

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par Docteur Intissar Zahra Touati SRL
Objet de la demande	transformer le logement du 1 ^{er} étage du bâtiment arrière en extension du cabinet médical du rez-de-chaussée et mettre en conformité la rehausse de toiture du bâtiment arrière
Adresse	Rue Frans Hals 123
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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 :**

La demandresse et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 Frans Hals au n° 123, avec, en partie avant, une maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 635M3 et en partie arrière, un bâtiment R+01+TV implanté sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 635N3 ;

Vu que la demande vise à transformer le logement du 1^{er} étage du bâtiment arrière en extension du cabinet médical du rez-de-chaussée et mettre en conformité la rehausse de toiture du bâtiment arrière ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 22/01/2026 au 05/02/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription générale 0.6 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 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 6 – hauteur d'une construction

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°22399 (PU F17205) – construire une maison + atelier – permis octroyé le 13/01/1930
- n°31696 (PU F2177b0) – exhausser l'atelier – permis octroyé le 31/12/1948
- n°50049U (PU 47518) – transformer un atelier en loft/appartement – permis octroyé le 13/03/2012
- n°51281 (PU 53207) – transformer le rez-de-chaussée en centre médical et mettre en conformité l'habitation familiale – permis octroyé le 28/01/2025

Considérant qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, la situation de droit se présente comme suit :

- -01 2 caves – hors demande
- +00 accès aux logements, local technique, cour extérieure, escalier extérieur
Équipement de santé : entrée, salle d'attente, WC, réception, 4 cabinets, bureau, salle de repos/cuisine, WC, SDB, salle de sport

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

- Étages bât. avant : **logement 01** : triplex 4 chambres – hors demande
bât. arrière : **logement 02** : appartement 2 chambres

Que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la toiture du bâtiment arrière a été rehaussée en 2025 et le logement du bâtiment arrière est supprimé (chantier) ;

Vu qu'une mise en demeure datée du 21/01/2025 (ref : I-2025/4843-PU-AFT-MH) a constaté la surélévation de la toiture du bâtiment arrière sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la rehausse de la toiture du bâtiment arrière
- Supprimer le logement 2 chambres du bâtiment arrière et l'escalier extérieur menant à ce logement depuis la cour intermédiaire
- Etendre le cabinet médical autorisé au rez-de-chaussée à l'étage bâtiment arrière et créer un balcon

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

- -01 2 caves – hors demande
- +00 accès aux logements, local technique, cour extérieure
Équipement de santé : salle d'attente, WC, réception, hall, escalier intérieur, WC, 4 cabinets, salle de sport
- Étages bât. avant : **logement 01** : triplex 4 chambres – hors demande
bât. arrière : **équipement de santé** : salle de réunion avec espace kitchenette, vestiaire, SDD, WC, local technique, espaces de stockage/archives

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le volume bâti arrière est augmenté sans prioritairement améliorer les qualités végétales ou paysagères de l'îlot ; que la création d'un balcon en façade avant du bâtiment arrière peut créer des nuisances et préjudicier le voisinage ; qu'au vu du changement des destination du bâtiment vers de l'équipement, un espace extérieur en intérieur d'îlot et en surplomb ne se motive pas ; qu'il convient de supprimer le balcon et placer un garde-corps sur la baie de droite de la façade avant du bâtiment arrière ;

Que toutefois l'emprise des constructions et le taux d'imperméabilisation de la parcelle restent inchangés et que la demande maintient les dispositifs de gestion des eaux pluviales précédemment autorisés (citerne etc.) ; que l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme au dernier permis octroyé ;

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que la superficie du logement du bâtiment arrière est totalement supprimée ; que cette suppression peut être autorisée à condition de permettre l'extension d'un équipement de santé ; que l'affectation projetée en lieu et place du logement est dès lors conforme à ladite prescription (0.12 4°) ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction* en ce que la construction arrière dépasse les profils des immeubles voisins ; que la toiture a été rehaussée de sans permis d'urbanisme, comme le montre le reportage photographique ; que des augmentations volumétriques ne sont a priori pas tolérées en intérieur d'îlot ; que seules les actes et travaux relatifs aux logements et aux équipements d'intérêt collectif peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot en zone d'habitation (prescription 2.5.1° du PRAS) ; que par ailleurs la rehausse est limitée et inférieure à 30 cm et permet la rénovation et l'isolation du volume arrière en vue d'en améliorer le confort ; que la dérogation est donc limitée et acceptable ;

Considérant également que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques du bâtiment arrière sont modifiées ; que l'affectation de logement est supprimée au profit de surfaces accessoires à de l'équipement de santé ; que la toiture a été légèrement rehaussée et que son revêtement a été modifié de tuile rouge à tuiles de couleur noires ; que des baies de fenêtres sont légèrement modifiées et que des fenêtres de toit sont prévues ; que ces modifications ne sont toutefois pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'un équipement de santé est compatible avec la destination principale de la zone d'habitation ; que les aménagements projetés au niveau du volume de cabinets/patients semblent inchangés ; que la suppression de l'escalier extérieure et la création d'un escalier intérieur permet un accès direct et unique aux locaux accessoires au centre médical à l'étage ; que ces locaux accessoires sont réservés au personnel du centre médical ;

Considérant qu'en séance, il a été précisé que des praticiens supplémentaires travaillant sur d'autres sites fréquentent également ces locaux accessoires ; que des réunions avec du personnel médical extérieur sont également régulièrement organisées dans ces locaux ; que ces activités justifient dès lors les surfaces projetées accessoires de 130 m² environ ;

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 pour voiture en domaine privé n'est disponible ; que toutefois un espace pour les vélos est mis à disposition à l'entrée du centre médical ;

Considérant par ailleurs que les données cadastrales renseignent au 01/01/2025 deux parcelles différentes (avant et arrière) et répertoriées comme une maison et atelier ; que le demandeur est propriétaire de deux parcelles et gestionnaires du centre médical projeté ; qu'il convient dès lors de fusionner les deux parcelles et mettre à jour les données cadastrales du site ;

Considérant enfin qu'afin de garantir la sécurité des prestataires de santé ainsi que des patients, la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises par le SIAMU le 18/12/2025 dans son avis favorable conditionnel portant la référence CP.2011.0219/3 ;

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 12 février 2026

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

- Supprimer le balcon à l'étage du bâtiment arrière
- Fusionner les deux parcelles et mettre à jour les informations cadastrales

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 est acceptée pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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. MOENECLAHEY	