

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par MAISON MEDICAL PERSPECTIVE , agissant en sa qualité de locataire
Objet de la demande	Agrandir une maison médicale et supprimer un logement existant
Adresse	Rue Alexandre Pierrard, n°3/5
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	Quartier des trèfles – 28/03/2013

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

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 réaction

**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 9 mars 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 est inscrit dans le périmètre du PPAS « Quartier des Trèfles » arrêté de l'exécutif du 28/03/2013 ;

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

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

Vu que le bien se situe Rue Alexandre Pierrard au n° 3/5, maison 3 façades R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 688 P 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **agrandir une maison médicale et supprimer un logement existant** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 28/10/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023, 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 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°40940 (PU48820) – Construire un immeuble – permis octroyé le 19/06/1962
- n°50096 O (PU 46664) – Changer l'affectation – permis octroyé le 27/10/2009

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit la non création du garde-corps limitant la terrasse du toit plat au +1, pour la modification de l'aménagement intérieur, pour modification de la porte et de la vitrine à rue en bois au lieu de PVC ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un cabinet médical au rez-de-chaussée et +1 et d'un logement au +02 ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Réserve + Chaufferie + Compteurs + Local poubelle + Cave logement + Local vélo + 1 Stationnement couvert
- 00 2 Entrées + Cabinet médical
- +01 Cabinet médical + Terrasse (34,39m²)
- +02 Logement 01 – 1 Chambre

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (archives) ;

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

- -01 2 Réserves + Chauffage + Compteurs + Local poubelle + Cave logement +
+ 1 Stationnement couvert
- 00 2 Entrées + Cabinet médical
- +01 Cabinet médical + Terrasse (46,89m²)
- +02 Logement 01 – 1 Chambre

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Supprimer le logement au dernier étage pour étendre le cabinet médical
- Ajouter un balcon au +2
- Proposer un nouvel aménagement intérieur

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

- -01 1 Stationnement couvert + 9 Stationnement vélos + Buanderie + Douche +
Rangement + Réserve + Chauffage + Compteurs + 2 Espace archives
- 00 2 Entrées + Accueil + 3 Cabinets + Wc + Stockage
- +01 Infirmerie + 2 Cabinets de Kinésithérapie + Wc + Terrasse (46,89m²)
- +02 2 Bureaux + Cuisine + Salle polyvalente + Terrasse (7m²)

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la terrasse de toit au +01 a été octroyée par le permis de 2009 ; que la garde de corps limitant sa surface n'a pas été placée ; qu'un balcon supplémentaire au +2 peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +01 doit respecter le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que la toiture plate au +1 n'est pas utilisée en terrasse, que l'indication de toiture terrasse est une erreur et qu'elle sera retirée ; qu'il y a lieu de proposer une amélioration de cet espace soit en végétalisant, soit en proposant un revêtement avec un albédo élevé ;

Considérant qu'une citerne est présente sur la parcelle mais qu'elle est inutilisée ; qu'il convient de réfléchir sur sa réhabilitation afin d'assurer une gestion intégrée ainsi que la réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant qu'en séance le demandeur déclare que le garage est utilisé principalement pour les vélos ; que la rampe de garage est souvent utilisée comme dépotoir ; qu'il lui est proposé de la rendre plus perméable ou de traiter cet espace comme une zone latérale pour y aménager

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

un espace d'agrément avec une clôture végétale, visant au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

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 n'est pas maintenue

Considérant que cette modification peut être autorisée en ce qu'elle permet l'extension d'un équipement d'intérêt collectif, à savoir l'extension d'un cabinet médical ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse en profondeur et hauteur les profils des immeubles voisins ; en ce que la terrasse au +2 dépasse le profil mitoyen le plus élevé de 6,90m en hauteur et de 1,00m en profondeur ;

Considérant que le balcon respecte le code civil en ce qui concerne les distances des limites mitoyennes ; que ce nouveau balcon en retrait des limites mitoyennes ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que les trois façades du bien sont visibles depuis l'espace public ; que des modifications sont apportées pour modification de la porte et de la vitrine à rue en bois au lieu de PVC, pour le changement des autres châssis en aluminium en PVC, pour l'ajout d'un balcon en façade arrière ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ;

Considérant qu'il convient toutefois d'harmoniser les menuiserie en façade à rue en proposant un matériau pour l'ensemble des fenêtres et portes ;

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.2009.0457/3 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/11/2022 ;

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 9 mars 2023

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

- Supprimer l'indication terrasse sur la toiture plate du +1
- Unifier l'ensemble des menuiseries en façade a rue
- Réfléchir sur l'amélioration énergétique et environnemental de la parcelle (Végétalisation de la toiture plate ou proposition d'un revêtement avec un albédo élevé, réhabilitation de la citerne et récupération des eaux de pluie, rendre plus perméable la rampe de garage ou l'aménager en zone latéral tel que décrit dans l'avis ci-dessus...)

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023