

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
Urbanisme M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> COPPIETERS

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

/

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>NASR-ADDINE</b>
Objet de la demande	Mettre en conformité des annexes et construire un ascenseur dans un cabinet médical
Adresse	Rue de Veeweyde, 14
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

**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 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 25 mars 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1902) ;

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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue de Veeweyde au n° 14, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 623 n 9 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité des annexes et construire un ascenseur dans un cabinet médical ;

Vu que la demande a été introduite le 17/10/2019, que le dossier a été déclaré complet le 11/12/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 4/03/2021, 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 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
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 8896 (PU 9395) – construire 2 maisons – permis octroyé le 13/05/1902
- n° 28047 (PU 21234) – construire une annexe – permis octroyé le 9/09/1902
- n° 46861 (PU 40087) – construire une agence – permis octroyé le 31/10/1989

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions arrières aux +00 et +01 (entre 2009 et 2012), pour le changement d'affectation du bâtiment à front de rue en équipement de santé (polyclinique) avec suppression d'un logement, pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment, pour la couverture de la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

cour (entre 2015 et 2016), pour la rehausse du versant arrière du toit (prolongation de la lucarne sur l'entièreté de la largeur de façade), pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte un logement (appartement de 4 chambres aux +01/+02) ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les constructions non conformes qui ont été réalisées postérieurement au 1/01/2000 ;

Considérant que la demande en situation de droit comprend au rez-de-chaussée les bureaux d'une agence de crédit bancaire ; aux étages, un logement de 4 chambres avec terrasse de toit au +01 accessible depuis le jardin ; un atelier en arrière-bâtiment R+00+TP ;

Considérant que le rez-de-chaussée a été utilisé en tant que commerce HoReCa ; qu'un accès direct depuis la rue pour le commerce a été créé au niveau de la vitrine ; qu'en situation existante de fait, le bien est affecté à une polyclinique depuis 2010 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement de l'équipement de santé sur l'entièreté de la parcelle – soit 9 cabinets de consultation répartis sur 3 niveaux ; que la configuration suivante est proposée :

- +00 accueil, desk, salles d'attente, ascenseur, cabinets de consultation (4), réserves (3), cour latérale
- +01 ascenseur, salle d'attente, cabinets de consultation (2), logement de fonction (de type studio) avec cour extérieure murée
- +02 ascenseur, cabinets de consultation (3)

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée aux +00 et +01 – l'emprise de la construction au rez-de-chaussée représente 93% de la parcelle ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont supprimées et l'espace en plein air réduit à une superficie de 16m<sup>2</sup> (en place d'un jardin de 50m<sup>2</sup>) ;

Considérant que ces constructions sont préjudiciables aux parcelles voisines ; que l'extension du +01 en façade arrière enclave le jardin de la parcelle voisine du n° 12 ; qu'une partie de la terrasse de toit du logement initial est transformée en une cour murée de +/- 11m<sup>2</sup> ; que ces différents aménagements occasionnent des rehausses du mitoyen gauche ;

Considérant que la *prescription générale 0.12., modification partielle de l'utilisation d'un logement*, est d'application en ce que la superficie du logement en situation existante de droit n'est pas maintenue ;

Considérant que le studio de fonction ne peut être qu'accessoire à l'activité et ne peut être considéré comme un logement distinct et autonome ;

Considérant que le projet d'installer un équipement d'intérêt collectif répond à l'une des conditions qui autorisent la modification totale de la destination d'un logement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'augmentation du bâti réduit le jardin à un corridor de 1,82m de largeur sur une profondeur de +/- 9,00m ; que la profondeur des constructions voisines est dépassée de plus de 3,00m ; que cette disposition n'est pas optimale en ce qu'une réorganisation des espaces intérieurs permettrait de réduire la superficie bâtie, tout en améliorant ventilation et éclairage naturels des cabinets de consultation ;

Considérant qu'au +01, l'extension de +/- 32m<sup>2</sup> augmente la profondeur du bâti de 4,70m ; que le gabarit de la construction la moins profonde est dépassé de plus de 3,00m ; que la cour murée augmente la profondeur du bâti impactant la parcelle de gauche de 3,85m supplémentaires ; que cette configuration ne se motive pas en ce qu'elle enclave la petite parcelle de gauche – conséquences sur l'ensoleillement du jardin notamment à cause de l'ombre portée des murs mitoyens, impacts sur l'échappée visuelle et la luminosité de l'habitation ; que la façade postérieure de la demande, dont la baie d'un des cabinets, est en partie obturée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture*, en ce que les rehausses de mitoyens au +01, ainsi que les rehausses de la façade arrière au +02 (lucarne initiale élargie sur toute la largeur comprise entre limites mitoyennes) et du versant arrière de toiture impactent considérablement le gabarit de la construction mitoyenne de gauche, dépassé de plus de 3,00m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée ; que la surface de pleine terre a été supprimée ; que le projet envisage de végétaliser les toits plats ;

Considérant que la demande ne répond pas au *bon aménagement des lieux*, en ce que l'optimisation spatiale n'est pas aboutie, la configuration peu adéquate pour l'accueil de la patientèle ; la profondeur du bâti occasionne de nombreux cloisonnements, des espaces sans aucune luminosité directe, une organisation irréfléchie d'espaces dont certains résiduaux, une circulation intérieure sinueuse, un potentiel peu exploité ou valorisé ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie et à la configuration des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, en démolissant au +01 les volumes non conforme et au-delà de la façade arrière (studio et cour murée) ;

Considérant que la demande est lacunaire – manquement des adaptations en coupe et élévations, de photographies renseignant la situation du front de bâtisse arrière et des constructions en intérieur d'îlot ; que les informations renseignées dans le formulaire de demande sont erronées – données relatives à la situation de droit (cadres VI et VII), ventilation des surfaces de la situation projetée (cadre VII) ;

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 ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 mars 2021**

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 qu'une division supplémentaire (porte à rue) a été créée au niveau de la vitrine de droite ; qu'un volet avec caisson apparent a été posé ; qu'excepté les impostes supérieures, toutes les vitres sont recouvertes de vitrophanie (pose de films adhésifs) ;

Considérant que la vitrophanie ne peut être apposée sur l'entièreté d'une vitre ; que les vitrines des rez-de-chaussée ne peuvent être recouvertes que jusqu'à 50% ; qu'il convient de limiter son emprise ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la conformité au *RRU, Titre VI, article 37, enseigne perpendiculaire à une façade*, n'a pu être vérifiée – saillie maximale de 1,00m, hauteur maximale de 1,50m, surface maximale de 1m<sup>2</sup> ; que les dimensions de la bâche sur potence candélabre doivent s'y ajuster ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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.2001.1920/3/HP/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 14/01/2021 ;

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 25 mars 2021**

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

- proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense en démolissant au +01 le studio et la courette murée
- rendre les enseignes conformes au Titre VI du RRU
- supprimer la vitrophanie et proposer une intervention plus ponctuelle
- compléter la représentation de la situation projetée (coupes et élévations de façade)
- modifier les cadres VI et VII de l'Annexe I en renseignant la situation existante de droit

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4, 6, 13 sont acceptées.

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**

Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
--------------------------------------------------------------	----------------------------	--