

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Rénover et transformer un immeuble mixte : réaffecter le rez-de-chaussée commercial et l'entrepôt en un logement avec un jardin et un atelier + diviser le logement des étages en 2 appartements
Adresse	<b>Rue des Vétérinaires, n°28</b>
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet de 3 réactions dont 1 personne a demandé d'être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant a été entendu sur les sujets suivants :

- Une menuiserie apporte beaucoup de bruit ;
- La propriété est située dans un quartier résidentiel, où l'on peut s'attendre à une grande tranquillité ;
- Construire un système « boîte dans la boîte » pour éviter les nuisances sonores ;
- Le système de ventilation va être affecté.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et 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 tel que modifié par l'arrêté du gouvernement du 02/05/2013 ;

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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien se situe Rue des Vétérinaires au n° 28, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5<sup>ème</sup> Division, Section C – n°327Y14 ;

Vu que la demande vise à **rénover et transformer un immeuble mixte : réaffecter le rez-de-chaussée commercial et l'entrepôt en un logement avec un jardin et un atelier, et diviser le logement des étages en 2 appartements ;**

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025, et que deux réclamations ont été introduites par les voisins résidant dans l'immeuble sis Boulevard de la Révision, ayant pour motifs principaux :

- les nuisances sonores potentielles liées à l'atelier de menuiserie, la nécessité d'une isolation acoustique renforcée (type box-in-box) afin d'éviter les nuisances, cela garantirait le respect du caractère résidentiel du quartier tout en permettant une activité durable et sans plaintes ;
- les travaux de transformation de l'entrepôt, ont déjà causé des nuisances importantes (bruit, vibrations) en novembre 2024, sans préavis ;
- une demande des précisions sur la nature et le calendrier des travaux, ainsi que sur l'impact du futur atelier sur la ventilation mécanique dont la prise d'air se situe au-dessus du projet, notamment en ce qui concerne la hauteur du toit et les éventuelles évacuations ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

- 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 27450 (PU 20652) – Construire une maison – permis octroyé le 23/09/1935
- n° 31677 (PU 24840) – Construire une annexe – permis octroyé le 08/07/1943
- n° 33964 BIS (PU 27272) – Construire un mur de clôture – permis classé sans suite le 02/08/1944
- PU 50437 – Mettre en conformité un immeuble mixte – permis refusé le 30/03/2020
- PU 52298 – Rénover un immeuble de logements (avec rehausse), maintenir un garage + commerce et un entrepôt au rez-de-chaussée – permis octroyé le 04/04/2023

Vu que le permis délivré en 1943 n'a jamais été mis en œuvre, et que celui octroyé en 2023 n'a pas été exécuté non plus – l'immeuble ayant entre-temps été vendu en deux lots distincts et le projet abandonné –, la situation de droit applicable au bien demeure celle découlant du permis de 1935 ;

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

- -01 4 caves commerciales ;
- +00 Magasin (avant), bureau (centre), réserve (arrière), cour, jardin ;
- +01 Duplex : séjour, salle à manger, cuisine et wc
- +02 Duplex : 3 chambres, SDB +wc ;
- TV Combles – grenier ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit :

- Pour la couverture de la cour et du jardin – parcelle construite sur son entièreté avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 (probablement en 1971)
- Pour l'augmentation du nombre d'unité de logement
- pour le changement d'aspect de la façade à rue – la vitrine du commerce a été remplacée par une porte d'entrée et une porte de garage ; Les menuiseries ont été remplacées par du PVC aux étages, par une porte en aluminium 70', une porte de garage basculante en PVC/aluminium et une porte de garage type volet enrollable à lamelles en aluminium ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10334), il ressort que l'immeuble a fait l'objet de transformations réalisées sans permis, notamment la couverture de la cour arrière par une toiture en PVC ondulé ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU 2017/2603 et archives), une seule unité de logement peut être considérée comme régulier ;

Considérant que les plans de l'immeuble ne reflètent plus la situation actuelle en ce qui concerne : les volumes bâtis (entrepôt arrière), le nombre d'unités de logement autorisées,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

ainsi que l'aspect architectural de la façade avant (modification des matériaux et divisions des menuiseries) ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement (appartement 1 chambre),
- Démolir une partie de l'entrepôt (rétablir une partie du jardin)
- Mettre en conformité l'arrière-bâtiment et changer son utilisation actuelle (entrepôt) en atelier ;
- Aménager 2 logements aux étages ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant ;

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

- -01 4 caves, locaux compteurs, cave 1 accessible depuis le hall d'entrée avec rangement vélo commun et WC atelier, Citerne de 2200L ;
- +00 Passage couvert accès logement 1 – appartement 1 chambre–, escalier vers sous-sol, hall d'entrée vers logements aux étages, jardin, atelier de menuiserie ;
- +01 Logement 2 : appartement 1 chambre, terrasse arrière
- +02 Logement 3 : duplex – séjour cuisine, terrasse arrière
- Combles Logement 3 : duplex – 3 chambres, WC

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par rapport à la situation de droit ; qu'en situation existante de fait, la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur depuis au moins 1971 (confer photographies aériennes de BruGis) ; que le projet prévoit toutefois une amélioration des qualités paysagères, végétales et minérales de l'intérieur d'îlot en rouvrant une partie de la cour (actuellement occupée par un entrepôt) pour y aménager un jardin avec des surfaces en pleine terre ;

Considérant que la partie arrière de l'entrepôt en fond de parcelle (environ 82 m<sup>2</sup>) sera transformer en atelier de conception et de fabrication d'aménagement intérieur ; que la toiture sera rehaussée et remplacée par un seul versant de toiture en bac acier en pente légère (20%/11°) vers le jardin ; que cette rehausse permettra de créer une mezzanine dans le fond de l'atelier qui servira de bureau ou de zone de conception ;

Considérant que le logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment principal est fonctionnellement rattaché à l'atelier de menuiserie implanté en fond de parcelle, formant ainsi une seule entité ;

Considérant que la parcelle étant située en zone d'habitation, l'activité artisanale (menuiserie) exercée au sein de l'atelier ne peut compromettre la vocation résidentielle de la zone ; qu'à ce titre, le demandeur a confirmé en séance qu'une isolation de 20 cm est prévue en toiture et a exprimé son intention de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances, en particulier sonores ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

Considérant que l'atelier est physiquement séparé du bâtiment principal (logements) par une zone de cour et un jardin au rez-de-chaussée ; qu'il s'aligne par ailleurs sur les constructions mitoyennes, notamment sur le bâtiment sis au n°26 ;

Considérant que la rehausse projetée en intérieur d'îlot peut être tolérée dès lors qu'elle entraîne une réduction de la densité bâtie par rapport à la situation existante de fait ; qu'elle s'intègre harmonieusement dans le tissu bâti environnant et ne peut être préjudiciable aux constructions voisines que de façon limitée ;

Considérant que l'usage d'une toiture plate à des fins d'occupation peut engendrer des nuisances sonores et visuelles en intérieur d'îlot, en compromettant la tranquillité et l'intimité du voisinage du fait de sa position dominante ;

Considérant néanmoins que les deux terrasses arrière prévues aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages prennent appui sur le pignon de l'immeuble mitoyen (n°26) et respectent les prescriptions du Code civil en matière de servitude de vue ; que leur impact sur les parcelles voisines demeure limité ;

Considérant que la parcelle est partiellement située en zone d'aléa d'inondation faible selon la carte BE, et que plus de 80 % de sa surface est imperméabilisée ; que le projet prévoit de rétablir environ 28 m<sup>2</sup> de jardin, sans toutefois préciser les modalités de stockage (citerne) ni les mécanismes de réutilisation des eaux pluviales ; qu'il serait dès lors intéressant de mettre en œuvre des dispositifs visant à limiter le rejet des eaux à l'égout et à assurer leur récupération et réutilisation à des fins domestiques ;

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 ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'atelier en fond de parcelle ne dépassé pas de plus de 3,00m le profil mitoyen le plus bas en hauteur ;

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 (séjour du logement02 au +01) ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement à 3 ; que le nouvel aménagement est moins dense plus qualitatif et améliore l'habitabilité des logements ; qu'il convient néanmoins de revoir la configuration du logement 01 au premier étage en privilégiant des espaces de vie traversants par l'ouverture de la cuisine sur le séjour, et en supprimant les dérogations aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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 en transports en commun de niveau moyen ; qu'une alternative cohérente en matière de mobilité douce est proposée ; que l'accès au local vélos est direct et fonctionnel depuis l'espace public ; qu'il conviendrait néanmoins de compléter l'aménagement par l'installation d'un dispositif d'accrochage pour vélos ;

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

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 ;

Considérant que le bien dont la construction date de 1935 présente une esthétique architecturale intéressante et harmonieuse inspirée du style éclectique le plus répandu dans la rue ; qu'il est situé dans un périmètre comprenant un grand nombre de bâtiments dont les caractéristiques architecturales d'origine sont remarquables (à réhabiliter pour certains) ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2\* du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que le rez-de-chaussée actuellement affecté à un usage commercial fera l'objet d'un changement d'affectation en logement ; qu'un nouveau traitement de façade, adapté à cet usage résidentiel, est proposé ; que l'ensemble des menuiseries extérieures sera remplacé par des châssis en bois de ton naturel, contribuant à une intégration qualitative dans le gabarit bâti existant ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions d'origine sont respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis est qualitatif et durable ;

Considérant toutefois que le matériau de la corniche n'est pas renseigné ; que les châssis des étages ne sont pas uniformes au niveau des divisions ; qu'il y a lieu de renseigner le matériau de la corniche et de proposer au 2<sup>ème</sup> étage les mêmes divisions qu'au 1<sup>er</sup> étage avec un double cadre ;

Considérant que la parcelle est classée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ; que le projet implique un changement de classe de sensibilité d'usage de locaux en contact direct avec le sol – passant d'un usage professionnel à un usage résidentiel ou d'espace vert ; qu'il convient, dans ce cadre, d'actualiser l'étude de risque en concertation avec un bureau d'étude agréé afin de prendre en compte l'affectation future du bien et de se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou de mettre en œuvre les mesures d'assainissement nécessaires ; pour plus d'informations : [soilfacilitator@environnement.brussels](mailto:soilfacilitator@environnement.brussels) ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2015.0917/6 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 18/03/2025 ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations « à titre informatif », relatives aux immeubles voisins (matériau de façade), et de distinguer en façade la partie concernée directement par l'objet de la demande des autres qui ne le sont pas ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

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 mai 2025**

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

- Revoir la configuration du logement 01 au premier étage en privilégiant des espaces de vie traversants par l'ouverture de la cuisine sur le séjour, et en supprimant les dérogations aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- Renseigner le matériau de la corniche et de proposer au 2<sup>ème</sup> étage les mêmes divisions qu'au 1<sup>er</sup> étage avec un double cadre ;
- Actualiser l'étude de risque en concertation avec un bureau d'étude agréé afin de prendre en compte l'affectation future du bien et de se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou de mettre en œuvre les mesures d'assainissement nécessaires ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 & 6, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	