

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par BAMS sprl et RIMAN sprl , agissant en leurs qualités respectives de propriétaire et locataire
Objet de la demande	Transformer un immeuble industriel avec la création d'un commerce (boucherie) au rez-de-chaussée et créer des logements aux étages
Adresse	Rue du Compas, n°65
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 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 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 12 septembre 2024

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 situé dans le périmètre d'un PAD : Heyvaert approuvé le 07/10/2021 ;

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 A ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale/ en CAT 0 + 3 ;

Vu que le bien se situe Rue du Compas au n° 65, immeuble mitoyen R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 132 Y 2 et est répertorié en tant que bâtiment industriel ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble industriel avec la création d'un commerce (boucherie) au rez-de-chaussée et créer des logements aux étages** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 03/04/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2024 au 05/09/2024, 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 particulière 4.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants

Vu l'avis du service Permis d'Environnement mentionnant qu'un permis d'environnement est nécessaire pour la boucherie. Qu'actuellement un permis d'environnement de classe 2 est encore valide jusqu'au 06/10/2028 et pourra être repris si les incidences sur l'environnement du nouveau projet de boucherie sont compatibles avec les conditions du PE210/2012 et qu'une simple modification de ce dernier est possible et si la demande est faite avant le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

23/08/2024 puisque qu'un permis peut être repris dans les deux ans après une cessation d'activité. Autrement, il faudra faire une nouvelle demande de permis d'environnement.

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°24181 (PU 18396) – Construire une clôture à rue – permis octroyé le 29/01/1932
- n°45894 (PU 38935) – Transformer la façade – permis octroyé le 10/07/1984
- n°48125 (PU 42660) – Transformer un immeuble industriel en une salle de découpe – permis octroyé le 17/11/1998

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de toutes les menuiseries et l'ajout d'un caisson à volet en façades avant ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un atelier de salle de boucherie ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Trémie ascenseur + Citerne à mazout + Cabine à haute tension + Cave
- 00 Quai de réception + Réception + Bureau + Sas d'entrée + Laverie + Frigo viande conditionnée + Frigo Carcasse + Salle de découpe + Stock plastic + Produit d'entretien + Sanitaire + Cafétéria + Ascenseur
- +01 Entrepôt
- +02 Entrepôt
- +03 Entrepôt

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 (RU 2020/10070) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Créer une zone de commerce (boucherie) accessoire à l'atelier de découpe de viande
- Transformer une partie des caves de l'atelier pour l'affecter aux logements
- Créer 6 logements 2 chambres (de 118m² chacun) aux étages
- Déconstruire une partie du bâtiment afin de créer un patio et des terrasses extérieurs
- Modifier l'ensemble des menuiseries en façade avant

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

- -01 Trémie ascenseur + Cave atelier + Cave + Local compteur + Espace vélo + Local poubelle
- 00 Entrée privative logement + Ascenseur + Atelier de découpe de viande + Commerce (boucherie accessoire) + Escalier de secours
- +01 Logement 01 – 2 Chambres + Patio
+ Logement 02 – 2 Chambres + Patio + Terrasse + Escalier de secours
- +02 Logement 03 – 2 Chambres + Patio

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

+ Logement 04 – 2 Chambres + Patio + Terrasse + Escalier de secours

- +03 Logement 05 – 2 Chambres + Patio

+ Logement 06 – 2 Chambres + Patio + Terrasse + Escalier de secours

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 la densité du bâti est importante, la parcelle étant construite sur son ensemble qu'il est prévu de déconstruire une partie du bâtiment ; qu'il y a lieu de continuer dans ce sens de manière plus importante ;

Considérant que des terrasses sont implantée à la limite mitoyenne en fond de parcelle à chaque étages jusqu'au +3 ; que cela occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

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, +02, +03 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ; qu'il y a lieu d'agrandir l'espace terrasse afin de placer un garde-corps à 1,90m de la limite mitoyenne ;

Considérant que la transformation de la nouvelle façade, il serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant qu'une partie du bâtiment initiale est à nouveau rendue à l'air libre (22,00m²) ; que la partie maintenue couverte pour créer deux terrasses respectivement 6,80m² et 3,70m² ; que la partie en plein air (10,70m²), aux dimensions étriquées, est sans grand potentiel et peu fonctionnelle ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet – facilitateur@environnement.brussels ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce qu'il n'y a qu'une seule cave de 19m² pour 6 logements ; qu'il y a lieu d'y remédier en proposant des espace de rangement soit au sous-sol soit aux étages dans les logements ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher que le patio est de taille réduite et l'ajout de terrasses dans cet espace ainsi que le mur mitoyen ne permet pas d'amener suffisamment de surface nette éclairante jusqu'au +1 ; qu'il convient d'y remédier (par exemple : en agrandissant le patio, placer des terrasses en façade avant, supprimer le mur mitoyen inutile...) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes***, en ce qu'il y a un local vélo / poussette mais que la surface prévue est trop restreinte et ne respecte pas les prescription du vademécum Vélos de la RDC ; que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélo plus grand à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

Considérant que l'***article 153 §2 du CoBAT***, est d'application en ce qu'il y a ***dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette*** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé le près possible de l'entrée / voie publique ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 18, local d'entretien***, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, il est nécessaire d'en prévoir au minimum un ;

Considérant que la demande ne répond pas au ***RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux***, et ce pour les points suivants :

- dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- dimensions de la terrasse du +01, +02 et +03 et respect du code civil
- intimité relative entre unités compte tenu de la petitesse du patio
- Appartement mono-orienté
- Les caves/espaces de rangement en sous-sol ne sont pas attribués ;
- dimensions étriquées du patio et de sa couverture
- pas d'offre diversifiée de type de logements – 6 entités de 2 chambres

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 0 à 6 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 6 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense

Considérant que l'***article 153 §2 du CoBAT***, est d'application en ce qu'il y a ***dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants*** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la ***prescription particulière 4.5.2° du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées que l'ensemble des menuiseries sont changée pour de l'aluminium et que la porte de la zone de décharge est, elle en PVC ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Considérant que, toutefois, il y a lieu de distinguer la travée de l'entrée des logements du reste du rez-de-chaussée ; qu'il convient de proposer un traitement différent dans la couleur de façade et dimension de la porte d'entrée ou de proposer une vitrine avec l'entrée commerciale incluse ;

Considérant que la demande fait application de l'article 100 du CoBAT – projet soumis à charges d'urbanisme ; en ce que la demande va créer plus de 1000 m² de logement ; qu'il y a lieu de fournir une proposition ; que cependant la proposition actuelle est de 1.105m² de logement ; qu'il est demandé des modifications d'ouverture volumétrique au niveau des patios et terrasses extérieures ; que les surfaces vont être encore modifiées ;

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.1998.0357/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/06/2024 ; que le point 9 cité dans l'avis SIAMU nécessite une modification de plans : « *L'escalier de secours en fond de parcelle, servant de deuxième possibilité d'évacuation pour les 3 logements mono-orientés arrière, doit arriver à rue par un chemin d'évacuation distinct du hall commun et pas dans l'établissement* » ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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 12 septembre 2024

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

- Améliorer la qualité et la surface d'éclairage naturel des logements afin de respecter le RRU titre II article 10
- Reculer les terrasses arrières afin de respecter le code civil
- Prendre contact avec le facilitateur eau afin de tendre à une amélioration de la gestion intégrée des eaux de pluies de la parcelle
- Créer une cave / espace de rangement privatif pour chaque logement
- Proposer pour les logements un aménagement plus qualitatif et moins dense
- Agrandir l'espace vélo (1 vélo / chambre)
- Répondre aux conditions de l'avis SIAMU
- Contraster les deux portes d'entrées (commerciale et des logements) en façade avant
- Intégrer au bâti des dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées

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

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	