

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} MIROIR
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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la fermeture de la cour arrière et la façade avant, réaménager et changer l'affectation d'un commerce en cabinet médical
Adresse	Rue de l'Instruction, 120-122
PRAS	Zone mixte, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

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 28 mars 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte 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 1893) ;

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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Instruction aux n° 120-122, immeuble mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle de 135m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 336 f 4 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la fermeture de la cour arrière et la façade avant, ainsi qu'à réaménager et changer l'affectation d'un commerce en cabinet médical** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 27/12/2023 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 7/03/2024 au 21/03/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 05764 (PU 06253) – construire une maison (10m) – permis octroyé le 28/12/1893

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension en zone de cour, pour la transformation des devantures commerciales, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15677), l'immeuble comprend 2 espaces de commerce ainsi que 3 unités de logement ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne les volumes construits, le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux, l'aspect architectural de la façade à rue ;

Vu la mise en demeure I-2023/4371 dressée le 20/01/2023, le bien fait l'objet d'un constat d'infraction – couverture totale de la cour, changement d'aspect de la façade à rue (devantures commerciales, remplacement des menuiseries, changement de couleur) ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le commerce du rez-de-chaussée situé sur la gauche, ainsi que ses locaux annexes au sous-sol ;

Considérant que la demande en situation de droit au rez-de-chaussée se composait d'une surface commerciale sur +/- 9,95m de profondeur, ainsi qu'une cour à l'air libre de +/- 28m² ; la superficie de gauche équivalait à +/- 33,20m² ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'augmentation de la profondeur du bâti sur l'entièreté de la parcelle (à gauche comme à droite), le réaménagement du commerce de gauche en un équipement de santé de +/- 52,70m² ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 1 grande cave (avec wc), 1 petite cave ;
- +00 cabinet médical (médecin généraliste)
salle d'attente avec desk d'accueil, salles de consultation (une de 9,48m² et une autre de 11,20m²), vestiaire, sanitaire ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti 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, proche d'un angle, est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la couverture de la cour initiale, de +/- 28m² et d'une profondeur moyenne de 3,75m, n'est pas préjudiciable aux constructions voisines et n'a nécessité aucune rehausse mitoyenne ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie figurant dans le permis de construction ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; qu'il convient de prévoir (au sous-sol) une citerne apparente de récolte des eaux pluviales et d'y raccorder l'adduction d'appareils sanitaires (wc) ;

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

Considérant que la cour, située au-delà de la profondeur des $\frac{3}{4}$, a été couverte sur une profondeur de plus de 3,00m ; que la couverture de celle-ci a permis d'accroître les superficies utiles du rez-de-chaussée sans nécessité de rehausse des murs mitoyens ; que l'augmentation de la superficie plancher qui concerne strictement le projet est de 19,50m² ;

Considérant que l'aménagement du sous-sol contrevient au *bon aménagement des lieux* en ce que :

- la privatisation des espaces du sous-sol pour les entités du rez-de-chaussée ne garantit plus un espace de rangement pour chaque logement ; que, par ailleurs, la répartition des locaux du sous-sol ne correspond pas à la description des entités privatives telles que définies par les documents devant servir à l'établissement d'un acte de base de l'immeuble (rapport d'un géomètre expert, 4/08/2022) ;
- dimensions restreintes des deux salles de consultation ; possibilités inexploitées d'adapter la configuration et l'aménagement intérieur de manière à optimiser les surfaces utiles disponibles ;
- manquement d'une extraction mécanique des locaux avec une sortie en toiture ;
- emplacement du lanterneau existant pas adapté au cloisonnement projeté ;

Considérant que l'équipement de santé projeté est compatible avec la destination principale de la zone, tout comme avec l'habitation ; que, toutefois, l'aménagement du cabinet médical n'est pas suffisamment qualitatif ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc pour les vitrines commerciales, du PVC brun pour la porte d'entrée des logements ; qu'un large bandeau en bois avec fronton central surplombe les baies du rez-de-chaussée ; que la pierre bleue du soubassement a été peinte ;

Considérant que le demandeur n'est propriétaire que du rez-de-chaussée situé à gauche ; que vu la mise en demeure, la copropriété devra introduire une demande de permis pour l'entièreté de la façade ;

Considérant que le projet tente de rétablir des caractéristiques d'origine néo-classiques en remplaçant le dispositif en bois par un bandeau en pierre bleue et en unifiant le cimentage ; que la finition peinte du soubassement ne pourra être maintenue, la pierre bleue devra être nettoyée de manière à retrouver son aspect naturel ; que la couleur d'enduit proposée pour le rez-de-chaussée doit être unifiée avec celle présente aux étages ;

Considérant que l'aspect de la porte d'entrée des logements devra être unifié avec celui des vitrines commerciales ; que celle-ci, tout comme les étages, doit être retirée de l'objet de la demande et faire partie de la prochaine demande de permis de la copropriété ;

Considérant que la représentation projetée de la façade doit être modifiée en conséquence ;

Considérant que les enseignes devront être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.1997.0648/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 16/01/2024 ;

Considérant que le cadre B du formulaire statistique INS n'est pas correctement complété ;

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 28 mars 2024

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

- faire une proposition d'aménagement intérieur plus qualitative, qui optimise les surfaces utiles disponibles ; prévoir une ventilation mécanique adéquate ;
- proposer un aménagement du sous-sol qui ne préjudicie pas les unités de logement ;
- en façade à rue, nettoyer la pierre bleue du soubassement afin de retrouver son aspect naturel ; unifier la couleur de l'enduit du rez-de-chaussée avec celle des étages ; supprimer la porte d'entrée des logements de la demande (introduire une demande de permis pour l'entièreté de la façade) ;
- placer au sous-sol une citerne apparente de réutilisation des eaux de pluie pour alimenter les wc ;

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.

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

Présidente	M ^{me} MIROIR	
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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAAY	