

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ échevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Etendre le rez-de-chaussée (souplex), isoler la façade arrière et réorganiser deux logements
Adresse	Rue de Veeweyde, 68
PRAS	Zone mixtes

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 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 réaction.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 le bien se situe Rue de Veeweyde au n° 68, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 519 Y 12 et est répertorié en tant que maison avec cave habitable ;

Vu que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée (souplex), isoler la façade arrière et réorganiser deux logements ;

Vu que la demande est 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – Hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au Titre I du RCU article 8 – Intégration de la façade dans son voisinage

Vu que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/10/2026 au 15/10/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 7269 (PU 24842) – construire 10 maisons – permis octroyé le 15/12/1897
- n° 40925 (PU 33330) – construction de terrasses en façade postérieure – permis octroyé le 22/05/1962
- PUS 53952 – étendre le rez-de-chaussée et mettre en conformité un immeuble de logements – permis refusé en saisine le 06/08/2025

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que la demande maintient le nombre de logement ;

Vu que la demande en situation existante de droit se compose de 2 logements ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Cour anglaise avec accès jardin
- 00 Salle à manger + Salon + Citerne + Jardin
- +01 Cuisine + Living + Chambre + Terrasse + Wc

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- Combles Grenier

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour fermeture de la terrasse arrière du 1^{er} étage (date inconnue), pour le remplacement des menuiseries à rue sans respect des matériaux d'origine (avant 2009), pour la fermeture de la cour anglaise de l'entresol entre 2009 et 2014 avec création d'un volume annexe et pour la construction d'une terrasse/cour arrière en 2020 au-dessus de l'annexe ;

Vu la mise en demeure (I 2018/2700) dressée le 20/12/2018, ayant pour objet la construction d'une annexe sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Démolir la terrasse arrière infractionnelle
- Construire un volume annexe à l'arrière au niveau du bel-étage en vue d'y aménager des pièces de vie
- Revoir les circulations en vue de séparer les deux entités de logement
- Aménager l'entresol en vue de créer un souplex
- Aménager les combles en vue de créer un duplex
- Isoler le +1 de la façade arrière

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

- -01 Logement 01 – duplex 2 ch. : chambre 1, dressing, rangement, SDB, buanderie
- 00 Hall commun
- Logement 01 – duplex 2 ch. : chambre 2, séjour, WC, cuisine/sàm, terrasse, jardin
- +01 Logement 02 – duplex 2 ch. : 2 chambres, SDB, WC
- Combles Logement 02 – duplex 2 ch. : séjour, sàm, cuisine, rangement

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées par rapport à la situation de droit ; que l'emprise de construction de 57m² en situation de droit (données cadastrales) passe à 87 m² en situation projetée pour une parcelle de 131 m² ; que toutefois la toiture plate créée est végétalisée ;

Que la parcelle est située en zone d'aléa faible d'inondation ; qu'il convient dès lors d'être attentif à la gestion des eaux pluviales ; que le projet ne prévoit pas de citerne de récolte et réemploi des eaux pluviales ni d'aménagement de la zone de cours et jardins favorisant l'infiltration des eaux de pluie ; que le projet participe à une imperméabilisation importante de la parcelle ;

Considérant qu'il serait pertinent d'étudier la possibilité de placer une citerne de récolte des eaux pluviales en cave ou sous le volume construit en vue de limiter la saturation du système dégouts et permettre la réutilisation des eaux pluviales récoltés à des usages domestiques (arrosage, sanitaire) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction au rez-de-chaussée dépasse les constructions voisines de près de 6m ; qu'une terrasse imperméable est prévue dans le prolongement de cette annexe sur une profondeur de 2.70m ; que le bien fait partie d'un ensemble de maisons de profondeur similaires ; qu'une telle extension est trop importante et risque de créer un précédent ; qu'il convient de se limiter à une annexe de 3m de profondeur (isolation comprise) ;

Qu'en conséquence le volume supplémentaire déroge au RRU Titre I article 6 en ce que sa hauteur dépasse les constructions voisines ; qu'une telle dérogation n'est pas acceptable ; que de surcroît le profil de la construction de gauche repris sur plan est incorrect en ce qu'il tient compte d'une extension réalisée le long du mitoyen opposé à la parcelle qui fait l'objet de la demande ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce qu'aucun des duplex ne dispose d'une chambre de 14 m² de plancher ; qu'il y a lieu de revoir les cloisonnements et aménagements intérieurs de chacun des duplex en vue de supprimer cette dérogation ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur sous plafond de la chambre à l'entresol est de 2.23 m au lieu de 2.50 m ; que cette configuration semble dater de la construction de l'immeuble qui est répertorié au cadastre comme comprenant des locaux habitables en sous-sol ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que les surfaces nettes éclairantes du séjour agrandi au bel étage est insuffisant (7.60 m² au lieu de 8 m²) ; que le salon situé en position centrale n'est éclairé qu'en second jour ; les surfaces nettes éclairantes des pièces sous combles sont insuffisantes ;

Considérant que la réduction de la profondeur de la construction au niveau du bel-étage (cf. ci-avant) doit permettre de supprimer la dérogation pour le séjour du bel-étage ; que l'éclairage des pièces sous combles peut être amélioré par l'ajout de baies de fenêtre en toiture ; que les dérogations peuvent donc être supprimées et ne sont dès lors pas acceptables ;

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 aucune alternative de mobilité douce ; qu'au vu de la configuration des lieux, une alternative adéquatement située n'est que difficilement réalisable ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que :

- Le duplex des étages supérieurs ne dispose pas d'un espace extérieur
- L'aménagement de l'entresol ne dispose pas des hauteurs sous-plafond suffisantes ni d'un accès vers le jardin (l'ancienne cour anglaise avec surfaces éclairantes et accès au jardin en situation de droit est plus qualitative) ; que les locaux communs sont supprimés au détriment d'une buanderie privative d'une surface excessive
- La chambre du bel-étage est située côté rue et éloignée de la salle de bain à l'entresol

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant qu'il y a densification des parties habitées de l'immeuble en ce que les locaux communs en sous-sols sont supprimés et attribués au logement du bas ; que si le nombre d'unités de logement est maintenu, le nombre de chambre est supposément augmenté de 2 à 4 (l'annexe I renseigne 2 logements 2 chambres en situation de droit, ce qui reste à démontrer) ; que les locaux habitables aménagés sont en dérogation ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir deux logements 2 chambres ; qu'il convient de revoir les aménagements des deux logements et de proposer un programme moins dense et plus qualitatif en vue de supprimer les dérogations 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 ; que les châssis en bois d'origine sont remplacés par du PVC blanc ; que les matériaux et coloris en façade à rue sont hétéroclites et ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ; que notamment la porte d'entrée doit être revue en s'inspirant des constructions voisines de droite en termes de proportions ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ; que les menuiseries à rue ne s'harmonisent pas entre elles (matériaux et coloris hétéroclites) comme le démontre le reportage photographique ; qu'il y a lieu de proposer des menuiseries à rue d'une matérialité et d'un coloris uniformes ; qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ;

Considérant que la corniche en bois doit être maintenue et que les boîtes aux lettres de logements doivent être intégrées à la porte d'entrée en vue de se conformer au RCU (Titre I articles 3§9 et 20)

Considérant que 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, 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 octobre 2026

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Limiter la profondeur de l'annexe arrière à 3 mètres (isolation comprise)
- Revoir les aménagements des deux logements en vue de supprimer les dérogations de surface plancher et d'éclairage (RRU, Titre II articles 3 et 10)
- Uniformiser les matériaux et coloris des menuiseries à rue et revoir les proportions de la porte d'entrée

En application de l'article 126§9 alinéa 4 du CoBAT, un avis favorable unanime étant rendu en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme, le fonctionnaire délégué est réputé favorable à la demande et les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I– articles 4 et 6 et Titre II – article 4, sont réputées accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

En application de l'article 191 du CoBAT, un projet modifié répondant aux conditions émises devra être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois après réception de l'article 191. A défaut, l'autorité statue en l'état.