

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Changer l'affectation d'une habitation en clinique privée
Adresse	Avenue Commandant Vander Meeren 19, 1070
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, espace structurant
PPAS	/

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 a fait l'objet d'une réaction.

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

L'architecte a été entendu.

Le réclamant a été entendu sur les sujets suivants :

- A connu des nuisances dues à l'hébergement touristique
- En faveur du projet proposé

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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 dans le permis de lotir non périmé référencé 3 FL 72 – sous le n° PL69 – délivré en date du 30/06/1998 ; que ce permis de lotir a fait l'objet d'une modification en date du 18/07/2018 (référencé 3 FL 72_01 – sous le n°PL69_01) ; que cependant cette modification porte sur un lot qui ne concerne pas la présente demande ;

Que ce permis de lotir PL69 fait actuellement l'objet d'une demande d'abrogation ; que celle-ci est instruite par le Fonctionnaire délégué ; qu'un avis favorable a été rendu par la Commission de Concertation en date du 15/01/2026 ;

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 et interdite ;

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

Vu que le bien se situe Avenue Commandant Vander Meeren au n° 19, villa R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division, Section A – n° 37 L et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'une habitation en clinique privée** ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/12/2025 au 08/01/2026 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un permis de lotir

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2025.0886/1 daté du 10/12/2025 ; que la conclusion finale du rapport est indiquée comme suit : « *le Service d'incendie n'a pu se prononcer sur le projet sans informations complémentaires et détaillées concernant l'objet réel de l'activité [...] et la réglementation qui s'y applique* » ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 31752 (PU 24920) – construire une villa – permis octroyé le 29/01/1944
- n° 31752 (PU 24921) – construire une villa (non exécuté)
- n° PL69 - Lotissement 5 lots dont 4 multifamiliaux et 1 multifonctions – permis octroyé le 30/06/1998
- n° PL69_02 – Abroger le permis de lotir 69 – demande en cours

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

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du bien d'un logement unifamilial en un hôtel avec salle de fête ;

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

- -02 Cave de guerre (abri et sas)
- -01 Hall (local compteurs) et circulation intérieure, cave, chaufferie, cave à charbon, cave à bières, 2 caves à vins, cave à bois, cellier
- +00 Hall et circulation intérieure principale, entrée de service, WC service, escalier de service, vestiaire, WC, armoire, cuisine, office domestique, salle à manger, bar, salon, living, terrasse couverte
- +01 Hall central et circulation, escalier de service, WC, nurserie, chambre d'enfant, chambre principale avec salle de bain attenante, 2 chambres avec salle de douche attenante, chambre d'amis, balcon
- Combles Escalier de service, 3 chambres de bonne, 1 salle de bain, greniers (3)

Considérant qu'en situation de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -02 Sous-cave
- -01 Circulation intérieure, 7 caves, ascenseur, local chaudière
- +00 Hall d'entrée et circulation intérieure principale, escalier secondaire, ascenseur, WC, chambre, cuisine, salle à manger, salon living, salle de douche, WC
- +01 Hall et circulation intérieure principale, escalier secondaire, ascenseur, 1 chambre avec salle de bain et dressing/WC attenants, 4 chambres avec salle de douche attenante, réserve, balcon
- Combles Non renseignés

Vu la mise en demeure (I-2016/1579-PU-AFF), dressé en date du 03/11/2016, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; qu'il a été constaté qu'un changement de destination en hébergement touristique, salle de fêtes et réceptions et service de restauration a eu lieu ; que la mise en demeure demande la remise en pristin état compte tenu de la suppression du logement au sein du bâtiment ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation de maison unifamiliale vers une clinique esthétique multidisciplinaire
- Supprimer le logement au sein de bâtiment
- Augmenter le volume par la fermeture d'une terrasse arrière en hall intérieur
- Mettre en conformité la création d'une trémie et l'aménagement d'un ascenseur
- Aménager les greniers
- Remplacer les menuiseries des fenêtres de toutes les façades
- Mettre en conformité l'installation de fenêtres de toit
- Aménager une zone de stationnement de 5 emplacements au sein de la parcelle

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

- Abattre un arbre à haute tige sur le site
- Aménager un nouvel accès piéton depuis le Boulevard de la Grande Ceinture

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

- -02 Laboratoire
- -01 Circulation intérieure, salle d'attente, ascenseur, 3 cabinets dentaires, bloc opératoire, local de stérilisation, local scanner, local poubelles et local chaudière, sanitaires, vestiaire
- +00 Hall d'entrée et circulation intérieure, escalier secondaire, ascenseur, salle d'attente, 2 cabinets, bar à sourire, 2 blocs opératoires, sanitaires, hall intérieur
- +01 Hall et circulation intérieure, escalier secondaire, ascenseur, local d'administration avec WC attenant, local de bureau avec WC attenant, salle de réunion, 2 chambres de repos (1 pour la clientèle, 1 pour le personnel) avec WC attenant, salle de bain liée à la chambre de repos client, espace de stockage, buanderie, terrasse
- Combles Escalier secondaire, ascenseur, salle de bureau et de stock, salle de détente (cafétaria), salle de douche et WC, 2 salles d'opération capillaire, salle de soin, salle de coiffure

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS – modification totale de la destination d'un logement** est d'application en ce que le projet vise à supprimer un logement unifamilial et à transformer le bâtiment en une clinique esthétique multidisciplinaire ; que la superficie du logement n'est pas maintenue dans la zone tel que le requièrent les prescriptions ; que celles-ci autorisent la modification de la destination d'un logement afin de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif mais que la note explicative précise que le projet prévoit une activité commerciale ;

Que selon la prescription générale 0.12, hors liseré de noyau commercial, la création d'un commerce peut être autorisée pour autant que celui-ci occupe un rez-de-chaussée conçu à cette effet ; que l'entièreté du bien en situation de droit est une maison unifamiliale ; que la note explicative mentionne des activités commerciales (agence immobilière, société de courtage, agence bancaire) au cours des années, mais que la Banque Carrefour des Entreprises ne renseigne aucune de ces activités ; qu'aucune demande permis n'a été introduite à ce sujet ;

Que de surcroît le projet vise à supprimer l'entièreté des surfaces affectées à du logement et à réaménager l'ensemble du bâtiment (R+1+combles) en commerce ; que l'activité commerciale ne se limite donc pas uniquement au rez-de-chaussée ;

Que la suppression du logement ne répond dès lors à aucune des conditions prévues par la prescription ; qu'il n'est pas permis de déroger au PRAS et que la demande ne peut donc être autorisée en l'état ;

Considérant que les **prescriptions particulières 1.3 et 1.5.4° du PRAS** sont d'application en ce que le rez-de-chaussée et le premier étage d'un immeuble peuvent être affectés à du commerce en dehors des liserés de noyaux commerciaux mais que l'activité ne peut dépasser 150 m² de superficie ; que le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré ; que le projet prévoit l'aménagement d'un commerce d'une superficie de 771 m² (à

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

tous les niveaux de l'immeuble) ; que l'unique logement au sein de l'immeuble est retiré ; que la continuité du logement n'est pas assurée ; que la demande n'est dès lors pas conforme au PRAS ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a une dérogation à un permis de lotir PL69 en vigueur pour l'*article 1 – Destination* ; que le permis de lotir ne permet une destination commerciale sur la parcelle faisant l'objet de la demande que si celle-ci est compatible avec le caractère résidentiel de l'endroit ; que le projet prévu ne répond pas à une donnée essentielle du PL en ce que l'activité commerciale n'est pas adéquation avec le quartier résidentiel ; que l'aménagement d'une activité commerciale de ce type génère des nouveaux flux d'entrées et sorties récurrentes ; que la demande de stationnement semble minime compte tenu des clients attendus ; que le stationnement en rue est directement impacté ; que la tranquillité et la quiétude des résidents du quartier (côté Avenue Commandant Vander Meeren) s'en voit dégradée ; que, dès lors, le projet n'est pas conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant par ailleurs qu'aucune gestion des déchets médicaux n'est renseignée ; que tout professionnel doit gérer ses déchets (non ménagers) conformément au Brudalex (arrêté du gouvernement bruxellois relatif à la gestion des déchets) et que dès lors les déchets doivent être collectés par un collecteur autorisé en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur ce point ; qu'en fonction de la quantité de déchets médicaux générés sur le site, un permis d'environnement peut s'avérer nécessaire ; qu'il y a lieu de se renseigner auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre 1, article 12 – Aménagement des zones de cours et jardin et des zones de retrait latéral* en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien par l'abattage d'un arbre et la création d'un parking ; que la diversité arborée du jardin est en bon état sanitaire dans son état actuel ; que ces arbres présentent des valeurs écosystémiques importantes en bordure dans grands axes (ilot de fraicheur, gestions des eaux pluviales et amélioration de la qualité de l'air) ; que l'arbre concerné par l'abattage est en très bon état phytosanitaire ; qu'il serait regrettable de l'enlever en vue de créer des emplacements de stationnement ;

Qu'au-delà de cet arbre, l'implantation de ce parking impacte les arbres conservés situés en ses bords par la création d'une surface imperméable ainsi que par le va-et-vient des véhicules ; que cela endommage leurs systèmes racinaires et affecte leur santé, leur stabilité et leur survie ; que l'implantation d'une zone de stationnement a un impact bien plus large que l'abattage d'un arbre ; que les aménagements actuels démontrent de larges surfaces de pelouse et de zones minéralisées (gravier) ; qu'il serait préférable d'exploiter le potentiel de ces surfaces plutôt que d'en créer des nouvelles et de réduire le nombre d'arbres à haute tige présents sur la parcelle ;

Qu'il y a lieu de reconSIDéRer le projet avec un aménagement paysager accompagné d'un plan d'abattage réaliste et d'une implantation intégrant, le cas échéant, des mesures de compensation (arbres et/ou arbustes), éventuellement ailleurs sur la parcelle ;

Considérant qu'une esplanade en gravier est aménagée à l'arrière du bâtiment ; que son usage n'est pas renseigné ; que les surfaces minéralisées participent aux effets d'îlots de chaleur urbains ; que la maintien de la zone minéralisée en fond de parcelle ne se motive pas ; que par

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

ailleurs la parcelle est située à proximité d'une zone potentiellement inondable ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention à ce sujet ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'il convient de proposer des zones de pleine terre et plantées à l'arrière du bâtiment en vue de participer à la désimperméabilisation et la végétalisation de l'îlot résidentiel ; que ce type d'aménagement paysager améliore l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que la zone à l'avant du bâtiment est aménagée en cour d'honneur avec un accès piéton depuis un portail situé à la pointe Ouest de la parcelle ; que le maintien de cet aménagement prévu par la demande est appréciable et qu'il y a lieu de le conserver ; qu'historiquement des parterres fleuris étaient plantés dans la pelouse centrale ; qu'il est souhaitable de retrouver un agencement paysager de la sorte ;

Considérant qu'au vu du changement d'affectation et des remarques ci-dessus, certaines circulations pédestres et carrossables ne se justifient plus ; qu'il y a également lieu de repenser et rationaliser les flux de circulations ; qu'il est nécessaire de réaliser une étude de mobilité afin d'évaluer les besoins et les différentes possibilités ;

Considérant que les *prescriptions particulières 1.5.2° du PRAS* sont d'application en ce que des modifications sont apportées au volume du bâtiment et aux façades ; que la terrasse couverte en façade arrière est fermée sur ses bords afin de créer un hall intérieur ; que cette transformation n'impacte pas l'emprise au sol de la construction existante ; qu'elle n'est cependant pas justifiée étant donné son manque de plus-value et l'impact qu'elle induit sur les locaux qui sont dès lors éclairés en second-jour ;

Que les façades d'origine sont maintenues mais qu'il est prévu de remplacer toutes les menuiseries d'origine en fer de ton blanc par des châssis en aluminium de teinte noire ; que cette modification n'impacte pas les baies existantes ; que toutefois l'esthétique des menuiseries des baies cintrées du rez-de-chaussée n'est pas respectée en situation projetée ; que les châssis proposés présentent une esthétique simplifiée en ce qui concerne l'imposte supérieur des fenêtres cintrées ; que les divisions initiales des baies du R+1 en façade arrière ne sont pas respectées ; qu'il est proposé de remplacer les châssis à 3 travées par des châssis à 2 travées ; que la porte d'entrée principale et les ferronneries d'origine sont conservées, restaurées et repeintes dans les mêmes teintes que les châssis ; que la demande prévoit également de mettre en conformité l'installation des fenêtres de toits permettant l'apport en lumière naturelle aux pièces aménagées sous les combles ;

Considérant que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas entièrement respecté ; que l'aspect des menuiseries au rez-de-chaussée est banalisé ; que le bâtiment présente les caractéristiques esthétiques de l'époque néoclassique ; que les façades sont décorées d'éléments esthétiques faisant référence à cette architecture classique (piliers, frontons, portails, lanternes, matériaux, etc.) ; qu'il convient de maintenir cet aspect esthétique historique et de le travailler plus en profondeur ; qu'il y a lieu d'étudier la restauration des châssis ou de proposer des châssis plus intégrés en vue de maintenir la qualité esthétique et le langage architectural historique ;

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 ; qu'il

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

convient d'harmoniser le traitement du langage architectural et esthétique des châssis des baies cintrées avec celui de la porte d'entrée ; qu'il y a également lieu de proposer des matériaux et coloris harmonisés sur l'ensemble des façades ;

Considérant que la demande n'a pas permis au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale de remettre un avis ; que sans avis favorable du SIAMU, la demande ne peut obtenir une suite favorable ;

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 15 janvier 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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