

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par la YACOUTE IMMO
Objet de la demande	Changer l'utilisation d'un bâtiment paroissial en centre médical pluridisciplinaire.
Adresse	Rue d'Aumale 11
PRAS	Liserés de noyau commercial, zones d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 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 :**

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en liséré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à changer l'utilisation d'un bâtiment paroissial en centre médical pluridisciplinaire ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/01/2025 au 01/03/2025 pour les motifs suivants :

– Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :

24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 24/01/2025 ;

Vu l'avis d'Access&Go du 16/01/2025 déclarant le projet non conforme aux exigences du RRU, Titre IV et VII en ce qui concerne :

- Le bâtiment arrière n'est accessible que par marche. Les cabinets pour spécialistes et l'auditoire ne sont donc pas accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- La toilette PMR n'a pas son aire de transfert face à la porte.
- Le passage sous escalier n'est pas sécurisé pour les personnes malvoyantes ou aveugles qui risquent de se cogner.
- Les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Vu le rapport d'incidence joint à la demande ;

Situation du site :

Attendu que le bien se situe dans la zone de protection de la maison Erasme et de la Collégiale Saints Pierre et Guidon ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Attendu que le bien se situe de zone ZESA (site n°27-46 : noyau villageois) ; que la demande ne prévoit pas de démolition, d'excavation de terre ou d'autre travaux permettant de faire des fouilles ;

Considérant que le bâtiment est un vaste ensemble situé entre la rue Aumale et la rue du Chapitre sur une parcelle traversante ; que la parcelle est entièrement bâtie en situation de droit ; qu'il existe une différence de niveau de l'ordre d'1,16m entre la rue d'Aumale et la rue du Chapitre ; qu'actuellement, il n'existe pas d'entrée du côté de la rue du Chapitre ;

Vu les différents permis obtenus pour le bien :

- PU 292 328 (26/05/1891) — Construction de deux maisons ;
- PU 296741 (25/11/1902) — Agrandir la salle de patronage ;
- PU 297941 (06/06/1905) — Faire 2 baies de fenêtre ;
- PU 318333 (03/05/1956) — Transformations ;
- PU 321586 (21/11/1961) — Construire une maison paroissiale ;
- PU 330697 (05/12/1995) — Réaménager les espaces intérieurs ;

Considérant qu'en situation de droit il s'agit d'un équipement accueillant les activités de la paroisse ; que le bâtiment contient des locaux de réunion, d'activité, ainsi qu'un logement de fonction et une salle de conférence ; que la situation actuelle correspond à celle du dernier permis délivré ;

Considérant que la parcelle est entièrement construite et que l'ensemble des constructions comprend 3 volumes dont :

- un corps de bâtisse à l'alignement de la rue d'Aumale de gabarit R+2+TV ;
- un volume central d'un seul niveau en intérieur d'îlot ;
- un bâtiment à l'alignement de la rue du Chapitre de gabarit R+3+TP ;

Considérant que l'environnement immédiat est composé de bâtiment de style et de typologie variés, que le matériau de façade dominant est la brique ;

Projet :

Considérant que le projet prévoit donc de transformer le bâtiment en équipement médical ; qu'il s'agit de services de consultation pour différentes disciplines médicales (médecine générale, dentisterie, ophtalmologie, kinésithérapie) au service des habitants du quartier ;

Considérant que pour ce faire des interventions ponctuelles sont nécessaires ; qu'il s'agit des interventions suivantes :

- Création d'un accès côté rue du Chapitre avec un escalier pour rejoindre le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

- La création d'un ascenseur côté rue d'Aumale afin de desservir la majorité des lieux accessibles au public ;
- Le placement de lanterneaux dans le patio central ;
- Plusieurs cloisonnements et aménagements intérieurs ;
- Le remplacement des châssis à l'identique ;
- L'isolation de la toiture plate de l'atrium par l'extérieur ;
- L'isolation de la toiture en pente côté Aumale par l'intérieur ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de modification de volume ;

Considérant que l'organisation générale est rationnelle et fluide ; que les salles de consultation sont articulées autour d'un espace de réception central comprenant la salle d'attente dans le volume en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'accès créé du côté de la rue du Chapitre a pour but de faciliter l'accès au bâtiment pour les PMR ; que la nouvelle entrée sera réalisée à l'endroit d'une fenêtre existante qui se trouve être la baie centrale d'un ensemble de 5 fenêtres répétitives ;

Considérant que si des marches (2 escaliers) sont nécessaires pour arriver à l'accueil, il s'agit de volées droites pour lesquelles la demande prévoit d'installer un monte escalier ou une plateforme élévatrice ; qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 4 du Titre IV du RRU ; que la demande prévoit en plus l'installation d'un ascenseur côté Aumale afin d'assurer un maximum d'accessibilité ; que s'agissant d'un bâtiment existant et au vu des efforts fait, la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'avis d'Access&Go stipule que les cabinets pour spécialistes et l'auditoire ne sont pas accessibles pour les PMR, qu'il y a lieu de justifier cela ou de prévoir des aménagements spécifiques si nécessaire ; que pour le reste il y a lieu de répondre aux remarques de cet avis ; que l'avis du SIAMU relève par contre que les étages ne peuvent pas être accessibles pour les PMR étant donné les possibilités d'évacuation, qu'il y a lieu de revoir les spécificités de l'ascenseur afin de rendre les étage accessible selon les normes SIAMU ; qu'il sera nécessaire de refaire une demande d'avis au SIAMU afin de confirmer cette possibilité ;

Considérant que la demande prévoit également un logement de fonction avec 1 chambre (existant en situation de droit) permettant à des médecins de passage de loger ponctuellement à proximité de leur lieu de travail (par exemple pendant les gardes et à l'exclusion de toute domiciliation) ;

Considérant que cette reconversion s'inscrit dans une optique de meilleure utilisation des surfaces bâties en limitant les interventions afin de maintenir les caractéristiques du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation des toitures et le remplacement des châssis à l'identique afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et d'y

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

assurer un meilleur confort thermique ; qu'un avis CRMS n'est pas nécessaire étant donné qu'il n'y a pas de modification depuis et vers le bien classé ; que d'autres modifications nécessiteraient cet avis par contre ; qu'il n'est pas garanti qu'un remplacement à l'identique soient possible et qu'il serait préférable afin de s'assurer du maintien de l'esthétique existante de prévoir la rénovation des châssis existants et de venir ensuite les doubler à l'intérieur ;

Considérant que les interventions en façade côté Aumale ne modifie pas l'esthétique du bâtiment ni les vues depuis ou vers des biens classés ;

Considérant qu'aucune proposition d'enseigne n'a été faite ; que vu la situation du bien par rapport aux biens classés alentours, il convient de déterminer le type d'enseigne et son emprise dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en situation existante le bien ne possède aucun emplacement de stationnement, que le projet n'en prévoit pas non plus ; que l'article 15 du Titre VIII n'impose pas de cota mais bien une proposition motivée par le demandeur ;

Considérant que le demandeur justifie la bonne accessibilité du site en transport en commun ou mutualisés ; qu'en effet la station de métro Saint-Guidon se trouve à 400m et que plusieurs lignes de bus et tram y passent également, que le bus 49 (Simonis-Gare du Midi) a un arrêt à proximité immédiate du centre ; qu'une station Villo ! se trouve à l'arrêt Saint-Guidon et une station Cambio à l'angle des rues d'Aumale et Formanoir ;

Qu'il justifie également qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif à destination des riverains, qu'il est donc pertinent de prévoir que ceux-ci viendront à pied la plupart du temps ou qu'il s'agira de véhicules de riverains ; que les rendez-vous sont ponctuels et n'engendrent pas d'augmentation du besoin de parking dans l'espace public ; qu'en capacité maximale le bâtiment accueille 20 espaces de consultation ;

Qu'il est donc acceptable de ne pas prévoir d'emplacement de stationnement pour les visiteurs du centre médical ;

Considérant que la demande ne traite pas la question des véhicules du personnel et ne prévoit pas de locaux vélo ni à destination du personnel ni à destination des patients ; qu'il n'y a pas de possibilité de parking à proximité immédiate du site ;

Considérant que le bien comprend 28 postes de travail ; que la salle de conférence présente 25 places assises (version minimaliste) ; qu'il y a lieu d'analyser l'offre en stationnement pour le personnel et de faire une proposition pour des emplacements vélos sécurisés pour le personnel et les visiteurs ;

Qu'en ce qui concerne les livraisons, le rapport d'incidence mentionne qu'à l'échelle du site, celles-ci sont exceptionnelles et doivent donc pouvoir occuper les stationnements en voirie de manière ponctuelle sans occasionner de gêne ;

Considérant que d'une part, le projet n'indique pas de local poubelle spécifique en plan et, que d'autre part les déchets spécifiques liés à l'activité doivent faire l'objet d'un entreposage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

et d'un retrait adaptés ; qu'il convient de prévoir un local poubelles à containers de tri et de faire appel à un service de collecte planifiée auprès de Bruxelles-Propreté ou d'un opérateur privé spécialisé ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure n'est prise concernant la récupération et la gestion intégrée des eaux pluviales ; que l'installation de citernes et la végétalisation des toitures plates ne sont pas envisagées ;

Considérant que le demandeur exprime en séance que l'installation d'une citerne en cave à des fins de réutilisation dans les sanitaires peut être étudiée ;

De manière générale :

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 13 mars 2025

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Respecter l’avis du SIAMU du 24/01/2025 et modifier les caractéristiques de l’ascenseur selon les remarques de l’avis afin de permettre l’accès PMR aux étages ;**
- **Solliciter les dérogations au Titre IV du RRU ou améliorer l’accessibilité ;**
- **Analyser et faire une proposition pour le stationnement des voitures et vélos du personnel ;**
- **Fournir les renseignements relatifs aux enseignes ;**
- **Prévoir un local poubelles à containers de tri et faire appel à un service de collecte planifiée ;**
- **Clarifier les modifications visibles depuis l’espace public et rénover les châssis existants et éventuellement prévoir un doublage intérieur ;**
- **Etudier la possibilité de récupérer les eaux pluviales au moyen d’une citerne ;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D’ANDERLECHT

Président	M. CUMPS	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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. MOENECLAHEY	