

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 janvier 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	<b>Dédensifier l'immeuble par la création de 3 unités de logement, la création d'un balcon à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, ainsi que la régularisation de l'élargissement de l'annexe arrière au rez-de-chaussée</b>
Adresse	Rue de Veeweyde, n°48
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 janvier 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 15 janvier 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, 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 de Veeweyde au n° 48, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 274m<sup>2</sup>, cadastrée 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 519 w 3 ; que le bâtiment est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **réaménager un immeuble en 3 unités de logement, à créer un balcon arrière au 2<sup>ème</sup> étage, ainsi qu'à régulariser l'élargissement de l'annexe arrière au rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 26/09/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/12/2025 au 08/01/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - 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 et lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 03420 (PU 3919) – Construire une maison – permis octroyé le 28/05/1886
- n° 32802 (PU 25992) – Construire une annexe – permis octroyé le 02/03/1948
- n° 50060K (RPU 44202) – Construction d'un auvent – permis refusé le 29/04/2003
- n° RPU 53527 – Diviser une maison unifamiliale en trois logements, construire un balcon arrière au 2<sup>ème</sup> étage et une lucarne sur le versant arrière de la toiture, et mettre en conformité l'annexe arrière au rez-de-chaussée ainsi que la terrasse arrière au 1er étage – permis refusé après saisine le 04/07/2025

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification du parcellaire, pour l'ajout d'une annexe en façade arrière et d'une terrasse sur le toit de l'annexe, pour la division d'une maison unifamiliale en 8 unités de logement, pour la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 janvier 2026**

modification des châssis en façade avant, pour la mise en peinture de la façade avant et le placement de brique de verre au niveau des soupiraux ;

Vu que les archives communales ne renseignent pas l'ensemble du bien ; que la demande en situation de droit se compose de 1 logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01                3 Caves + Citerne
- +00                Vestibule + Chambre + Salle à déjeuner + Salle à manger + Cuisine + wc + Buanderie + Terrasse + Jardin
- +01                3 Chambres + Wc
- +02                3 Chambres + Wc
- Combles            Grenier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2023/16345 + Archive) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2003/246), dressé en date du 14/02/2003, il a été constaté qu'une annexe de +/- 5,00 x 3,50m a été construite au rez-de-chaussée contre la façade arrière de l'immeuble principal, sans avoir fait l'objet d'une demande préalable de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser l'annexe arrière du rez-de-chaussée ;
- Modifier le nombre de logement de 1 à 3 et l'aménagement intérieur ;
- Mettre en conformité la terrasse au +01 et créer un balcon au +02 ;
- Mettre en conformité la façade avant ;
- Créer une lucarne en façade arrière ;

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

- -01                3 Caves + 2 Locaux compteurs + Local poubelles + Local vélos
- +00                hall communs, escaliers desservant le -01 et les étages
- +00/+01           Duplex A – 3 chambres  
Niv. inf. :           chambre à rue avec sdd/wc, hall d'entrée/wc/  
escalier desservant le +01, cuisine ouverte sur séjour,  
sàm dans extension arrière, terrasse de jardin, jardin  
Niv. sup. :           chambre avant avec dressing, sdd/wc, chambre arrière  
avec sdd/wc, terrasse de toit
- +02                Appartement B – 2 Chambres  
chambres avant, cuisine ouverte sur séjour, wc, sdb, balcon arrière
- Combles            Duplex C – 2 chambres  
Niv. inf. :           chambre à rue, sdd/wc, cuisine ouverte sur séjour/sàm/  
escalier desservant le niveau supérieur, lucarne arrière

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 janvier 2026**

	avec lanterneau
Niv. sup. :	chambre avant avec dressing, sdd/wc, chambre arrière avec sdd/wc, terrasse de toit
• Toit	Versant avant : 5 fenêtres de toit de tailles diverses, 6 panneaux photovoltaïques Versant arrière : 3 fenêtres de toit de tailles diverses, 10 panneaux photovoltaïques

Considérant que le titre de propriété renseigne une superficie parcellaire de 274m<sup>2</sup> ; qu'au cadre VI de la demande de permis, 341m<sup>2</sup> de superficie de terrain sont renseignés ;

Qu'entre 1999 et 2004, une clôture a été érigée entre les fonds des n° 46 et 48 ; ce dispositif, toujours en situation existante de fait, a été placé dans le prolongement du mur mitoyen jouxtant la cage d'escalier du n° 48 ;

Que l'analyse de la demande a été fondée sur base des renseignements cadastraux et des informations telles que renseignées sur les plans de la situation projetée ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que l'utilisation d'une plate-forme de toit impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Qu'une terrasse de toit d'une telle ampleur au +01 ne se justifie pas pour un logement en duplex qui dispose d'un espace extérieur qualitatif au rez-de-chaussée – un vaste jardin connecté aux pièces de vie ;

Considérant que le projet prévoit des toits plats végétalisés de manière extensive ; que l'épaisseur du substrat n'est pas renseignée ;

Que la demande ne fait plus état de la présence de la citerne d'eau de pluie d'origine ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient d'y remédier, notamment, en proposant une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 38, chapitre VI du Titre I – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement** ; 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 pourvoir ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que, compte tenu de la configuration parcellaire prise en considération, l'extension du rez-de-chaussée dépasse les gabarits des immeubles voisins ;

Que l'extension présente une profondeur de 3,45m ; qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde située à droite (n° 50) ; qu'elle n'observe pas un retrait latéral de 3,00m par rapport à la limite clôturée de gauche ;

Que par ailleurs, la construction de l'annexe porte la profondeur de bâti à 19,00m ; que même conforme au Titre I du RRU, cette profondeur ne permet pas l'aménagement d'un logement présentant au rez-de-chaussée de bonnes conditions de confort et d'habitabilité : qu'au vu de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 janvier 2026**

la profondeur, les pièces centrales ne répondent pas à un bon aménagement des lieux ; qu'autoriser cette annexe, qui impacte les voisins et n'apporte pas de qualité supplémentaire au logement, ne se justifie en rien ;

Considérant que la terrasse située au +01 dépasse de 4,97m le bâti mitoyen le moins profond ; qu'une terrasse de toit est assimilée à un volume d'occupation potentiel ; qu'il y a lieu de réduire sa profondeur en l'alignant sur le volume construit (sdd) afin de supprimer la dérogation et de permettre un apport supplémentaire d'éclairement naturel dans la pièce de vie du bas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des deux profils voisins ; que les profils des constructions voisines sont dépassés de +/- 4,60m pour celui de gauche et +/- 2,28m à droite ; que la disposition en hauteur de cette lucarne, ne permettant pas d'assurer de bonnes conditions d'habitabilité aux pièces de vie du Duplex C, n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre 2 du Duplex C ne peut être considérée comme une surface habitable ; qu'il y lieu de revoir l'aménagement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (séjour du Duplex A, séjour/sûm/cuisine du Duplex C) ; qu'un apport supplémentaire zénithal peut être créé pour le rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 11, vues**, en ce que le Duplex C ne possède pas de fenêtre offrant une vue directe et horizontale ; il ne dispose daucune échappée visuelle qui se trouve à au moins 1,50m de hauteur du niveau du plancher ;

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

- Le Duplex C ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès à l'App. B et au Duplex C se fait directement dans l'espace séjour ;
- L'offre en sanitaires n'est pas adéquate – démultiplication de petites entités sanitaires au +01, sanitaire trop restreint dans les combles pour un logement de 2 chambres (sdd d'un studio, pas de wc indépendant de l'unique sanitaire proposé) ;
- Création d'une unité de 2 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 1 chambre (Duplex C) ;
- Peu d'adéquation de la lucarne créée ;
- Peu de valorisation des sources potentielles d'éclairement naturel ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que la profondeur du bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie les parcelles voisines immédiates ; que

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 janvier 2026**

l’agencement projeté impacte l’habitabilité des logements ; qu’il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif avec un bâti moins profond, un éclairement naturel amélioré, un nombre de chambre adéquat, des espaces extérieurs conformes ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 37, chapitre VI du Titre I – capteurs solaires** ; que le placement en toiture de capteurs solaires est acceptable pour autant qu’elle ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu’ils ne compromettent pas l’esthétique de la toiture ;

Que le Collège a remis un avis fixant les conditions auxquelles les capteurs solaires visibles depuis l’espace public sont envisageables ; que leur placement en toiture orientée Nord, Nord-Ouest ou Nord-Est est à proscrire ; qu’ils doivent être répartis harmonieusement sur les toitures, groupés, de dimensions identiques, placés dans le même sens, et ne recouvrir qu’une partie de la toiture (maximum 70% de la surface de toit, fenêtres de toit/lucarnes comprises) ; que le projet y contrevient ;

Que la proposition d’implantation des panneaux doit être rationalisée et adéquate – cf. carte solaire, application cartographique interactive de Bruxelles Environnement (geodata.environnement.brussels) ; que c’est sur le versant arrière que le bon potentiel des capteurs est atteint ; que les panneaux existants sur le versant avant ne se motivent pas ;

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 menuiseries extérieures remplacées ne respectent pas le cintrage des baies ; que les châssis des soupiraux ont été remplacés par des briques de verre ; que l’entièreté de la façade a été peinte (en jaune clair) sans distinction des éléments en pierre bleue (en jaune ou gris) ;

Qu’il convient de requalifier cette façade en rétablissant les caractéristiques esthétiques et architecturales d’origine ; qu’il convient pour le moins de nettoyer tous les éléments en pierre naturelle de manière à retrouver l’aspect naturel ; d’épouser le cintrage des baies au niveau des châssis aux étages ; de supprimer les briques de verre au droit des soupiraux ; d’entretenir la lisse supérieure en bois du balcon et la boiserie de la corniche ornementale ;

Considérant que le projet ne peut être apprécié sur base d’informations sujettes à caution ; qu’en l’état, l’emprise parcellaire n’est pas clairement et légalement identifiée ; que sans définition exacte de la limite parcellaire sur le côté gauche, la Commission ne peut pas se prononcer ; que la résolution du litige en cours permettra de statuer en connaissance de cause ;

Que la Commission n’est pas opposée à la division de l’immeuble en 3 logements ; que tel quel, la demande ne peut être apprécié sur base de critères liés au bon aménagement des lieux ; que des modifications substantielles doivent être apportées au projet ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet introduit ne s’accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;



ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT  
DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE  
PERMIS D'URBANISME

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 janvier 2026**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 janvier 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> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	