

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par JATIMMO S.P.R.L.
Objet de la demande	Transformer un immeuble d'activités productives (Atelier) en logements, commerce, bureaux et activités productives.
Adresse	Avenue de Scheut, 51 – 53 et rue de l'Emulation 12 - 14
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation d'opposition.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

La réclamante a été entendue sur les sujets suivants :

- La Perte de vue ;
- La Perte d'intimité ;
- L'Impact négatif sur la mobilité et le bruit ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 d'accessibilité que le bien se trouve en zone B ;

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 le bien se trouve sur inventaire patrimonial Irismonument sous la référence 37221 ;

Vu que le bien se situe Avenue de Scheut, 51 – 53 et rue de l'Emulation 12 - 14, Ateliers avec un logement à profil R+1+TP, implantée sur 2 parcelles cadastrée Division 4 Section B – n° 40 R3 et 40 P3 sur une surface de terrain de 851m² ;

Vu que la demande vise à transformer un immeuble d'activités productives (Atelier) en logements, commerce, bureaux et activités productives ;

Vu que la demande a été introduite le 28/02/2024 et que le dossier a été déclaré complet le 08/08/2024 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 20/10/2024 au 03/11/2024, et qu'une réclamation d'opposition a été introduite ;

Que les motifs d'opposition sont :

- Perte de vue ;
- Perte d'intimité ;
- Impact négatif sur la mobilité et le bruit ;

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

- application de l'article 207 §3 du CoBAT – bien inscrit sur l'inventaire ;

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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – toiture d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au RCU, Titre I, article 13 – ventilation – évacuation ;

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

- n° 40022 (PUNE F33799) – Construire un immeuble + box – permis octroyé le 09/06/1960 ;
- n° 42298BIS (RPU 36307) Construire 3 boîtes de garage – date permis inconnue ;
- n° 40360 (PU F34155) – Construire atelier + magasin – permis octroyé le 07/02/1961 ;
- n° 44563 (PU 37280) – Construire 2 WC supplémentaires – date permis inconnue ;

Considérant que les archives communales sont lacunaires et qu'elles ne renseignent pas la destination des niveaux -01 et +01 ; Que la situation légale du niveau +00 à l'avenue de Scheut est un atelier ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- La construction d'une véranda au +01 latéral gauche côté Avenue de Scheut n°53 (visible sur les photographies aériennes de 1977) ;
- L'ouverture magasin sans PU ;

Considérant qu'en situation existante de fait que l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

Côté Avenue de Scheut, 51-53

- Sous-sol : caves, cabine haute tension et local technique
- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, bureau dépôt
- Rez +1 : appartement de 4 chambres

Côté Rue de l'Emulation, 12-14

- Sous-sol : caves
- Rez-de-chaussée : activité productive
- Rez+1 : réserve

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Rehausser les bâtiments côtés Avenue de Scheut et rue d'Emulation et prévoir des logements aux étages ;
- Transformer le rez-de-chaussée en commerce, parking et activités productives ;
- Démolir une partie du bâtiment côté rue de l'Emulation au fond de la parcelle pour créer un jardin ;

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

Côté Avenue de Scheut, 51-53 :

- -01 Local vélos/poussettes, 4 caves logement, locaux compteurs, local entretien, cave bureau
- +00 Entrée logement & bureaux, entrée parking & commerce, 17 places de parking pour les logements et 7 places pour le commerce, commerce, local vélos logements & local vélos bureaux
- +01 2 logements : appart de 3 chambres et appart de 1 chambre
- +02 2 logements : appart de 3 chambres et appart de 1 chambre
- TP Toiture végétales

Côté Rue de l'Emulation, 12-14

- -01 2 caves technique

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

- +00 Entrée logements, 2 entrées pour les activités productives, locaux compteurs, local entretien, local poubelles, local vélos cargos, 2 cages d'ascenseur
- +01 5 logements : appart de 3 chambres, 2 appart de 2 chambres, appart de 1 chambre et studio
- +02 5 logements : appart de 3 chambres, 2 appart de 2 chambres, appart de 1 chambre et studio
- +03 3 logements : appart de 3 chambres, appart de 2 chambres, appart de 1 chambre
- TP Toiture végétales

Façades :

- Toutes les menuiseries d'origine (en aluminium ?) seront remplacées par du PVC effet bois double vitrage de ton gris ;
- La porte d'entrée sera en bois de ton gris ;
- La porte de garage en métal ajouré ton gris ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par la rehausse d'un étage à l'Avenue de Scheut n°50-53 et de 2 étages côté Rue de l'Emulation n°12-14 qu'une surface d'environ 913m² est ajouté et qu'en contrepartie, le projet propose la création d'une bande végétale (jardin de pleine terre) de 170m² en fond de parcelle, mais que ce jardin n'aura pas de contact avec les logements ; que par conséquent, que la densification et la rehausse sont trop importante sans amélioration substantielle de la qualité végétale de l'intérieur d'îlot ; Que la nouvelle terrasse de toit se trouve en dehors de la zone de construction autorisable ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que les façades sont modifiées, que toutes les menuiseries au niveau de la couleur et du matériau sont modifiées ; Qu'il y a une manque d'uniformité au niveau des division de châssis projetés ; Qu'il a lieu d'uniformiser les façades et différencier le choix des matériaux des nouvelles parties par rapport aux parties existantes, tout en intégrant les deux parties ; qu'il a lieu de conserver / restaurer les matériaux d'origines pour les parties existantes ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** et **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne** :

- en ce que l'annexe au +01 (Av. de Scheut n°53) dépasse de 3,80m le voisin de gauche au n°53A le plus profond ;
- en ce que côté Avenue de Scheut : La toiture dépasse de 0,78m le profil de toiture le plus haut au n°49 Av. de Scheut & côté Rue de l'Emulation : la rehausse dépasse de 3,65m le profil de toiture le moins haut au n°16 et de 1m le profil de toiture le plus haut au n°10 ;
- en ce que la terrasse de toit au +02 (Av. de Scheut n°53) dépasse le profil mitoyen le plus profond (=n°53A) de 3,80m de profondeur sur 1m de hauteur ;

Que les dérogations ne sont pas acceptées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 – éclairage naturelle**, en ce que la chambre (2,6m² au lieu de 2,86m²) de l'entité 5 et la chambre 1 (2,6m² au lieu de 3,88m²) de l'entité 6 au 1er étage (Av. de Scheut) ont un apport en éclairage naturel insuffisant ; Que la dérogation n'est pas acceptée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 12 – ventilation**, en ce que tous les wc et salle de bain/douche (locaux sans fenêtre) ne sont pas munis de dispositif de ventilation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 19 – bon aménagement des lieux**, en ce que :

- Tous les logements ne bénéficient pas d'un espace extérieur privatif (logements entités 6, 12, 17) ;
- Certains logements sont mono-orienté (logements entités 5, 12, 17) ;
- Il n'y a pas superposition des évacuations et de zone jour/nuit ;
- Les espaces de rangement ont des dimensions restreintes (en particulier le logement côté Rue de l'Emulation) ;

Considérant que la demande n'est pas conforme aux recommandations du collège relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires en ce que :

- la rénovation ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot ;
- tous les logements ne sont pas conformes au Titre II du RRU ;
- les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet ne respecte pas le code civil en matière de servitude de vues ;
- Tous les logements ne disposent pas d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que la demande ne respecte pas le Code civil en matière de vues, que la vue droite de La terrasse de toit au +02 n°53 Av.de Scheut ne respecte pas le retrait latéral d'1,90m depuis l'axe mitoyen de gauche (n°53A) ;

Considérant que la demande nécessite au moins un permis d'environnement de classe 2 pour le parking, qu'il a lieu de contacter le service permis d'environnement pour leur informer du type d'activité productive dans les entités 1 et 2 ; les produits stockés et les machines ; le type de commerce et les produits stockés ; Qu'un permis d'environnement classe 3 sera nécessaire pour chantier de plus de 500m² ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis –CP.1993.1264/3– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/09/2024;

Considérant, moyennant toutes les modifications demandées, que le projet 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 07 novembre 2024

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

- Séparer les accès des différentes destinations présent sur le site et en particulier pour accéder aux logements ;
- Séparer les parking pour les logements du parking pour le commerce ;
- Déplacer le commerce côté rue et adapter la façade en fonction ;
- Uniformiser les façades et différencier le choix des matériaux des nouvelles parties par rapport aux parties existantes (pour lequel il faut conserver les matériaux d'origines) tout en intégrant les deux parties ;
- Prévoir un grand jardin de minimum 400m² en terre pleine accessible depuis les logements en démolissant 3 travées du bâtiment existant & fournir un plan paysager ;
- Prévoir des logements traversants et équiper chaque logement d'un espace extérieur ;
- Ne pas déroger au RRU Titre I et II ;
- Adapter les plans et les formulaires de la demande en fonction des modifications demandées ;
- Prévoir une réunion avec les membres de la commission de concertation pour discuter le projet modifié à introduire ;

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

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

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	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024