

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 juin 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV00	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur EL OUDGHIRI , en tant que copropriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un ancien commerce en cabinet médical et reconstruction de l'annexe + remplacement de la toiture à versant par une toiture plate
Adresse	Rue Buffon, 72
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 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 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 18 juin 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant **41117** – *immeuble de style modernisme d'après-guerre (Firmin Goffaert – architecte)* ;

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

Vu que le bien se situe Rue Buffon au n° 72, immeuble 3 façades R+02+TP, implanté sur une parcelle de 207m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 134 z 3 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un ancien commerce en maison médicale, à reconstruire en partie l'annexe en modifiant la toiture inclinée en toiture plate** ;

Vu que la demande a été introduite le 08/12/2025, que le dossier a été déclaré complet le 23/04/2026 ;

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

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;

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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 28/05/2026 au 11/06/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 40630 (PU 34468) – construire un immeuble – permis octroyé le 17/10/1961

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée, pour le remplacement des menuiseries extérieures ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 juin 2026

Vu les renseignements cadastraux, l'immeuble comporte un commerce au rez-de-chaussée et 2 unités de logements aux étages ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le changement de destination du rez-de-chaussée, qui s'accompagne de la reconstruction partielle de l'annexe arrière existante dans le respect du gabarit actuel ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la transformation d'un commerce vacant en maison médicale de 4 cabinets ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 2 caves attribuées à la maison médicale avec accès privatif, 3 caves communes, emplacements compteurs, local technique ;
- +00 hall d'entrée logement, garage (1 emplacement) avec accès au sous-sol : maison médicale : accès privatif en façade latérale, salle d'attente, sanitaires, 4 cabinets de consultation (2 dans l'extension) ;
- +01 hors demande
- +02 hors demande

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce qu'il y a changement de destination du commerce ;

Que la densité du bâti n'est pas impactée ; que le changement de destination n'occasionne pas de nuisances supplémentaires en intérieur d'îlot ; que l'activité est compatible avec du logement ;

Que la rehausse mitoyenne droite n'est pas préjudiciable à la parcelle voisine en ce qu'une servitude de passage longe la façade latérale du projet et que le bâti de la parcelle voisine est implanté en retrait et n'est pas mitoyen ;

Considérant que l'abattage de sujets à haute tige est soumis à permis ; qu'il y a lieu de compléter le cadre IV de l'Annexe I, de proposer une replantation et de la faire figurer sur les plans ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20 m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que la superficie du nouveau toit de l'extension représentant +/- 28m², il convient d'y pourvoir ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les murs mitoyens de la serre, prévue à la construction, ont été prolongés et rehaussés ;

Que l'extension en situation existante de fait ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat ; que la profondeur du mur a été portée à 3,82m ; que la hauteur a été rehaussée à 3,40m sur toute la profondeur ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Qu'en situation projetée, le remplacement du toit n'impacte pas les murs mitoyens existants ;

Considérant que la demande ne répond pas en tout point au *bon aménagement des lieux* :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 juin 2026

- Pas de desk d'accueil prévu ;
Aménagement motivé en séance par le fait que les consultations se font uniquement sur rendez-vous et que la prise de rendez-vous s'effectue en ligne ;
- En quoi le jardin est-il commun s'il est accessible que depuis deux cabinets ?
L'allée latérale permet également d'offrir un accès au jardin pour les logements ; une haie végétale avec portillon en limite parcellaire droite apparaît plus adéquate qu'une palissade en bois ;
- Marche au droit de la porte d'entrée ;
Faciliter l'accès des PMR à l'équipement ;
- Indiquer au plan « cabinet de consultation » plutôt que « bureau » ;
- Manquement de la représentation de la descente d'eau pluviale du toit plat ;
- Représenter sur le plan projeté du sous-sol les soupiraux existants qui assurent la ventilation naturelle des caves ;

Considérant que, de manière globale, la configuration de l'activité est pertinente ; qu'elle n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ; que la maison médicale est compatible avec l'habitation ; que les flux entre les deux fonctions sont distincts ;

Considérant que, toutefois, le changement d'affectation en vue d'aménager un équipement d'intérêt collectif génère du passage ; qu'il y a lieu d'accompagner la demande d'une note de mobilité abordant les impacts des déplacements, tant des praticiens que de la patientèle ; que celle-ci comprendra une analyse des impacts en termes d'estimation des déplacements générés et des besoins en stationnement, ainsi que les mesures proposées visant à encourager les modes alternatifs et à éviter le report du stationnement en voirie ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Que la possibilité d'accrocher des vélos dans l'allée latérale d'accès est envisageable pour autant que ce stationnement temporaire soit destiné à la patientèle durant les heures de consultation ; que le placement d'un rangement couvert pour vélos n'est pas envisageable dans ce retrait latéral ni en zone de jardin ;

Considérant que l'[article 207§1 du CoBAT, bien à l'inventaire légal](#), est d'application ; que les bâtiments étant identifiés (id. n° 41117), il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la [prescription particulière 2.5.2° du PRAS](#) est d'application en ce qu'en façades visibles depuis l'espace public, des modifications sont apportées ;

Qu'en situation existante de fait, la porte de garage a été remplacée, des caissons de volet roulant, posés en saillie, ont été placés aux fenêtres du +02 ;

Qu'au rez-de-chaussée, les menuiseries extérieures d'origine sans allège seront remplacées par des châssis en aluminium gris clair ; qu'en façade à rue, une allège en brique s'inspirant de celles des étages est proposée, les divisions du châssis reprennent les divisions des châssis d'étages – 4 panneaux ouvrants avec une imposte inférieure fixe divisée en 3 panneaux

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 juin 2026

vitrés ; qu'en façade latérale, la porte d'entrée d'origine est déplacée en deuxième travée, une allège en brique est proposée au niveau des châssis, le principe d'une imposte inférieure est supprimé, les divisions sont irrégulières, la partie du mur au droit de l'extension est proposée sans baie et présente des moellons similaires à l'origine ; qu'en façade arrière, la façade de la verrière est remplacée par un mur central en moellons flanqué de part et d'autre d'une travée de brique avec porte de terrasse coulissante ;

Considérant qu'il convient d'unifier les châssis des façades visibles depuis l'espace public – soit la façade à rue et la latérale ; qu'il convient d'harmoniser le traitement du rez-de-chaussée en adéquation avec les caractéristiques du reste de la façade ; qu'il est important de préserver la finesse des profils ;

Que l'imposte vitrée inférieure doit également être prévue pour les châssis en façade latérale ; que les divisions doivent correspondre à celle des étages ; que moyennant adaptation du cloisonnement intérieur, celles-ci peuvent être davantage respectées ;

Considérant que les éventuelles enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

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.2026.0295/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 19/05/2026 ;

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 18 juin 2026

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

- Proposer la végétalisation du toit plat ;
- Fournir une note de mobilité et proposer des solutions adéquates en conséquence ;
- Proposer l'accès au jardin également pour les logements ; prévoir une haie avec portillon sur la limite parcellaire droite ;
- Faciliter l'accès des PMR à l'équipement ;
- Joindre à la demande l'abattage d'arbre(s) et proposer une replantation ;
- En façades latérale et à rue, unifier la composition d'ensemble – prévoir au niveau des châssis une imposte vitrée inférieure, faire correspondre les divisions avec celles des étages ;
- Compléter et rectifier les représentations en représentant l'évacuation des eaux de pluie du toit plat, en indiquant sur le plan « cabinet de consultation » plutôt que « bureau », en faisant figurer les soupiraux existants en situation projetée ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. JACOBS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	