

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par les copropriétaires
Objet de la demande	Transformer une maison de commerce en un immeuble de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial
Adresse	Rue de Veeweyde 11
PRAS	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, zones d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 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 réaction.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Attendu que la demande vise à transformer une maison de commerce en un immeuble de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 au 31/08/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- 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 ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune 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) ;

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 29/07/2025 ;

Considérant que la demande propose d'aménager 3 logements dans une maison de commerce de gabarit R+2+T, qu'il s'agit de 3 logements de 2 chambres ;

Que les logements sont traversants et conformes au Titre II du RRU mais que la demande ne prévoit aucune mixité dans le type de logement qu'elle propose ;

Qu'il y a lieu de se référer aux RCU et aux recommandations communales en ce qui concerne l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante ;

Que le formulaire de demande mentionne 1 logement existant or une maison de commerce est affectée uniquement à du commerce ; qu'il y a donc une incohérence dans les documents administratifs par rapport à la dernière situation autorisée par permis ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Qu'en situation de fait il y a un logement aux étages mais que la demande ne fournit pas d'information à ce sujet et n'apporte pas la preuve que le logement existe depuis au moins 1993 ;

Considérant que pour pouvoir aménager ces 3 logements la demande propose une extension du volume existant en rehaussant le versant arrière de la toiture, que ce volume est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse la profondeur et la hauteur autorisées ; qu'en effet le volume bâti s'aligne sur le voisin de droite sur une largeur de 4,6m et dépasse le voisin de droite de 3m sur une largeur de 3,9m ;

Que si ce volume-là est conforme au RRU, la demande ajoute encore des terrasses qui elles dépassent le profil mitoyen le plus profond ;

Que la demande propose une extension au niveau de l'arrière du rez-de-chaussée commercial ; que le projet dépasse de plus de 3m la profondeur du voisin le moins profond, que cette extension augmente la surface commerciale ; que la demande prévoit en plus l'ajout d'une véranda qui, elle, dépasse également le voisin le plus profond ; que rien ne justifie ces dérogations ;

Que le jardin est accessible uniquement pour le commerce ce qui ne permet pas de garantir son entretien ; qu'il serait préférable que celui-ci soit octroyé à un des logemenst et au plus grand des logements si possible ; qu'un arbre à haute tige a été abattu en 2023 sans permis d'urbanisme ;

Que la demande ne propose pas de local pour le rangement du matériel de nettoyage, pas de local poubelle et un local vélo trop petit pour répondre aux besoins projetés ; qu'en cas d'immeuble existants, il faut tendre au respect du RRU et des articles 16, 17 et 18 du Titre II ;

Que les dérogations aux Titres I et II du RRU sont le syndrome d'une densification excessive de la parcelle ;

Que la demande propose de revoir la vitrine du rez-de-chaussée afin de créer un accès séparé, qu'il s'agit d'une transformation obligatoire si le demandeur souhaite créer des logements indépendants aux étages ;

Que la demande se situe en ZICHEE et qu'il est donc impératif de prêter attention à l'esthétique de la façade et de prévoir des matériaux de qualité ; que la proposition n'est pas qualitative ; que des grilles de ventilation sont prévues en partie supérieur de la vitrine, que tous les châssis et la porte d'entrée des logements sont prévus en PVC blanc ; qu'à l'origine les châssis sont en bois ;

Que la demande se situe à proximité de la place de la Vaillance, vieux centre de la commune, que cette partie du territoire mérite une attention particulière afin de revaloriser le patrimoine, que tel est le but de la ZICHEE et que la demande ne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

participe pas à cet enjeu ; qu'il y a lieu de maintenir des châssis et corniches en bois ;

Que l'enseigne prévue est conforme au RRU ;

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 ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	