

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par MAISON MÉDICALE HORIZONS a.s.b.l.
Objet de la demande	Transformer un immeuble de bureaux avec garage/atelier au rez-de-chaussée et un logement au R+3 en maison médicale
Adresse	Rue du Drapeau, 5
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

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 15 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois » ;

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 générale ;

Vu que le bien se situe Rue du Drapeau au n° 5, immeuble mitoyen R+02+TV (pignon en façade), implanté sur une parcelle de 151m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 545 c 4 ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble de bureaux avec garage/atelier au rez-de-chaussée et un logement au R+3 en maison médicale** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/06/2024, que le dossier a été déclaré complet le 08/10/2024 ;

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 2.5.2° 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 ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/04/2025 au 08/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 36363 (PU 29868) – construire une entrée cochère – permis octroyé le 26/01/1954
- n° 47146 (PU 40674) – réaménager des bureaux et ateliers – permis octroyé le 20/08/1991

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du bâtiment, pour la couverture de la cour, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1992), le bien est répertorié en tant que bâtiment de bureaux qui ne comporte pas de logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation du bien en un équipement de santé (acquisition en 2011) ; que le projet prévoit la transformation de tous les niveaux de l'immeuble en une maison médicale de 10 cabinets de consultation ; du -01 au +02, les niveaux sont desservis par un ascenseur ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 espaces de cave, chaufferie, machinerie ascenseur ;
- +00 sas d'entrée et rampe d'accès, accueil, salle d'attente, sanitaire PMR, 2 cabinets de consultation avec local annexe en zone de cour (stockage et local de stérilisation) ;
local vélos du personnel, accessible par une entrée à rue distincte de celle de la patientèle ;
- +01 4 cabinets de consultation, sanitaire, local informatique ;
- +02 4 cabinets de consultation, sanitaire, cuisine ;
- Combles 2 bureaux administratifs, sanitaire, cuisine, salle de réunion ;

Considérant que l'utilisation des deux pièces avant des combles (non desservies par l'ascenseur) est renseignée différemment selon la note explicative (bureaux administratifs) ou la représentation au plan (cabinets de consultation) ; qu'en séance, il a été confirmé qu'il s'agissait de bureaux et que les combles n'étaient pas accessibles au public ; qu'il convient de rectifier les plans ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Que la cour initiale de +/- 18m², complètement imperméabilisée en situation de droit, n'offrirait pas d'espace extérieur qualitatif à cette parcelle ; que la couverture de la courette impacte de manière limitée les parcelles voisines ;

Que la parcelle est entièrement bâtie et imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie n'est envisagée ; que la Commission encourage vivement de proposer une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, de placer une(des) citerne(s) aérienne(s) (au sous-sol) qui permette(nt) la réutilisation des eaux pluviales pour les sanitaires ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension réalisée au rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et la profondeur de la construction voisine la moins profonde de plus de 3,00m ; que cette extension impacte la hauteur du mur de jardin en fond de parcelle (mur commun avec les n° 4 et 6 de la Rue du Greffe), dépasse de plus de 3,00m le niveau de la cour voisine côté droit (au n° 3) sans observer un retrait latéral de 3,00m ;

Que la cour a été couverte d'un toit incliné sur une profondeur moyenne de 2,50m ; que ce pan est placé plus haut que le mur mitoyen en fond de parcelle et que des éléments d'appui reposent ponctuellement sur ce mur de jardin ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Que le projet propose de rehausser de +/- 0,60m le mur mitoyen arrière en comblant l'espace laissé ouvert ; que côté mitoyen droit, le toit incliné, implanté en recul de +/- 0,60m par rapport à l'axe mitoyen, dépasse la hauteur des murs mitoyens de +/- 0,60m à +/- 2,40m ;

Que la couverture de la zone de cour permet d'agrandir les surfaces utiles disponibles et d'annexer des locaux supplémentaires aux cabinets de consultation ; que toutefois, telles que projetées, ces adaptations suppriment la lumière naturelle et l'apport en air neuf des locaux (dont un cabinet de kiné) ; qu'il convient d'adapter le profil de toiture afin de garantir un confort adéquat et un renouvellement d'air adapté ;

Que cette extension configuration impacte de façon limitée les parcelles voisines ; qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ; que ces dérogations sont acceptables ;

Qu'en cas de travaux impactant des ouvrages mitoyens existants, il y a lieu d'assurer une finition côté voisin en concertation avec le propriétaire concerné ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les versants de toiture sont rehaussés par la pose d'une isolation par l'extérieur ; que le profil de toiture de la construction la moins élevée est dépassée de plus de 3,00m :

Que le niveau de la ligne de faîte est augmenté de +/- 35cm, de +/- 23cm au niveau des versants (16cm d'isolation) ; que la pente du chéneau (perpendiculaire à l'alignement) se développe sur 21,20m de profondeur ; qu'il convient de s'assurer de la faisabilité de l'option choisie au niveau du pied de versant, par rapport à l'acrotère et son couvre-murs existant (en tuiles vernissées) ;

Considérant que le projet doit être conforme aux prescriptions du **Titre IV du RRU – accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite** ; qu'il convient d'améliorer les possibilités et conditions d'accès aux PMR ;

Que s'agissant d'un équipement d'intérêt collectif de santé, il y a lieu de garantir un accès qualitatif aux personnes à mobilité réduite ; qu'il convient de lever les confusions qu'il existe entre la note explicative et les représentations au plan ; de confirmer que l'utilisation de l'ascenseur ; de confirmer la circulation interne dans le bâtiment ; de se conformer aux caractéristiques prescrites pour les voies d'accès (rampe, portes d'entrée, couloirs, portes, ...) et les sanitaires ; de ne pas utiliser les locaux des combles pour un accueil du public ;

Que de surcroît, il y a lieu de tenir compte de la remarque du Siamu relative au monte-charge (point 16 du rapport) :

« A moins que le monte-charge permette l'évacuation des PMRs non autonomes conformément à la législation A précitée, ceux-ci ne pourront avoir accès qu'au rez-de-chaussée de l'établissement. »

Ainsi que celle relative au taux de fréquentation (point 15 du rapport) :

« La capacité de chaque niveau ne pourra pas dépasser les 20 personnes (cfr. en particulier le niveau des combles avec la grande salle de réunion). »

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Qu'il y a lieu de fournir une note détaillée de l'accessibilité du bâtiment par les PMR (au rez-de-chaussée), de se conformer au Titre IV du RRU et aux remarques émises dans le rapport SIAMU ;

Considérant qu'il convient de rectifier la demande de permis – cadres VI et VII (SD = 0 logement), cadre VIII (nombre d'emplacements vélos) ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'une alternative de mobilité douce est proposée ;

Que le local vélos ne propose que des rangements muraux en suspension ; que des emplacements au sol plus accessibles devraient être prévus pour la patientèle ;

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'en situation existante de fait, une baie a été percée dans la façade pignon au niveau des combles ; qu'hormis la porte de garage, les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc sans respect des divisions d'origine (1 vantail en place de 2) ;

Que le projet envisage le remplacement des châssis en maintenant les caractéristiques des châssis existants et de la porte à rue (accès local vélos), en remplaçant la porte de garage par une vitrine et une porte en aluminium blanc (entrée maison médicale) ;

Que le cimentage de la façade à pignon est considérablement endommagé et nécessite plus qu'un simple nettoyage ; que cette rénovation n'est pas clairement abordée dans le projet ;

Qu'outre une isolation par l'extérieur de la façade arrière, l'isolation de la toiture à versants est également envisagée ; qu'il y a lieu de s'assurer d'une bonne qualité esthétique dans la mise en œuvre et le choix des matériaux, de maintenir les couvre-murs vernissés à la mitoyenneté ;

Considérant qu'il convient d'unifier le matériau des menuiseries du rez-de-chaussée en évitant le PVC, de prévoir au niveau de la baie de la vitrine un linteau similaire à celui des autres baies, de maintenir une vitre claire transparente sur plus de 50% de la vitrine ; qu'il y a lieu de préciser au plan la rénovation du cimentage de la façade pignon, de définir une nouvelle couleur claire davantage minérale que l'existante (gris, grège, ...) ;

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

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.1991.1061/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/01/2025 ;

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 15 mai 2025

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

- Proposer une toiture qui permette un apport d'air neuf et de lumière naturelle aux deux cabinets de consultation du rez-de-chaussée ;
- Fournir une note détaillée de l'accessibilité du bâtiment par les PMR (au rez-de-chaussée) ; se conformer au Titre IV du RRU et aux remarques émises dans le rapport SIAMU ;
- Ne pas utiliser les locaux des combles pour un accueil du public ;
- En façade pignon à rue, unifier le matériau des menuiseries du rez-de-chaussée (pas de PVC), prévoir au niveau de la baie de la vitrine un linteau similaire à celui des autres baies, maintenir une vitre claire transparente sur plus de 50% de la vitrine, rénover le cimentage de la façade et proposer une couleur minérale claire (gris, grège, ...) ; maintenir les couvre-murs vernissés ;
- Modifier l'Annexe I en renseignant la situation existante de droit- cadres VI et VII (SD = 0 logement), cadre VIII (nombre d'emplacements vélos)

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 et 6, sont acceptées 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} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
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. MOENECLAEY	