

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> MARQUEZY

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>DV COMPANY s.a.</b>
Objet de la demande	<b>Régulariser la modification du nombre de logements (de 5 à 10) par le changement de destination du bureau avant en logement, le changement de destination de l'atelier arrière (droite) en logement et la division du logement à l'étage en quatre logements, la transformation avec modification de volume du bâtiment arrière (gauche), l'aménagement de la zone de cour et jardin, la modification de l'aspect de la façade avant (PV I-2022/4231-PU-LI/JDT)</b>
Adresse	Rue de Veeweyde, 145
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 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 :**

La représentante du demandeur, l'architecte et la conseillère juridique ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien, sis Rue de Veeweyde au n° 145, se compose d'un bâtiment à front de rue, R+01+TV, d'un bâtiment arrière droit R+00+TP dans le prolongement du bâtiment avant et d'un bâtiment arrière gauche R+01+TV, implantés sur une parcelle de 550m<sup>2</sup>, cadastrée 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 496 w 6 ;

Vu que la demande vise à **régulariser la modification du nombre de logements (de 5 à 10) par le changement de destination du bureau avant en logement, le changement de destination de l'atelier arrière (droite) en logement et la division du logement à l'étage en quatre logements, la transformation avec modification de volume du bâtiment arrière (gauche), l'aménagement de la zone de cour et jardin, la modification de l'aspect de la façade avant (PV I-2022/4231-PU-LI/JDT) ;**

Vu que la demande a été introduite le 17/11/2025 ; que le dossier a été déclaré complet le 02/03/2026 ;

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 2.5.2° 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 ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
  - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
  - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 17453 (PU 48250) – Construire une écurie et une remise (*bâtiment arrière gauche*) – permis octroyé le 12/05/1924 ;
- n° 22388 (PU 17200) – Construire une maison – permis octroyé le 13/01/1930 ;
- n° 37247 (PU 30789) – Construire un arrière-magasin (*bâtiment arrière droit*) – permis octroyé le 26/07/1955 ;
- n° 48064 BIS (PU 41336) – Rénover l'immeuble – permis octroyé le 11/04/1995 ;

Vu le procès-verbal d'infraction I-1998/69 dressé en date du 21/12/1998 ; les infractions relevées concernaient l'ajout de 2 logements aux 4 autorisés dans la bâtiment arrière gauche, la transformation de la toiture à versants en toiture mansarde à velux pour y aménager les 2 logements (studios), la transformation de l'atelier du bâtiment arrière droit en un logement ;

Vu le procès-verbal d'infraction I-2022/4231 dressé en date du 05/04/2024 ; qu'y ont été relevés le maintien de 6 logements au lieu de 4 dans le bâtiment arrière gauche et de la modification du profil de toiture, le maintien du logement du bâtiment arrière droit en lieu et place d'un atelier, la création de 5 logements dans le bâtiment à front de rue au lieu d'1 unité autorisée (bureau en logement au +00, division du +01 en 2 logements, création de 2 logements dans les combles), de multiples infractions aux normes d'habitabilité des logements (Titre II du RRU) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14198 du 19/09/2024), les immeubles de la parcelle comprennent 5 unités de logements indépendantes, un bureau et un atelier ;

Vu le prononcé du jugement du Tribunal de première instance – 4<sup>ème</sup> chambre, affaires civiles – daté du 12/12/2024 ; que dans sa conclusion, le nombre de logements sur la parcelle de 5 unités est avéré – 1 dans le bâtiment à front de rue, 4 dans le bâtiment arrière gauche ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les actes et travaux réalisés, en les maintenant et/ou en les adaptant :

- Bâtiment à front de rue
  - Division de l'immeuble comprenant 1 unité de logement et 1 bureau en situation existante de droit (SD) en 5 unités de logement ; réagencement des 5 logements de 1 à 2ch de la situation existante de fait (SE) en 5 studios ;
  - Changement de destination du bureau (SD) au rez-de-chaussée en studio de 44,07m<sup>2</sup> en situation projetée (SP), en supprimant l'accès au sous-sol de la SE et la partie des locaux qui y avaient été aménagés (chambre, buanderie) ;
  - Aménagement des combles en 2 studios (comme en SE) ;
  - Réaménagement de l'accès commun au sous-sol et réagencement des espaces communs ;
  - Création d'une nouvelle entrée dans l'immeuble au niveau du passage cochier ;
  - Démolition des espaces de rangement construits dans la zone de jardin et plantation de 122m<sup>2</sup> de pleine terre (+/- 106m<sup>2</sup> en SD) ;
  - Aménagement d'une terrasse arrière au 1<sup>er</sup> étage de +/- 10m<sup>2</sup> en démolissant un volume construit et en supprimant la terrasse de toit existante (SE) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

- Bâtiment arrière gauche
  - Maintien de la rehausse en toiture (modification du profil des versants en SE) ;
  - Réaménagement du bâtiment en 4 unités de logement, comme en SD ;
  - Suppression des 2 logements irréguliers sous combles de la SE afin de proposer de duplexer les 2 logements du +01 (en SD) avec les combles ;
  - Maintien de l'aménagement des 2 logements du +00 tel que celui de la SD ;
- Bâtiment arrière droit
  - Maintien du changement de destination de l'atelier arrière en un logement (SE) ;
  - Réagencement du logement 2ch de la SE en 1 studio ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose de 7 entités réparties en 1 bureau, 1 atelier et 5 unités de logement de 2ch ; que l'aménagement est le suivant :

Bâtiment à front de rue – R+01+TV

- -01           caves
- +00           bureau indépendant
- +01           1 logement 2ch
- Combles      grenier

Bâtiment arrière gauche – R+01+TV

- +00           2 logements 2ch
- +01           2 logements 2ch
- Combles      grenier

Bâtiment arrière droit – R+00+TP

- +00           atelier

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble a été divisé en 12 unités de logement ; que cette division ne pouvait pas être créée de manière régulière et nécessitait une demande préalable de permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente régularisation ne vise pas à une remise des lieux en pristin état (la situation de droit susmentionnée) ; que les actes et travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 n'étaient pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; que **l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, ne s'applique pas à la demande en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions ; que, notamment, le fait que les travaux de transformation, ayant entraîné une division de fait du bâtiment avant en 5 logements, seraient intervenus à une date antérieure à 1996 n'est pas avéré ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

Que les aménagements projetés nécessitent l'exécution d'adaptations structurelles et de travaux d'aménagement complémentaires ; que des caractéristiques essentielles des bâtiments à rue et arrière droit, qui avaient été octroyées par permis, sont impactées par le projet ; que lorsque les modifications portent sur l'habitabilité de logements neufs, ainsi que de logements existants, les réglementations actuellement en vigueur sont applicables – les normes d'habitabilité du RRU mais aussi celles du RCU ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande envisage 10 unités de logement indépendantes – soit, 6 studios, 2 logements de 2ch (non modifiés par rapport à la SD) et 2 duplex de 3ch ; que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment à front de rue – R+01+TV

- -01 caves (5), local commun, local compteurs
- +00 1 studio (St.1)
- +01 1 studio avant, 1 studio arrière avec terrasse (St.3 & 4)  
échelle de secours
- Combles 1 studio avant, 1 studio arrière (St.5 & 6)

Cour & jardin total de +/- 190m<sup>2</sup> dont +/- 68m<sup>2</sup> non perméables et 122m<sup>2</sup> plantés en pleine terre

Bâtiment arrière gauche – R+01+TV

- +00 2 logements 2ch (App.7 & 8)
- +01/combles 2 logements 3ch aménagés en duplex (App.9 & 10)

Bâtiment arrière droit – R+00+TP

- +00 1 studio (St.2)  
local commun pour poubelles et vélos

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 ont été impactées ;

Qu'en situation existante de fait, la parcelle a été entièrement imperméabilisée ; que le projet propose de rétablir de la pleine terre plantée sur 122m<sup>2</sup> (106m<sup>2</sup> en SD), d'y aménager un jardin commun ;

Qu'il convient de prévoir un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale en proposant une mixité de types de végétaux, de les représenter sur un plan paysager ;

Considérant que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que compte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

tenu du changement d'affectation en logement, il est vivement conseillé de se saisir de l'occasion pour prévoir une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant que le projet ne prévoit pas la végétalisation du toit plat du Bâtiment arrière droit ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'annexe du +01 en façade arrière, qui dépasse la construction voisine de plus de 3,00m, est impactée ;

Que celle-ci sera démolie tout comme la terrasse de toit qui la prolongeait ; qu'une terrasse de 10,10m<sup>2</sup> est aménagée à la place de l'annexe, dans la même profondeur ; que le profil du mitoyen existant sera adapté de manière à réduire la hauteur et à proposer 2,05m de hauteur prise depuis le plancher de terrasse (conformité Code civil) ;

Que cette adaptation, qui améliore la situation existante ancienne de plus de 50 ans, est acceptable ; que les travaux liés à la rehausse mitoyenne sont prescrits ; qu'aucune opposition à la configuration existante n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce le volume de toiture du bâtiment arrière gauche a été rehaussé ; que le permis de 1995 n'a pas été réalisé conformément aux plans octroyés ; que la procédure de mise en conformité n'a pas été acceptée (version IV du PU refusée le 22/02/2000) ;

Qu'en situation de droit, ce bâtiment est le plus élevé de l'intérieur d'îlot ; que pour 5 maisons de la Rue du Busselenberg, il sert de mur mitoyen de fond de parcelle ; que la hauteur de façade sous la corniche et la hauteur de la ligne de faîte n'ont pas été augmentées ; que la modification concerne le profil des versants ; que cette rehausse ancienne de quasi 30 ans est en retrait de la limite mitoyenne et ne préjudicie pas la luminosité ni l'ensoleillement des parcelles contigües ; qu'aucune opposition à la configuration existante n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté doit pouvoir valoriser le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les plans sont lacunaires ; qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leurs croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ;

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 App.10) ;

Que pour les nouveaux logements, il convient d'y remédier et de proposer des superficies de pièces de vie en adéquation avec le nombre de chambres ; que les superficies des chambres des App.7 & 8 sont celles de la situation de droit ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour toutes les pièces des combles du Bâtiment arrière gauche (chambres App.9 & 10) ;

Que la hauteur maximale, au droit de la ligne de faîte est de 2,39m ; que vu la configuration, seul l'aménagement d'une mezzanine permettrait d'aménager des pièces habitables

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

moyennant la diminution de la hauteur libre sous la mezzanine ; qu'il convient de se conformer à *l'article 5 – mezzanines – du Titre II* ;

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<sup>ème</sup> de la superficie plancher (3 chambres sur 4 des App.9 & 10, pièce de vie arrière St.1, pièce de vie St.3) ;

Que contrairement à la façade à rue, en façade non visibles depuis l'espace public, tout comme en toiture, les baies peuvent être adaptées et/ou créées ;

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

- Possibilités inexploitées d'améliorer les logements existants ;
- Densification des parties habitées au détriment de l'habitabilité ;
- 7 unités de logement, sur les 10 projetées, inférieures à 60m<sup>2</sup> ;
- 9 unités de logements, sur les 10 projetées, mono-orientées, 8 exclusivement orientées sur la rue ou sur la zone dallée de la cour ;
- St.1 – peu d'optimisation spatiale – entrée à rue inadéquate, pièce arrière dans le passage couvert en déficit de lumière ;
- St.2 – possibilité de créer une double orientation au logement pas mis à profit, superficie de la terrasse à réduire de manière à équilibrer l'offre d'espace privatif mis à la disposition de chaque logement situé au rez-de-chaussée ;
- App.8 – aménagement de la cour à adapter afin de proposer une terrasse privative pour le logement ;
- App.9 & 10 – superficies des pièces de vie inadaptées eu égard le nombre de chambres projetées et le nombre d'occupants ; création d'unités de 3 chambres alors que la configuration projetée ne permet pas d'atteindre un aménagement conforme ;
- Manquement de l'implantation des techniques (certaines chaudières) ;
- Exigences du SIAMU non respectées (avis défavorable) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- tous les logements sont traversants ;
- les petits logements inférieurs à 60m<sup>2</sup> ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude est prévue ;

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 doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que la situation de la parcelle étant en zone B pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU), le projet doit pouvoir proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que le local partagé entre rangement poubelles et rangement vélos est inacceptable ; que les 4 emplacements dans l'entrée cochère, non représentés au plan, ne sont pas qualitatifs ; que le local proposé est trop petit par rapport au nombre projeté de logements ;

Qu'il convient de proposer des emplacements sécurisés, couverts, d'accès aisé depuis la voie publique et munis d'un dispositif d'accrochage adéquat ; qu'il y a lieu de prévoir au minimum 1 emplacement par unité de logement ;

Considérant que l'agencement projeté impacte l'habitabilité des logements ; qu'il est contraire au bon aménagement des lieux ; que les nouvelles unités de logement, tout comme celles qui sont réagencées, doivent pouvoir répondre aux prescriptions des réglementations actuelles ; que le changement d'affectation des deux entités autres que logement en situation de droit est envisageable pour autant que l'aménagement de tous les logements soit qualitatif ;

Qu'un studio aménagé au rez-de-chaussée n'est pas adéquat ; que sa pièce de vie ne peut être aménagée qu'en façade à rue en raison du manque d'éclairage naturel de la pièce arrière ; qu'en façade à rue, l'aménagement au rez-de-chaussée d'un logement mono-orienté n'est pas qualitatif ; que cette pièce à rue pourrait être aménagée en local accessoire aux autres unités de logement ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 5 à 10 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que l'immeuble à front de rue n'a pas la capacité d'accueillir 5 unités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Que la division projetée du bien ne peut être acceptée en l'état en ce qu'elle ne correspond pas à la politique de bon aménagement des lieux telle que poursuivie par la Région et par la Commune ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 21 mai 2026**

Qu'aux étages du Bâtiment à front de rue, seul un logement par niveau est envisageable ; que le St.1 ne se motive pas en l'état ; que la connexion du St.2 (Bâtiment arrière droit) sur l'espace extérieur doit être revue (terrasse et double orientation) ; que les aménagements des App.9 & 10 du Bâtiment arrière gauche doivent être conformes aux normes d'habitabilité ;

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 la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc, sans respect des divisions ; que la boiserie de la corniche est de teinte foncée ; que la double porte de l'entrée cochère a été remplacée par une grille double battant ;

Que le projet envisage le remplacement des châssis avec respect du matériau et divisions d'origine ; que le bois sera teinté ; que la porte à rue est maintenue ;

Considérant qu'une façade à rue est jouée aussi le rôle d'interface active entre les environnements extérieur et intérieur ; qu'il convient de la modifier de manière qu'elle soit en adéquation avec la fonction intérieure qu'elle abrite ; que la porte à rue ne se motive plus dans le cas de l'aménagement d'un logement ; q

Qu'il y a lieu de prévoir un châssis ouvrant protégé par une grille au niveau des fenêtres de soupirail, de privilégier des boîtes aux lettres intégrées à la grille ;

Considérant que la demande a reçu un avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale – rapport T.1993.2088/2 daté du 23/03/2026 ; que le dispositif d'évacuation du St.6 n'est pas conforme ; que les App.9 & 10 ne possèdent aucune possibilité permettant un deuxième moyen d'évacuation ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet tel qu'envisagé 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 21 mai 2026**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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