

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par KC DENTAL
Objet de la demande	Transformer 3 immeubles en centre dentaire avec appartements aux étages
Adresse	Rue Van Lint 83 & 87 – Chaussée de Mons, 268
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 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 observation et/ou 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 3 juillet 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien sis Rue Van Lint aux n° 83 & 87, ainsi que Chaussée de Mons au n° 268, se compose de 3 immeubles implantés respectivement sur les parcelles cadastrées 5^{ème} Division – Section B – n° 276 v 0 (65m²) & n° 276 r 0 (immeuble d'angle – 116m²)) ainsi que n° 276 w 0 (79m²) ;

Vu que la demande vise à **transformer 3 immeubles en centre dentaire avec appartements aux étages** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/12/2024, que le dossier a été déclaré complet le 04/04/2025 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;

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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° 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 ;
- 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2025 au 26/06/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

Rue Van Lint n° 83

- n° 04222 (PU 04723) – placer un auvent à la façade – permis octroyé le 15/05/1889

Rue Van Lint n° 83 – Chaussée de Mons n° 268

- n° 45670 (PU 38709) – agrandir les magasins – permis octroyé le 04/05/1983

Rue Van Lint n° 87

- n° 01722 (PU 02329) – construire une maison – permis octroyé le 29/05/1879
- n° 07670 (PU 07670) – modifier la façade – permis octroyé le 20/01/1899
- n° 30900 (PU 22747) – reconstruire la maison – permis octroyé le 18/08/1939
- n° 49465 P (PU 45382) – transformer la façade du rez-de-chaussée – permis octroyé le 02/10/2007
- n° 49664 (PU 45544) – transformation du rez commercial et d'un appartement du 1^{er} étage en cabinet dentaire, modification de la façade du rez – permis octroyé le 02/10/2007

Vu les renseignements urbanistiques, l'immeuble du n° 83 de la Rue Van Lint (RU 2023/16446), qui comprend un rez-de-chaussée commercial et 3 unités de logement, fait l'objet d'un constat d'infraction pour création de logements illégaux et modification du volume arrière, ainsi qu'une suspicion d'infraction pour des modifications en façade à rue (châssis) ; l'immeuble du n° 87 de la Rue Van Lint (RU 2024/18666), qui comprend un équipement de santé aux +00 et +01 et 4 unités de logement indépendantes aux étages, fait l'objet de suspicion d'infraction pour des modifications en façade à rue (soubassement) ; l'immeuble de la Chaussée de Mons (RU 2023/16445), qui comprend des locaux commerciaux au +00 (accessoires au commerce de la Rue Van Lint) et 3 unités de logement, fait l'objet des mêmes constat et suspicion d'infraction que le n° 83 de la Rue Van Lint ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2022/4107), dressé en date du 25/03/2022, concernant le bâtiment du n° 268 de la chaussée de Mons et le bâtiment arrière du n° 83 de la Rue Van Lint, il a été constaté que des travaux structurels, qui n'étaient pas repris dans le dernier permis délivré, ont été réalisés (couverture au +01 d'une terrasse située entre les deux bâtiments) ; que la situation de droit réparti 3 unités de logement dans chaque immeuble ; qu'en situation existante de fait, le nombre d'unités est doublé (6 > 12) – le bâtiment de la Rue Van Lint abritant 7 logements, celui de la Chaussée de Mons 5 logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la réhabilitation et la transformation de trois immeubles comprenant un centre dentaire aux +00 et +01, ainsi que 9 logements (dont 3 studios) répartis aux étages (à partir du R+02) ; que les 3 immeubles sont interconnectés aux +00 et +01 pour l'aménagement d'un centre dentaire de 13 cabinets, accessible au public par l'entrée existante au n° 87 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

Que l'aménagement projeté est le suivant :

Immeuble Rue Van Lint 83 – R+03+TV

- –01 caves logements (3), stockage centre dentaire, local compteur
- +00 hall commun, centre dentaire – cabinets (2) et couloir de connexion
- +01 centre dentaire – cabinets (2) et couloir de connexion
- +02 studio
- +03 studio
- Combles studio, création de lucarnes (avant et arrière)

Immeuble Rue Van Lint 87 – R+03+TP

- –01 caves logements (5), stockage centre dentaire
- +00 hall commun, centre dentaire – entrée et accueil, salle d'attente, cabinet (1), kitchenette, stockage
- +01 centre dentaire – cabinets (4) et salle d'attente
- +02 2 appartements de 1 et 2 chambres
- +03 idem +02
- toit cabanon technique

Immeuble chaussée de Mons 268 – R+03+TP/TV :

- –01 caves logements (2), stockage centre dentaire, local compteurs, halls et escaliers menant au +00 privatifs pour les logements et pour le centre dentaire
- +00 hall commun logements, centre dentaire – cabinets (2), salle d'attente, sanitaires, stockage, couloir de connexion
- +01 centre dentaire – cabinets (2), salle d'attente, couloir de connexion
- +02 appartement de 1 chambre avec terrasse arrière
- +03 idem +02 (sans terrasse)

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est impactée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Que les parcelles sont complètement enclavées et entièrement imperméabilisée en situation de droit ; que le projet envisage une dédensification au +00 et la végétalisation partielle d'une zone de cour (patio de 13,4m²) ; qu'un couloir de connexion est créé au +01 de manière à relier les n° 83 et n° 268 ; qu'une terrasse (3,02m²) est prévue au +02 du n° 268 ; que les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

extensions en façade arrière des n° 83 et n° 268, tout comme la rehausse arrière en toiture du n° 268, seront démolies afin de reventiler cet intérieur d'îlot très étroit ;

Considérant que la demande propose un volume de récolte des eaux de pluie de 4,5m³ (3 citernes aériennes) ; qu'en séance, il a été précisé que l'eau récoltée sera utilisée pour le centre dentaire ;

Considérant que l'unité existante de climatisation placée en façade ne peut être maintenue ; que le demandeur a confirmé en séance qu'il est prévu de la déplacer sur le toit de l'immeuble lors des travaux à venir ;

Considérant que la *prescription générale 0.12. du PRAS, modification partielle de l'utilisation d'un logement*, est d'application en ce que des superficies de logement sont supprimées au +01 des immeubles situés aux n° 83 et n° 268 ;

Que cette modification peut être autorisée en ce qu'elle permet l'extension et l'installation d'un équipement de santé ; que cette prescription ne concerne que les superficies de logement indépendamment du nombre d'unités de logement ; que ce dernier peut tout à fait être diminué de manière à proposer des unités plus qualitatives et plus spacieuses ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Que l'extension en zone de cour reliant les n° 83 et n° 268 est démolie et remplacée par un passage de connexion, vitré aux +00 et +01, limité à une largeur d'1,10m ; que les limites mitoyennes droite sont libres de construction et végétalisées à l'aide de plantes grimpantes ; que cette intervention est pertinente ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les extensions en toiture de type lucarne du n° 83 dépassent les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Que côté rue, cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'en intérieur d'îlot, elle augmente la hauteur d'un bâti déjà élevé, qui plus est, implanté sur une parcelle peu profonde, créant ombres portées et vis-à-vis gênants ;

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 ; que la répartition des pièces des logements existants du n° 87 a été modifiée ; que les superficies des appartements 2 chambres sont inférieures aux minima pour les chambres (9m² et 14m²) ; que cette configuration est envisageable pour autant que l'habitabilité des logements neufs soit améliorée ;

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 :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable – 7 logements sur les 9 sont des petites unités (studio et appartement 1 chambre) ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue – 1 seul logement sur les 9 dispose d'une terrasse ;
- une offre diversifiée de type de logements est proposée – aucune grande unité (3 chambres et plus) n'est proposée ;

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

- aucun espace commun disponible malgré l'augmentation d'unités de logement ;
- flux de circulation indistincts au sous-sol entre l'activité d'une part et les logements d'autre part ;
- 9 unités de logements sont proposées malgré la suppression des superficies de logement au +01 ;
- Les dispositifs et/ou équipements concernant la gestion des déchets médicaux du centre dentaire sont à renseigner au plan ;

Considérant que les dérogations et manquements attestent d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive des parcelles ; que l'agrandissement de l'équipement de santé, qui est compatible avec la destination principale de la zone et avec l'habitation, ne peut être accompagné d'une densification des parties habitées ; que l'augmentation volumétrique en toiture ne se motive pas compte tenu de la forte densité existante du bâti et de la configuration enclavée des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, sans rehausse au niveau des versants de toiture ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; qu'aucun stationnement vélo n'est proposé ; qu'un local vélo d'accès direct et aisé (au rez-de-chaussée) est envisageable en place d'un des nombreux stockages de l'équipement ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

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 qu'au n° 87, bâtiment du centre dentaire existant, le soubassement en pierre bleue a été supprimé, l'enduit est de couleur gris foncé, des caissons de volet en saillie de couleur gris clair ont été placés aux fenêtres des +00 et +01, les châssis sont en aluminium pour l'équipement de santé et en PVC blanc pour les logements ; que le projet envisage au +00 pour les 2 autres bâtiments le même fini – enduit gris foncé – et des menuiseries extérieures en aluminium anthracite ;

Considérant que lors des futures rénovations de la façade du n° 87, un soubassement en pierre bleue devra être placé, les caissons de volet aux +00 et +01 devront être intégrés aux châssis pour permettre une pose intérieure, les montants des 3 panneaux de châssis (qu'ils soient ouvrants ou dormants) devront présenter la même épaisseur ; qu'il convient d'adapter les représentations de la situation projetée ;

Considérant que l'aspect de la façade du n° 83 doit être requalifié – rétablir l'aspect naturel de la pierre bleue du soubassement au +00 et des bandeaux / seuils en pierre bleue aux étages ; maintenir et rénover (au droit des linteaux du +01) l'aspect décoratif de l'ancien cimentage – imitation d'un parement en parpaing ; proposer des châssis en bois respectant le cintrage du linteau des baies ; repropotionner la hauteur des impostes ; qu'une des 2 portes à rue étant murée, proposer un raccord harmonieux avec les éléments de pierre bleue existants ; préciser en légende le matériau bois de la planche de rive ; supprimer l'évacuation chaudière au +03 et combler le percement ; supprimer la lucarne qui ne s'intègre pas aux caractéristiques du bâti ancien environnant ;

Considérant que les caractéristiques des éléments de la façade du n° 268 doivent être maintenus – seuil et soubassement en pierre bleue (aspect naturel), poutrelle métallique continue servant de linteau aux baies du +00, boiserie des meneaux de part et d'autre des baies ; qu'en outre, le caisson du volet doit être intégré au châssis pour permettre une pose intérieure ; la couleur de l'enduit des étages doit être claire et précisée au plan; le cintrage du linteau des baies doit être respecté au niveau de l'imposte supérieure des châssis ; la hauteur d'imposte doit être repropotionnée ; que la porte d'accès au commerce étant supprimée, il convient de proposer un raccord harmonieux avec les éléments de pierre bleue existants ; le matériau bois de la planche de rive doit être précisé en légende ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le [Titre VI du RRU](#) ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1985.2429/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/04/2025 ;

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 3 juillet 2025

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Supprimer les rehausses volumétriques des versants de toiture du n° 83 ;
- Limiter le nombre d'unités de logement en répondant au RCU et aux recommandations ;
- Séparer le flux de passage du centre dentaire de celui des logements ;
- Proposer un local vélo au rez-de-chaussée ;
- Au n° 83, en façade à rue, il convient de maintenir et rénover (au droit des linteaux du +01) l'aspect décoratif de l'ancien cimentage – imitation d'un parement en parpaing ; de proposer des châssis en bois respectant le cintrage du linteau des baies ; de repropotionner la hauteur des impostes ; de proposer un raccord harmonieux avec les éléments de pierre bleue existants ; de préciser en légende le matériau bois de la planche de rive ; de veiller à supprimer l'évacuation chaudière au +03 et à combler le percement ;
- Au n° 87, en façade à rue, modifier l'élévation de la situation projetée en proposant un soubassement en pierre bleue, des caissons de volet aux +00 et +01 intégrés aux châssis pour permettre une pose intérieure, une épaisseur de montants des châssis qui soit unifiée ;
- Au n° 268, en façade à rue, maintenir les caractéristiques architecturales d'origine – seuil et soubassement en pierre bleue (aspect naturel), poutrelle métallique continue servant de linteau aux baies du +00, boiserie des meneaux de part et d'autre des baies, caisson(s) de volet intégré(s) au(x) châssis pour permettre une pose intérieure, couleur claire de l'enduit, respect du cintrage du linteau des baies au niveau de l'imposte supérieure des châssis, hauteur d'imposte proportionnée ; raccord harmonieux des nouveaux éléments avec les éléments de pierre bleue existants ; planche de rive en bois ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4, Titre II – article 3, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 juillet 2025

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	