

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par GODDARD LOYD RE s.a.
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un rez commercial en un logement 1 chambre et modifier la façade à rue au rez-de-chaussée
Adresse	Place de la Vaillance, 16
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 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 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 26 mars 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, 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 le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de l'« Ancienne propriété Vandenpeereboom », ensemble classé par l'AG2 du 28/02/2002 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la « Collégiale Saints-Pierre-et-Guidon », monument classé par l'AG2 du 22/09/2022 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, sur l'ancien site du « Presbytère de Saints-Pierre-et-Guidon » monument disparu ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ; la demande n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial ;

Vu que le bien se situe Place de la Vaillance au n° 16, immeuble mitoyen R+03+TM, implanté sur une parcelle de 128m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 735 t 0 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un rez commercial en un logement 1 chambre et modifier la façade à rue au rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 06/11/2025, que le dossier a été déclaré complet le 16/01/2026 ;

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 ;
- application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection d'un bien classé ;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 05/03/2026 au 19/03/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 41075 (PU 34962) – construire un immeuble de rapport – permis octroyé le 16/10/1962

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la suppression de l'activité commerciale située à droite de la porte d'entrée des communs, pour l'aménagement d'une unité de logement indépendante supplémentaire ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition (RU 2019/8757), le nombre d'unités de logement indépendantes qui peut être considéré comme régulier est de 8 ;

Considérant que la présente demande ne concerne que l'entité du rez-de-chaussée située à droite ; qu'elle vise à mettre en conformité la situation existante de fait (déjà effective avant 2019) – soit, le changement d'affectation d'un rez commercial avec logement accessoire en un logement de 1 chambre ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose de 10 entités réparties en 2 commerces dont un avec logement accessoire, et 8 unités de logement aux étages (2 unités par étage) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage une unité supplémentaire de logement en réagénant le rez-de-chaussée de droite en un logement de 1 chambre sans modification de volume ; que les adaptations suivantes ont été apportées :

- -01 placement d'une chaudière individuelle ;
- +00 création d'une porte au niveau du hall commun pour accéder au logement ;
dressing/bureau accessible par le hall d'entrée en lieu et place de la sàm ;
cuisine décroisonnée ouverte sur les espaces de vie ;
sàm/salon en place de la partie commerciale ;
- façade remplacement de la vitrine commerciale : suppression de l'ancien accès à rue du commerce et de la porte placée en retrait, ajout d'une allège en pierre bleue sur toute la largeur de la baie, châssis divisé en 2 panneaux dont le petit est ouvrant ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Que la sàm, déplacée de la façade arrière en une zone centrale, n'atteint pas le minimum prescrit ; que cette zone est privée d'un éclairage naturel direct ; que, toutefois, les pièces de vie étant décroisonnées et le rez-de-chaussée traversant, la dérogation est réduite et limitée ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, en ce que le projet ne se saisit pas de l'opportunité pour améliorer l'habitabilité des pièces du logement :

- la superficie de la chambre n'est pas agrandie, l'apport en lumière naturelle n'est pas maximalisé ;
- l'apport en lumière naturelle du bureau (qui remplace la sàm) n'est pas amélioré ;
- un vestiaire pourrait être aménagé dans le hall moyennant le déplacement de la cloison pour agrandir le hall ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

- la porte d'entrée du logement ne présente un passage libre que de 0,80m ($< 0,95m$ prescrit) ;

Considérant que le changement de destination ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone – zone d'habitation hors liseré commercial ; que le projet n'a pas d'incidence sur les parties communes de l'immeuble ;

Qu'il convient néanmoins d'optimiser l'aménagement intérieur de l'habitation et d'améliorer ses apports en lumière naturelle ;

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 ;

Que l'immeuble est situé dans le vieux cœur historique d'Anderlecht, entouré de nombreux bâtiments classés ; qu'il y a lieu d'être particulièrement attentif à la valorisation des qualités architecturales et esthétiques ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les menuiseries extérieures des étages ont été remplacées (PVC imitation bois) ; que les trois lucarnes octroyées ont été remplacées par une lucarne d'un seul tenant présentant trois fenêtres ;

Que compte tenu du contexte historique, il convient de joindre à la présente demande la mise en conformité de ces modifications ; que par ailleurs, le sollicitateur de la demande de permis est propriétaire de l'ensemble du bâtiment ;

Considérant que le projet propose le remplacement de la devanture commerciale droite par un châssis placé à l'alignement qui présente 2 divisions, la plus petite étant ouvrante ; que la couleur du châssis est unifiée avec les autres menuiseries extérieures ; qu'une allège continue en pierre bleue, alignée sur celle de la devanture située à gauche, est proposée ;

Que la représentation au plan n'est pas suffisamment détaillée ; que la proposition ne tient pas compte de tous les éléments de composition de la façade, les étages n'étant pas représentés ; qu'au plan, la marche existante au droit du vantail ne se motive plus en situation projetée vu que le décrochage est supprimé ;

Qu'en l'état, les menuiseries extérieures des trois baies du rez-de-chaussée, en tant qu'éléments de qualité encore existants, contribuent à préserver l'identité d'origine de la façade ; que le projet, parce qu'il s'en tient à la modification d'une seule vitrine, rompt avec la composition axée sur la porte d'entrée des logements ;

Considérant qu'il convient de privilégier l'équilibre entre les trois baies du rez-de-chaussée ; soit – en n'impactant pas la configuration d'origine et en préservant les portes et châssis encore existants, en maintenant le rideaux métallique ajouré de la devanture qui permet de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

ventiler naturellement (le logement) de façon sécurisée ; qu'au niveau du logement, la poignée de porte côté extérieure pourra être enlevée pour renforcer le système de verrouillage ; soit – en remplaçant les deux vitrines symétriques (porte et châssis), de manière similaire, afin de proposer un ensemble châssis/allège sur le même alignement (suppression de la porte en retrait) ; les menuiseries extérieures en bois s'inspireront autant que faire se peut des caractéristiques de la situation existante (parclose aluminium, type de profilés, bois foncé) ;

Quelle que soit l'alternative choisie pour le traitement des devantures, celles-ci seront protégées par un rideau métallique ajouré enroulable ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2026.0038/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 17/02/2026 ;

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 26 mars 2026

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

- Améliorer l'habitabilité du logement en se référant aux remarques listées à l'article 19 ;
- Étendre l'objet de la demande en y joignant l'entièreté de la façade à rue, en proposant des menuiseries extérieures en bois foncé à tous les étages ;
- En façade à rue, au niveau du rez-de-chaussée, maintenir une uniformité entre les deux vitrines, soit, en n'impactant pas la configuration actuelle, soit, en remplaçant les deux vitrines afin de proposer un châssis sur le même alignement – châssis en bois s'inspirant des caractéristiques de la situation existante ;
- Conserver les deux rideaux métalliques ajourés existants.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (avec amélioration) est acceptée 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.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	