;

Considérant enfin que la corniche en bois historique a été supprimée ; qu'il convient de replacer une corniche en débord en bois de couleur claire ; que les photographies historiques disponibles sur bruciel.brussels peuvent renseigner sur l'aspect de la corniche à retrouver ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 24/05/2025 dans le rapport de prévention incendie – CP.2001.1920/4 – du SIAMU ;

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 11 septembre 2025

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

- Corriger les plans pour l'élargissement de la lucarne à toute la largeur de la façade
- Préciser le cadre III de l'annexe I en listant les actes et travaux faisant l'objet de la demande
- Corriger le cadre VII de l'Annexe I en renseignant les affectations en situation de droit
- Proposer une corniche débordante respectant le modèle historique en bois de couleur claire ;
- Proposer un châssis avec imposte alignée avec les châssis existants de part et d'autre et un panneautage plein aligné aux seuils des baies de droite et de gauche (cf. situation de droit) ;
- Proposer une végétalisation du volume arrière construit ou, à défaut, un revêtement de toiture à albédo élevé ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et article 12 sont acceptées pour les motifs évoqués ci-avant et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	