

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> COPPIETERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV14</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la <b>SRL MAJOPHTA</b> , propriétaire.
Objet de la demande	Transformer une taverne en cabinet d'ophtalmologie.
Adresse	Rond-Point du Meir, n°4
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE + ES.
PPAS	/
Réf. Communale	51923
Réf. URBAN	01/XFD/1780303

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réclamation ou opposition.

**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 24 juin 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone interdite côté Rond-Point du Meir et en zone restreinte côté avenue Gounod ;

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

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois Irismonument N°36367 ; que le bien présente des qualités artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ; qu'il convient de veiller au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rond-point du Meir n°4, maison de coin R+03+TP, implantée sur une parcelle de 332m<sup>2</sup> cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°490R2, est répertorié en tant qu'immeuble sans ascenseur comprenant 5 entités d'habitation et 1 commerce ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° n° 20838 (PU F16239) – Construire une maison – permis octroyé le 25/05/1938 ;
- N° 47943 (PU 41021) – Transformer l'immeuble en taverne – permis octroyé le 23/03/1993 ;
- N° 50115Q (PU 49812) – Mettre en conformité un immeuble à appartements avec rez commercial – permis octroyé le 12/06/2018 ;

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

- -01 Caves ;
- 00 Commerce type HoReCa café ;
- 01 2 logements ;
- 02 2 logements ;
- 03 1 logements ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9057), l'immeuble comprend 1 commerce et 5 logements ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant 5 logements et 1 commerce ;

Vu que la demande vise à **transformer une taverne en cabinet d'ophtalmologie** ;

Vu que la demande a été introduite le 23/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 6/05/2021 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 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 ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1984.0881/16/BUB/vh daté du 31/05/2021 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- La transformation d'un commerce de type HoReCa en équipement de santé ;

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

- -01 5 caves privatives et 1 espace réservé à l'équipement ;
- 00 Cabinet d'ophtalmologie (équipement de santé) ;
- 01 2 logements ;
- 02 2 logements ;
- 03 1 logement ;

Considérant que la demande ne concerne que la transformation du rez-de-chaussée du bien ;

Considérant que la destination proposée est un équipement de santé de 171,44m<sup>2</sup> ; que cette affectation est compatible avec le logement ;

Considérant que le projet prévoit la transformation d'un café en cabinet d'ophtalmologie comprenant 1 réception, 1 salle d'attente, 3 salles de consultation, 3 salles de soins, 1 WC PRM pour les patients, 1 WC pour les praticiens, 1 espace de circulation et 1 salle de repos ;

Considérant qu'au sous-sol, l'espace réservé au cabinet d'ophtalmologie comprend 1 espace de circulation, 1 local technique (chaudière, système de ventilation double flux type D et ballon d'eau chaude sanitaire) et 3 locaux de stockage ;

Considérant que le cabinet est accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le projet prévoit le maintien des éléments patrimoniaux ; que néanmoins, les châssis existants ne sont pas ceux d'origine et présentent des performances énergétiques faibles au regard des exigences actuelles ; que le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures du rez-de-chaussée respectant le matériau, les divisions et la tonalité actuels ; que le choix de la teinte noire s'accorde avec le style architectural de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit la requalification de la zone de recul anciennement utilisée comme terrasse de café et majoritairement imperméabilisée ; que des haies vives (lingustrum) sont rétablies sur tout le pourtour de la zone de recul ; que les chemins d'accès, sont réalisés en pavés patrimoine délimités par des plaques d'acier de 1cm d'épaisseur ; que les 2 zones de repos latérales sont traitées en gravier blanc agrémenté d'un arbre multi-tronc ; que la zone principale est plantée en pleine terre et traversée par un chemin reliant les deux accès au cabinet composé de dalle de schiste de 100X100 espacées à la façon d'un chemin japonais ; que les grilles manquantes au niveau de certains murets sont rétablies et que des grilles et portillons d'accès sont prévus à l'alignement ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée sera maintenue en blanc agrémentée de spots d'éclairage, d'une enseigne parallèle et posée sur la façade du côté de la rue Gounod et d'une enseigne posée dans l'encadrement de la porte d'entrée principale est prévue du côté du rond-point du Meir ;

Considérant application de **la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement** ; et **l'application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti** ; que les modifications apportées visent à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti et servent à

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

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 ; que, dans son ensemble, le projet est contemporain et qualitatif et s'accorde au style architectural du bâti existant ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 24 juin 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

**AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

<b>Echevin</b>	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	