

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} LEUSSIÉ

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	transformer les espaces de bureaux au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport en centre médical, placer une enseigne, construire une annexe au centre médical en fond de parcelle, réaménager les 2 unités de logements aux étages et mettre en conformité les modifications en façade avant
Adresse	Rue d'Aumale 116
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 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 :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 d'Aumale au n°116 ; Maison mitoyenne de gabarit R+3+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n°533D3 et est répertorié comme immeuble de rapport comprenant 2 logements ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

Vu que la demande vise à transformer les espaces de bureaux au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport en centre médical, placer une enseigne, construire une annexe au centre médical en fond de parcelle, réaménager les 2 unités de logements aux étages et mettre en conformité les modifications en façade avant ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 14/05/2026 au 28/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 2.5.2° 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 RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade
 - dérogation au RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 4678 (PU F5169) – construire une maison (5.50m) – permis octroyé le 11/04/1891
- n° 29714 (PU F22875) – transformation – permis octroyé
- n° 33254 (PU F26471) – transformation de la maison – permis octroyé le 07/12/1948
- n° 49315 (PU 42148) – placer une enseigne – permis octroyé le 13/08/1996
- n° 50695 (PU 49391) – régulariser un immeuble de rapport – permis octroyé le 13/06/2017

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2025/20821), l'immeuble comprend des espaces de bureaux au rez-de-chaussée et 2 unités de logements aux étages ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 4 caves
- +00 entrée commune
espaces de bureau : accueil, rangement, salle d'attente, SDD, bureaux, salle de réunion, cuisine, archives
- +01 **logement 01** : studio
- +02 **logement 02** : duplex : pièces de vie, WC invité
- +03 **logement 02** : duplex : 2 chambres, espace de rangement, SDB avec WC

Que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les modifications en façade à rue et la changement de destination du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- transformer les espaces de bureaux au rez-de-chaussée en centre médical,
- placer une enseigne,
- construire une annexe au centre médical en fond de parcelle,
- réaménager les locaux d'habitation du dernier étage et
- mettre en conformité les modifications en façade avant ;

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

- -01 4 caves
- +00 entrée commune
cabinet médical : accueil, salle d'attente, kitchenette, SDD avec WC, 7 cabinets
- +01 **logement 01** : studio - *inchangé*
- +02 **logement 02** : duplex : pièces de vie, WC invité - *inchangé*
- +03 **logement 02** : duplex : 2 chambres agrandies, SDD avec WC

Considérant que l'affectation projetée d'équipement de santé d'environ 200m² est conforme aux prescriptions particulières relatives à la zone qui autorise jusqu'à 1000 m² d'équipement en zone d'habitation ; que de surcroît la destination de cabinet médical est compatible avec la destination principale de la zone ; que le projet est donc conforme à la prescription 0.7 du PRAS ;

Considérant cependant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée sans améliorer les qualités végétales ou paysagères de l'intérieur d'îlot ; que les surfaces de pleine terre sont diminuées ; que le projet

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

ne prévoit aucun système de gestion intégrée de eaux pluviales alors que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation ;

Qu'il convient dès lors d'étudier les possibilités de prévoir au moins un dispositif participant à une gestion intégrée des eaux pluviales ; que la toiture plate existante peut être végétalisée ; qu'une citerne de récolte avec réemploi des eaux pluviales peut être installée sous les surfaces imperméables ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment à rue est conforme au dernier permis délivré (2017) et est inchangée en situation projetée ;

Considérant toutefois que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction de l'annexe en fond de parcelle dépasse les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle ; que cet espace est destinée au rangement du matériel de kinésithérapie du cabinet médical ; que de surcroît que ce volume créé déroge au *RCU, Titre I, article 23 – toiture plate* en ce que sa toiture plate n'est pas végétalisée alors que sa surface est supérieure à 20 m² ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins* en ce que les surfaces de pleine terre sont inférieures aux $\frac{2}{3}$ de la surface totale de la zone de cours et jardins (47 m² sur 74 m²) ;

Considérant de ce qui précède que le retrait de cette construction en fond de parcelle supprime les 3 dérogations précitées ; qu'un retour à des surfaces de pleine terre et plantée en fond de parcelle participe également à une amélioration de l'intérieur d'ilot ; que la profondeur du bâti et les surfaces plancher disponible au rez-de-chaussée du bâtiment à rue sont généreuses et qu'une rationalisation et réorganisation des espaces permettrait de stocker le matériel nécessaire dans le volume existant ; que l'annexe projetée en fond de parcelle ne se justifie pas et doit donc être supprimée ;

Considérant que les plans d'implantation en situation de droit et en situation projetée sont lacunaires ; que ceux-ci doivent être complétés et renseigner les gabarits des constructions des parcelles concernées par la demande et avoisinantes ainsi que localiser les prises de vues photographiques ; que les surfaces perméables et imperméables ainsi que les revêtements de sols et toitures sur la parcelle doivent être renseignés ; que l'échelle du plan doit être adaptée à une lecture aisée ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, l'équipement de santé au rez-de-chaussée s'étend sur 150 m² et se compose de 7 cabinets de consultation avec sanitaire et espace cuisine pour le personnel ; que l'accès se fait via la même entrée que les logements ; que l'équipement n'est pas accessible aux PMR ;

Que les installations techniques du cabinet (chauffage, ventilation etc.) ne sont pas représentées ; qu'aucun local technique n'est dessiné ni au rez-de-chaussée, ni en sous-sols ; que les compteurs ne sont pas localisés ; que ceux-ci doivent être accessibles à tous les occupants de l'immeuble en tout temps ; qu'en séance, il a été précisé que les installations techniques du bureau existant sont conservées et réemployées ; qu'il convient de les représenter en plan ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

Considérant qu'au niveau des logements des étages, le studio du 1^{er} étage ainsi que les pièces de vie du duplex des étages supérieurs ne sont pas modifiés et conformes à la situation de droit ; que seul le dernier niveau des chambres et salle d'eau est réaménagé ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que la salle de bain du dernier étage est supprimée et remplacée par une salle de douche plus petite ; que celle-ci n'est accessible que depuis l'une des deux chambres ; que si les superficies des chambres sont augmentées, ce nouvel aménagement n'est pas qualitatif et doit être revu afin de rendre la salle de douche accessible directement depuis chacune des chambres ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; qu'en situation de droit (permis de 2017) la façade à rue est enduite d'un gris de ton clair avec des menuiseries en PVC anthracite ; qu'en situation projetée, la baie de fenêtre du rez-de-chaussée est agrandie et que les divisions sont supprimées ; que ces modifications sont cohérentes avec le changement de destination projetée au rez-de-chaussée de l'immeuble ; que les menuiseries des étages ainsi que la porte d'entrée sont inchangées ; que les matériaux et coloris projetés des menuiseries sont uniformes et n'affectent pas la composition d'ensemble ; que toutefois le cintrage des baies des étages est repris sur plan mais ne correspond pas au reportage photographique ; qu'il convient de prévoir un cintrage des baies du 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* en ce 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 encadrements des baies de fenêtres des étages ainsi que les bandeaux en pierre ont été peints en bleu ; que la demande vise à mettre en conformité cette modification ; que le coloris projeté ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ; qu'il convient de prévoir un ensuit de couleur neutre pour la façade à rue (blanc, gris clair etc.) ; que les éléments en pierre doivent être décapés afin de retrouver leur aspect d'origine ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade* en ce que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de manière à assurer une bonne qualité esthétique et en préserver les qualités résidentielles du voisinage ; que le soubassement en pierre présent en 2019 a été repeint ou supprimé ; qu'aucun soubassement n'est représenté en situation projetée ; qu'en séance il a été déclaré que le soubassement en pierre a été enduit ; qu'il convient de décaper cet élément afin de retrouver le soubassement en pierre dans son aspect d'origine ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; que les plans en situation projeté ne représentent aucun boîte aux lettres en façade ; que les photographies disponibles indiquent que 4 boîtes aux lettres suspendues à la façade ont été installées entre 2019 et 2024, soit après l'entrée en vigueur du RCU ; que le bâtiment comporte 3 entités (2 logement et un cabinet médical) ; que les 3 boîtes aux lettres nécessaires doivent donc être intégrées à la porte d'entrée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

Considérant que la demande prévoit le placement d'une enseigne parallèle et d'une enseigne perpendiculaire ; que celles-ci doivent être conformes au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade et article 37 – enseigne perpendiculaire à une façade* pour la zone générale ; que les épaisseurs et saillies des dispositifs doivent être représentés sur la coupe en situation projetée ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions du SIAMU émises le 15/04/2026 dans son avis favorable sous réserve portant la référence CP.2015.1195/3 ;

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 04 juin 2026

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

- **Supprimer l'annexe en fond de parcelle est maximiser les zones plantées en zones de cours et jardins**
- **Compléter les plans : localiser les compteurs et dessiner les locaux et installations techniques**
- **Revoir l'aménagement du dernier étage en vue de rendre la salle de douche accessible directement depuis chacune des chambres**
- **Prévoir un véritable cintrage des baies de fenêtres à rue des 1^{er} et 2^{ème} étage**
- **Proposer une couleur d'enduit neutre (blanc, gris clair) à la place du bleu existant en façade à rue**
- **Décaper les éléments de façade en pierre bleue (soubassement, lisses)**
- **Intégrer les 3 boîtes aux lettres à la porte d'entrée**
- **Représenter les enseignes sur la coupe en situation projetée**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} LEUSSIÉ	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	