

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. DELUMEAU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur PREDA , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation de l'espace commercial HoReCa en équipement de santé et mettre en conformité l'espace intérieur
Adresse	Rue Alexandre Pierrard, 2-4
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 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 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 30 septembre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue Alexandre Pierrard aux n° 2-4, immeuble d'angle mitoyen R+03+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Section H – n° 692 k 4 ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation de l'espace commercial HoReCa en équipement de santé et à mettre en conformité l'espace intérieur ;

Vu que la demande a été introduite le 26/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 2/07/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/09/2021 au 22/09/2021, 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 particulière 3.5.1° 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25313 (PU 17006) – construire une maison – permis octroyé le 20/02/1933
- n° 31805 (PU 23624) – exhaussement – permis octroyé le 27/03/1945

la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour le changement d'aspect du revêtement de façade et le remplacement des menuiseries extérieures ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8392), l'immeuble comprend un rez-de-chaussée commercial et 4 logements aux étages ;

Considérant que l'objet de la demande ne vise que le niveau du rez-de-chaussée ; qu'il concerne le changement d'affectation d'un commerce en équipement de santé (cabinet médical dentaire), la mise en conformité de l'annexion de la cour aux espaces intérieurs, le placement d'un cloisonnement entre l'activité et le hall d'entrée des appartements (au n° 4) ;

Considérant que le projet y aménage 2 salles de soins, une salle d'attente avec desk d'accueil, un sanitaire pour la patientèle, une zone privée avec sanitaire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 2021

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti au rez-de-chaussée est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle d'angle de +/-80m² est enclavée par les constructions voisines et ne peut offrir un espace extérieur qualitatif ; que la cour initiale de forme triangulaire de +/-4m² est un espace résiduel, inexploitable tel quel ; que la couverture de celle-ci ne préjudicie pas les constructions voisines en ce qu'elle n'a pas nécessité de rehausse des mitoyens ;

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 ¾ de la parcelle ;

Considérant que cette configuration est inhérente au terrain d'angle ; que la couverture de la cour a permis d'optimiser l'aménagement intérieur et d'y créer un sanitaire ;

Considérant que les espaces communs et caves privatives du sous-sol sont maintenus ; que le nouvel aménagement condamne l'accès intérieur du rez-de-chaussée au hall d'entrée commun des logements ;

Considérant que l'équipement de santé projeté est compatible avec la destination principale de la zone ; que la nature de l'activité est également compatible avec l'habitation ; que l'aménagement du rez-de-chaussée assure la continuité du logement et l'occupation des étages supérieurs ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en bois noir ; que les divisions de droit ne sont pas respectées mais que le principe d'imposte en partie supérieure est maintenu ; que le profil des châssis épouse la forme de l'encadrement des baies ; que les châssis sont harmonisés à tous les niveaux ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant que, hormis le soubassement, l'entièreté de la façade a été repeinte en gris clair – couleur d'une gradation plus claire que celles du cadre bâti avoisinant ;

Considérant que le cadre VII de la demande n'est pas correctement complété ; qu'il y a lieu de le rectifier de manière à renseigner les superficies de la situation projetée en « équipement d'intérêt collectif ».

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.2021.0646/1/CAP/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 11/08/2021 ;

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 30 septembre 2021

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

- Rectifier, au niveau du cadre VII de la demande, les superficies de l'affectation projetée en les déplaçant en « équipement d'intérêt collectif »

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 I – article 4 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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 ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. DELUMEAU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
--	----------------------------	--