

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par HEALTH INVEST GROUP srl
Objet de la demande	Changer l'affectation d'une agence bancaire en clinique et installer un ascenseur
Adresse	Boulevard Louis Mettwie 334
PRAS	Zone mixte, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 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 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 05 juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes 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 C ;

Vu que le bien se situe Boulevard Louis Mettwie au n°334, immeuble mitoyen d'angle de gabarit R+4+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 14X4 et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comportant 15 logements ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'une agence bancaire en clinique et installer un ascenseur ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 15/05/2025 au 29/05/2025, 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 la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.1986.1981/7 daté du 20/02/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu que le Boulevard Louis Mettwie est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 42185 (PU 34992) – construire un immeuble à appartements – permis octroyé le 03/03/1966
- n° 44284 (PU 36824) – transformer le rez – permis octroyé le 10/11/1972
- n° 46233 (PU 39429) – transformations – permis octroyé le 17/02/1987
- n° 49053 (PU 44095) – transformation d'une agence bancaire – permis octroyé le 03/12/2002
- n° 49800 (PU 46942) – nouvel auvent pour entrée d'une agence bancaire – permis octroyé le 05/10/2010

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'agence bancaire a quitté les lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 **logements** : *parking, caves, locaux techniques – hors demande*
commerce : salle des coffres de l'agence bancaire
- +00 **commerce** : agence bancaire
- +01 **4 logements** dont 1 logement accessible depuis l'agence bancaire utilisé comme « réfectoire »
- +02 **4 logements** – *hors demande*
- +03 **4 logements** – *hors demande*
- +04 **3 logements** – *hors demande*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16592), l'immeuble comprend un parking et des caves en sous-sols, 1 commerce au rez-de-chaussée et 15 unités de logements aux étages ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation de l'agence bancaire (commerce) en clinique médicale (équipement de santé) avec aménagements intérieurs
- Aménager des locaux d'examens cliniques ainsi qu'une salle opératoire en lieu et place de 2 unités de logements au 1^{er} étage
- Installer un ascenseur à l'arrière du bâtiment pour le transport des patients entre RDC et 1^{er} étage et modifier les circulations et voies d'évacuation

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

- -01 **logements** : *parking, caves, locaux techniques – hors demande*
équip. collec. : clinique : salles d'examens techniques (radiographie etc.)
- +00 **équip. collec.** : clinique : entrée, accueil, salles de consultation, dentisterie, bureau, cuisine, locaux techniques et déchets, sanitaires
- +01 **équip. collec.** : clinique : salles d'opération et d'endoscopie, vestiaires, salle d'attente, terrasse d'attente
2 logements – *hors demande*
- +02 **4 logements** – *hors demande*
- +03 **4 logements** – *hors demande*
- +04 **3 logements** – *hors demande*

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que le volume bâti est augmenté par la création d'une trémie d'ascenseur et d'une plateforme d'attente à l'arrière du bâtiment ; que les surfaces végétalisées sont légèrement diminuées ; que la petite zone de cour est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible ; que la parcelle est fortement imperméabilisée ; que le projet ne fait état d'aucune mesure de gestion des eaux

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

pluviales ; que la possibilité d'installer une citerne de récolte des eaux pluviales doit être étudiée ; qu'un réemploi des eaux récoltées pour le nettoyage de la clinique est encouragé ;

Considérant également qu'une augmentation de la végétalisation de la zone de recul est à envisager en concertation avec les copropriétaires de l'immeuble ; que celle-ci participe à l'infiltration des eaux pluviales et améliore l'aspect paysager depuis la clinique ;

Considérant également que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les évacuation techniques du centre médical (ventilation) ; que ces techniques peuvent générer des nuisances sonores ou olfactives et préjudicier le voisinage ; qu'il convient de compléter les plans en localisant les sorties techniques éventuelles afin de pouvoir évaluer les nuisances potentielles du projet pour le voisinage ;

Considérant que la *prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement* est d'application en ce que les deux appartements du 1^{er} étage gauche sont transformés en salles d'opération et d'examen ; que la suppression des surfaces de logements se fait au bénéfice d'équipements d'intérêt collectifs ; que le projet ne contrevient donc pas à ladite prescription ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la terrasse au 1^{er} étage arrière dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que toutefois cette terrasse est exigée pour des raisons de sécurité incendie ; qu'elle n'est utilisée que pour l'attente de patients sédatisés et/ou alités du centre médical en cas d'incendie en vue d'une évacuation ultérieure ; que cette configuration a reçu un avis favorable du SIAMU ; que cette terrasse ne préjudicie pas au voisinage ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la parcelle est située en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que le projet ne prévoit pas d'emplacements pour voiture ; que toutefois 5 emplacements vélos sont prévus sous le auvent à proximité de l'entrée du centre médical ; que le demandeur déclare vouloir demander une zone de « dépose-minute » ; qu'il convient de préciser les options d'accessibilité de la clinique pour la patientèle, estimée à 50 à 80 patients par jour ; qu'il y a lieu de fournir une proposition de dépose-minute en concertation avec Bruxelles Mobilité ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1^o du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que des auvents existants sont mis en conformité ; que les divisions de divers châssis sont modifiées ; qu'une allège est démolie en vue de placer une porte d'entrée ; que les matériaux et coloris des divers éléments de façade ne sont pas modifiés ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que l'aspect projeté de la façade s'intègre au cadre bâti environnant ; que les éventuelles enseignes projetées ne sont pas reprises sur plan et devront, le cas échéant, faire l'objet d'une demande de permis séparée ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 20/02/2025 dans le rapport de prévention incendie – CP.1986.1981/7 – du SIAMU ;

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 05 juin 2025

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

- Dessiner les installations, conduites et évacuations techniques
- Fournir une proposition de dépose-minute en concertation avec Bruxelles Mobilité

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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