

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. TIMMERMANS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'état existant d'un logement situé au rez-de-chaussée (couverture partielle de la cour située à l'arrière du logement)
Adresse	Rue des Vétérinaires, 37
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 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 ni demande à être entendu.

**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 24 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace 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 est identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (39894) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue des Vétérinaires au n° 37, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 612S 2 et est répertorié en tant qu'entité d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'état existant d'un logement situé au rez-de-chaussée (couverture partielle de la cour située à l'arrière du logement)** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/08/2025, que le dossier a été déclaré complet le 05/06/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/06/2026 au 25/06/2026, 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 l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ou classé ou inscrit sur une liste de sauvegarde du patrimoine architectural
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

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 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
 - dérogation au Titre I du RRU article 12 – Aménagement des zones de cours et jardins

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé PU/2026.0405/1/T daté du 09/06/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel et que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises ;

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

- n°12799 (PU 13350) – Construire une maison– permis octroyé le 20/12/1910

la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour l'augmentation du volume de la cour, l'aménagement des greniers en locaux habitable, pour le changement des menuiseries en façade avant ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien mais sa volumétrie ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (RU 2023/17907 + Cadastre + Liste des habitants) ; que la demande maintient le nombre d'unité de la maison ;

Vu la mise en demeure (I-2023/4556-PU-TR-LI/MO), dressé en date du 29/12/2023, il a été constaté une augmentation du volume par la couverture partielle de la cour, un aménagement des combles en locaux habitable, par le changement des châssis PVC en lieu et place des châssis en bois ; que ces travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; qu'il y a lieu de souligner que la copropriété doit se mettre en conformité en mettant en pristin état l'ensemble de châssis situé en façade avant ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la couverture partielle de la cour
- Le nouvel aménagement intérieur du logement au rez-de-chaussée
- Mettre en conformité les menuiseries du rez-de-chaussée

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions de l'objet de la demande se présente comme suit :

- +00 Entrée commune + Logement 01 – 1 Chambre + Espace extérieur

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite quasiment sur son entièreté (à 95%) ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que la nouvelle construction n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la façade postérieure n'a aucune échappée visuelle vu la hauteur des mitoyens ; que la cour devient un espace résiduel insalubre, inexploitable tel quel ; que la couverture de celle-ci est préjudiciable ; que le nouvel aménagement de la cour ne permet pas d'accroître qualitativement les superficies habitables du rez-de-chaussée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'en situation de droit une citerne est présente ; que la demande actuelle ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que la commune encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Considérant que les toitures plates des nouvelles constructions ne sont pas renseignées qu'à défaut de les végétalisées ; il est important de souligner que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'il convient de prévoir un revêtement muni d'un albédo élevé ;

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 l'espace extérieur est réduit de 20m² à 4,3m² ; que la nouvelle extension est inenvisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 38 §4*, en ce qu'il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins de 2,10m en profondeur et de 2.80m en hauteur ; que les augmentations volumétriques en intérieur d'îlot ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que la pièce principale de séjour ne présente pas les superficies minimales obligatoires de 20m² ; que le sous-sol n'étant pas renseigné le logement ne comporte pas d'espace privatif destiné au rangement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur la cuisine ;

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^{ème} de la superficie plancher

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Espace résiduel de la cour
- Le sous-sol n'étant pas renseigné, l'accès aux compteurs et l'espace de rangement ne peut être vérifié
- L'appartement devient mono-orienté
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- aménagement sommaire et non amélioré du logement existant
- cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec les espaces extérieurs
- peu d'optimisation spatiale – création d'une chambre / salon et une pièce de 17,91m² destiné au dressing

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ; que cette extension est inenvisageable

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 ; que les modifications apportées ne visent pas à 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 changement des fenêtres en bois mouluré par du pvc blanc ; que cela ne peut être autorisée ; qu'il ne peut y avoir de panneaux devant les soupiraux et que le châssis de ceux-ci doivent être dessiné en élévation ;

Considérant que la commission n'est pas opposée à une couverture de cour partielle étant donné le contexte dans lequel il s'implante pour autant que celle-ci laisse le fond sur toute sa largeur à ciel ouvert, que les espaces intérieurs soit rationalisés en plaçant les sanitaires et la cuisine plus au centre du plan et les pièces habitables en lien avec les superficies nettes éclairantes ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 24 septembre 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. TIMMERMANS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	