

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Transformer le rez-de-chaussée commercial en 4ème unité de logement avec modifications de la façade à rue d'un immeuble de rapport
Adresse	Rue Lieutenant Liedel 89
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

/

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 Lieutenant Liedel au n°89, immeuble mitoyen R+03+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°490B2 et est répertorié en tant que maison de commerce comprenant 4 entités ;

Vu que la demande vise à transformer le rez-de-chaussée commercial en 4ème unité de logement avec modifications de la façade à rue d'un immeuble de rapport ;

Vu que la demande n'a pas été soumise à enquête publique ;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a émis un avis sur la demande référencé T.2008.0370/4 daté du 04/03/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°20439 (PU F16081) – construire 2 maisons– permis octroyé le 16/12/1927
- / (PU 53225) – remplacer les menuiseries extérieures en façade à rue et modifier les aménagements intérieurs des 3 logements d'un immeuble mixte – permis octroyé le 15/07/2025

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

- -01 4 caves
- +00 commerce
- Étages 3unités de logements

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13508 l'immeuble comprend un rez-de-chaussée commercial et 3 logements aux étages ;

Considérant qu'en situation de fait, le commerce du rez-de-chaussée est inoccupé et que le remplacement des menuiseries autorisé par le dernier permis de 2025 n'a pas encore été effectué ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation du rez commercial en 4ème unité de logement
- Requalifier la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

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

- -01 4 caves
- +00 logement 04 : appartement 1 chambre
- Étages 3 unités de logement – *inchangés*

Considérant que la bien est situé e zone d'habitation, hors d'un liseré de noyau commercial ; que le changement d'affectation projeté est donc conformes aux prescriptions du PRAS pour la zone ;

Considérant que la volumétrie ainsi que les abords de la construction restent inchangés et conformes à la situation de droit ;

Considérant que les 3 logements des étages sont inchangés par rapport au dernier permis délivré, à savoir 2 appartements 1 chambre (avec bureau) et un appartement 2 chambres ; que chaque unité dispose d'une petite terrasse extérieure privative ; que la 4^{ème} logement projeté est composé d'un séjour/cuisine, d'une chambre à l'avant et d'une salle de bain avec WC à l'arrière droit ainsi que l'accès vers une petite cour extérieure ; que le logement projeté est conforme au RRU en termes de superficies plancher et de hauteurs sous plafond ;

Considérant toutefois que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairement naturel** en ce que les superficies nettes éclairantes du séjour/cuisine sont de 3,4 m² au lieu de 5,6 m² ; que s'agissant de baies en façade arrière, il convient d'agrandir les baies arrières en vue de maximiser les surfaces de vitrage et améliorer l'éclairement des locaux habitables ;

Considérant plus globalement que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux** ; que l'entrée dans le logement se fait directement dans le séjour ; que la localisation de la chambre côté rue au niveau du rez-de-chaussée n'est pas idéale pour en préserver le calme et l'intimité ; que la salle de bain est localisée à l'opposé de la chambre en façade à rue ; qu'une localisation des locaux non-habitable en pièce centrale doit être privilégiée ; que celle-ci permet d'optimiser l'éclairement des locaux habitables ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants** ; qu'une modification du nombre de logements dans un immeuble existant peut être autorisée à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 3 à 4 ; que l'habitabilité des logements existants n'est pas améliorée ; que la création d'un logement supplémentaire ne peut se faire qu'à condition d'au minimum améliorer les espaces communs de l'immeuble ;

Que si chaque logement dispose d'une cave dans le sous-sol de l'immeuble, le projet ne prévoit aucun espace commun malgré l'augmentation du nombre d'entité ; qu'aucun local poubelles ni d'entretien n'est prévu ; que toutefois vu le nombre réduit d'entités de logement et les possibilités de stockage au sein des logements, ce manquement est tolérable ;

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 malgré l'augmentation du nombre de logements ; qu'il y a lieu de prévoir un espace permettant d'accueillir au-moins 1 vélo par unité de logement et de prévoir 2 m² de surface par vélo ; que celui-ci doit être mis à disposition à proximité de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

l'entrée principale et être d'accès aisé ; que l'espace disponible doit permettre une manœuvre et un déplacement facilités des vélos ;

Qu'en conséquence de l'aménagement de ce local vélo au rez-de-chaussée en partie avant, les surfaces disponibles sont réduites et ne permettent pas l'aménagement d'un logement 1 chambre ; que toutefois l'aménagement d'un studio de surfaces conformes au RRU est possible ; qu'il y a cependant lieu d'optimiser l'aménagement intérieur de celui-ci ; que les sanitaires et espaces cuisine doivent être localisés en partie centrale ; que la pièce de vie non-différenciées doit être localisée en arrière afin de bénéficier au maximum des surfaces éclairantes ; que ces dernières doivent être augmentées afin de permettre un éclairage conforme au Titre II du RRU ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, que les modifications apportées doivent viser 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 ;

Qu'au niveau de la corniche, celle-ci a été recouverte par un barrage en PVC de couleur sombre avant 2009 ; que l'avis de la commission de concertation du dernier permis délivré encourageait le demandeur à investiguer les possibilités de restaurer la corniche en bois moulurée historique ; que ces possibilités restent à investiguer ; et que les élévations projetées doivent, le cas échéant, être corrigées ;

Que le dernier permis de 2025 autorisait des menuiseries en bois peint en blanc avec imposte aux étages ; que ce remplacement n'a à ce jour pas été exécuté ; que les plans en situation projetée mentionnent des menuiseries « en PVC blanc à régulariser » ; que ces annotations sont contraires à la note explicative et ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de corriger les plans pour les châssis des étages ;

Considérant que la façade au niveau du rez-de-chaussée est entièrement requalifiée ; qu'une allège est construite et qu'un châssis en bois peint en blanc à trois vantaux est posé ; qu'un parement de façade en tuile de teinte blanche est proposé ; que l'aspect projeté de la façade, au niveau du rez-de-chaussée, rompt avec le langage architectural de caractère des étages ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Que toutefois cette requalification de façade est liée au changement d'affectation du local commercial à rue vers une chambre de logement ; qu'à contrario l'aménagement d'un local vélo dans la pièce du rez-de-chaussée à rue ne nécessite plus de modification de façade ; qu'afin de conserver et valoriser les caractéristiques esthétiques de la façade, la vitrine commerciale existante doit être maintenue ; que le maintien de la porte commerciale historique permet un accès direct depuis la rue au local vélo ;

Considérant qu'au niveau de la porte d'entrée des logements, son remplacement telle qu'autorisé par le permis de 2025 n'a pas encore été exécuté à ce jour ; que la présente demande prévoit toujours une porte en bois moulurée peinte en blanc avec imposte vitré supérieur ; que les boîtes aux lettres des logements sont intégrés à la porte d'entrée et conformes au RCU (Titre I, article 20) ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 04/03/2026 dans le rapport de prévention incendie – T.2008.0370/4 – du SIAMU ;

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 12 mars 2026

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

- Prévoir un local vélo (4 emplacements – 8m²) au niveau du rez-de-chaussée avant et maintenir la vitrine existante
- Corriger la matérialité projetée des menuiseries à rue (bois et non PVC)
- Modifier le logement du rez-de-chaussée en studio et revoir l'aménagement de celui-ci en vue de maximiser l'éclairage naturel

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	