

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

M.DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mme de <b>CHIVRE</b> , Mr <b>LHOAS</b> , Mr <b>LEON</b> et Mr <b>BOUTEILLER</b> , futurs copropriétaires ;
Objet de la demande	Mettre en conformité la rénovation et la transformation des ateliers/entrepôts/bureaux en ateliers/logements.
Adresse	Rue des Bassins, n°34
PRAS	Zone de forte mixité.
PPAS	/
Réf. Communale	51854
Réf. URBAN	01/XFD/1773884

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

**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 réclamation.

**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 14 octobre 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu la carte du solde des bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels admissibles par maille (CASBA) en zone de mixité ; la parcelle se situe dans la maille AND02 ; que le solde admissible est de 377298 m<sup>2</sup> ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé 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 (arrière), dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue des Bassins n°34, complexe de bâtiments industriels RDC à rue et R+02+TP en fond de parcelle implanté sur deux parcelles de 115m<sup>2</sup> et 314m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section C, Parcelle n°231B4 et 231A4 est répertorié en tant que bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises – industries) comprenant garage, entrepôt et ateliers ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 29639 (22800-PU) – Construire un bâtiment industriel (atelier) – permis octroyé le 04/01/1938 (Bâtiment avant) ;
- n° 17907 (15010-PU) – Construire un garage et bureau (atelier, magasin, garage) – permis octroyé le 19/12/1924 (Bâtiment arrière) ;

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

*Pour le bâtiment à rue :*

- 00 1 atelier + un local compteur dans appentis en façade avant ;

*Pour le bâtiment arrière :*

- -01 caves ;
- 00 Bureau, magasin, garage et WC sur cour (appentis) ;
- 01+02 Ateliers ;
- TV Grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- la toiture à versants avec lucarne du bâtiment arrière a été supprimée (vue aérienne 1971) ;
- 2 balcons ont été créés en façade avant du bâtiment arrière avec échelle en applique sur la façade ;
- les menuiseries ont été remplacées par du PVC blanc (bâtiment à l'inventaire du patrimoine architectural à titre transitoire) ;
- un volume a été construit entre le bâtiment à rue et la bâtiment arrière (1 niveau surélevé) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

- le bâtiment partiellement ou entièrement affecté au logement ;

Vu les renseignements urbanistiques :

- RU2019/8812- (17/06/2019) : le bâtiment avant abrite un entrepôt ;
- RU2019/8811- (17/06/2019) : bâtiment arrière (R+2+TP) abrite une activité productive type atelier de bois ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2020/3418-PU-AFF/JDT), dressé en 2021, il a été constaté que le bâtiment arrière était occupé par 2 logements ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme un complexe de 2 bâtiments à vocation industrielle ne comportant pas de logements ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la rénovation et la transformation des ateliers/entrepôts/bureaux en ateliers/logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 17/06/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 9/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- 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 / lucarne de toiture ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1996.0546/3/BM/vh daté du 29/06/2021 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- rétablir une toiture à versants avec lucarne avant du bâtiment arrière ;
- transformer le dernier niveau du volume avant du bâtiment arrière en toit-terrasse ;
- rehausser le bâtiment avant de 2 niveaux et créer des toits-terrasses ;
- affecter l'ensemble à du logement et à de l'activité de production de biens immatériels au rez-de-chaussée (supprimer l'activité artisanale) ;
- aménager 1 logement collectif en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

*Pour le bâtiment avant :*

- 00 1 atelier production de biens immatériels (bureau d'architecture -> bureau), 1 local vélo côté cour, hall d'entrée et escalier menant au logement bâtiment avant ;
- 01+02+TV 1 appartement duplex 3 chambres avec toit terrasse accessible par l'escalier extérieur en façade avant ;

*Pour le bâtiment arrière :*

- -01 1 local compteurs électricité, 1 local compteurs gaz et eau, 1 local chaufferie/buanderie et 2 Caves ;
- 00 1 bureau, 1 WC, 1 atelier production de biens immatériels avec kitchenette et WC, 1

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

Escalier d'accès au sous-sol, 1 escalier d'accès au 1<sup>er</sup> étage et 1 escalier d'accès au 2<sup>ème</sup> étage avec entrée particulière ;

- 01 1 appartement 2 chambres avec balcon ;
- 02+TV 1 appartement duplex type « co-living » 3 chambres avec terrasse et balcon ;

Considérant que la parcelle est occupée par 2 bâtiments distincts ; que le bâtiment avant présente une typologie d'atelier bien conservée sur un niveau avec toiture plate (rez-de-chaussée) et est implanté en recul de 2,50m par rapport à l'alignement et du côté du mitoyen de gauche laissant un passage le long de sa façade latérale pour accéder à l'intérieur de la parcelle ; que le bâtiment en fond de parcelle est implanté contre les mitoyens latéraux et arrière et présente également une typologie d'atelier sur 3 niveaux hors sols ; qu'en situation de fait, le bien a perdu sa toiture à versants d'origine, les menuiseries ont été remplacées et des aménagements ont été réalisés en façade avant ;

Considérant qu'un volume de liaison sur 1 niveau surélevé avec toiture plate a été construit entre le bâtiment arrière et le bâtiment avant ; que cette construction en situation illégale est supprimée en situation projetée ; que le demandeur a signalé en séance qu'un escalier de secours demandé par le SIAMU devrait être installé à cet endroit afin de permettre l'évacuation des étages des 2 bâtiments ;

*Bâtiment avant :*

Considérant que, pour le bâtiment avant, le projet prévoit de conserver le bâti existant et de le rehausser de 2 niveaux avec toiture-terrasse ; qu'une nouvelle structure portante indépendante est réalisée afin de supporter la rehausse ;

Considérant qu'en façade avant de ce bâtiment, le projet prévoit de maintenir le parement de briques existant peint en blanc et de remplacer la porte d'accès à l'atelier d'origine par une vitrine (non décrite en ce qui concerne le vitrage et le châssis) ; qu'aux étages, le projet prévoit un volume construit en débordement par rapport à la façade du rez-de-chaussée, dont les finitions se composent d'un parement de carreaux de terre cuite émaillés de teinte marron et d'une menuiserie en aluminium anodisé de teinte noire ; qu'en applique sur la façade, un escalier de forme hélicoïdale donnant accès à la toiture-terrasse à partir du 2<sup>ème</sup> étage ; que celui-ci est prévu en acier thermolaqué de couleur noire entouré de filet de tennis de teinte noire en guise de garde-corps ; qu'un garde-corps du même type est prévu pour la toiture-terrasse ; que la toiture sera également occupée par un auvent métallique de couleur rouille en débordement de 2,50m par rapport au plan de la façade (largeur de la zone de recul) ; que ce dernier sera positionné du côté du mitoyen de gauche sur une largeur de 2,65m ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance que les garde-corps « en filet de tennis » sont structurés et rigidifiés à l'aide de câble les rendant suffisamment sécurisants ;

Considérant qu'en façade latérale de ce bâtiment, le projet prévoit le maintien des menuiseries et du parement existant au rez-de-chaussée ; que le parachèvement de façade est identique à celui de la façade avant ; que des pare-soleil en caillebotis sont prévus à chaque étage au niveau des fenêtres ; qu'au 1<sup>er</sup> étage, ce pare-soleil devient une coursive/balcon avec garde-corps en filet de tennis ; qu'au 2<sup>ème</sup> étage, une terrasse est prévue en façade arrière ;

Considérant que la façade arrière reprend la même typologie que le reste du bâtiment ;

Considérant que le demandeur envisage de supprimer le mur de panneaux de ciment et le portail existant à l'alignement afin de transformer cette zone de recul en jardinnet ouvert ; qu'un nouveau portail est néanmoins prévu au niveau du chemin latéral ; que le projet ne prévoit pas de distinction physique entre l'espace public et la zone de recul ; qu'il convient de marquer cette distinction afin de limiter les désagrèments éventuels occasionnés par les usagers de la voirie ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

*Bâtiment arrière :*

Considérant que le bâtiment arrière se compose d'un volume en fond de parcelle contre les mitoyens latéraux et arrière et d'un volume en avancée le long du mitoyen de gauche ; que le projet prévoit de 'rétablir' une toiture à versants sur la partie arrière et de transformer le dernier niveau de la partie avant en terrasse ; que le type de couverture de toiture n'est pas spécifié dans la demande ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une rehausse de toiture dans le versant avant du bâtiment arrière afin d'augmenter la hauteur sous plafond du niveau sous combles ;

Considérant que la brique de parement existante est maintenue et que les modifications apportées aux baies sont comblées par des briques rouges ; que les menuiseries sont uniformisées en aluminium anodisé de teinte noire ; que les balcons existants en situation de fait sont maintenus et protégés par des filets de tennis de teinte noire ;

Considérant que l'application de **l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne**, en ce que la façade de la rehausse du bâtiment avant devrait s'implanter au front de bâtisse existant (façade du rez-de-chaussée) ; que celle-ci est avancée d'1,40m par rapport au plan de la façade du rez-de-chaussée existant, hors escalier extérieur ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la nouvelle toiture et le toit-terrasse du bâtiment arrière dépassent les trois-quarts de la profondeur de la parcelle ; que la terrasse arrière au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant dépasse la profil arrière de gauche le plus profond ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur autorisée est dépassée en ce qui concerne une partie de la terrasse arrière du bâtiment avant, la toiture et une partie de la terrasse du bâtiment arrière ;

Considérant que l'application de **l'article 10 du Titre I du RRU – Eléments en saillie**, en ce que l'escalier extérieur en façade avant dépasse de plus d'1,00m le plan de la façade avant (2,20m) qui elle-même n'est pas implantée au front de bâtisse ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un étage du volume avant de l'arrière-bâtiment ; que la coupe BB' indique que la hauteur du mur mitoyen est réduite à 1,80m par rapport au niveau fini de la terrasse, qu'au niveau du garde-corps avant, des vues obliques sont possibles ; que cet aménagement n'est dès lors pas conforme au **Code Civil** en matière de servitudes de vue ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 4.5.1 du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques**, en ce que le cadre urbain environnant se compose principalement d'immeubles anciens (fin 19<sup>ème</sup> siècle début 20<sup>ème</sup> siècle) et de bâtiments de type industriels ; que l'architecture du projet est volontairement contemporaine et décalée par rapport au bâti existant sur la parcelle et en

prévoit que l'occupation de l'entièreté de la toiture du bâtiment à rue par une terrasse avec aménagement d'un auvent et la prédominance de l'escalier d'accès à la toiture en façade avant ne s'intègre pas suffisamment au cadre bâti environnant ; que, de plus, urbanistiquement, le raccord entre le bâtiment de gauche présentant un gabarit important de R+03+TV (mansard) n'est pas réalisé de manière harmonieuse ; harmonieux ; que le projet ne s'intègre pas au cadre bâti environnant de manière à combler l'écart entre l'immeuble voisin de gauche et le bâti à droite de la parcelle (couvrir le mur aveugle de manière plus significative) ;

Considérant l'application de **l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire**, en ce que la construction de l'arrière-bâtiment date de 1924 ; que ce bâtiment a perdu sa toiture à versants au fil du temps ; que le projet prévoit de rétablir une toiture à versants et de modifier le bâti d'une manière plus contemporaine ;

Considérant que bien que le bâtiment avant ait été réalisé après 1932 ; le bâti existant présentant une typologie d'atelier est conservé et rénové à l'identique hormis en ce qui concerne la porte d'accès qui

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

est remplacé par une vitrine ; que cette dernière respecte les caractéristiques du bâti existant ; que l'architecture proposée pour la rehausse est résolument contemporaine et en dialogue avec le bâti existant ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera occupé par une activité productive de biens immatériels et les étages par du logement ; que les deux expressions architecturales distinctes reflètent l'occupation intérieure ;

Considérant que, pour le bâtiment arrière, le projet prévoit la transformation d'un atelier occupant l'ensemble du bien en '2 ateliers de production de biens immatériels' au rez-de-chaussée avec logements accessoires aux étages ; que la note explicative confirme l'occupation de l'un de ces ateliers par un studio photo avec logement accessoire au 1<sup>er</sup> étage ; que le logement duplex de type co-living (2<sup>ème</sup> et combles) sera accessoire au 2<sup>ème</sup> atelier ;

Considérant qu'en l'application de **la prescription 0.6 du PRAS en ce qui concerne les intérieurs d'îlot** en ce que la densité du bâti est accentuée au niveau de l'arrière-bâtiment malgré l'augmentation volumétrique prévue au niveau du bâtiment avant ; que cette densification ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de la qualité de l'îlot au point de vue végétal, paysager et esthétique ;

Considérant qu'en ce qui concerne les aménagements extérieurs, les documents administratifs renseignent des améliorations par rapport à la situation existante ; que le type de revêtement utilisé pour les parties non-construites ainsi que la répartition des superficies de toiture végétalisée n'est pas indiquée sur les plans ; qu'également, le type de végétalisation envisagée n'est pas renseignée ;

Considérant que la note explicative confirme la volonté des demandeurs de ne pas donner accès à l'intérieur d'îlot à des véhicules motorisés et de valoriser la mobilité douce ; que, néanmoins, un portail de 2,70m de large comprenant 2 vantaux est maintenu ; que la superficie rendue perméable renseignée dans l'annexe I est de 69,90m<sup>2</sup> et que l'emprise des constructions se limite à 258m<sup>2</sup> pour une parcelle de 434m<sup>2</sup> ; que la superficie libre est donc de 176m<sup>2</sup> ; que la proportion rendue perméable est de moins de 40% de la surface disponible ;

Considérant que la situation de la parcelle est 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 prévoit un espace vélos d'une capacité de 7 vélos pour une occupation de 13 personnes minimum (13 oreillers renseignés) ; que ce calcul ne tient pas compte des visiteurs, collaborateurs, employés, etc. ; qu'il convient également de prévoir des emplacements pour des vélos cargo ; que la solution de mobilité douce est insuffisante au regard de l'occupation proposée ; que la demande ne répond pas à **l'article 17 du Titre II du RRU** ;

Considérant que les logements proposés sont spacieux ; possèdent au moins deux orientations et disposent d'espaces extérieurs privatifs de qualité ;

Considérant que le logement collectif de type « co-living » bénéficie de fenêtres existantes dans les murs mitoyens en situation de droit ; qu'une chambre ne possède pas de porte ; que le demandeur a précisé en séance qu'il s'agissait d'une chambre d'amis et que l'absence de porte était volontaire ; que dans ce cas de figure, cette pièce ne peut être considérée comme chambre bien que différenciée de l'espace commun ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ; qu'il convient de proposer un projet modifié intégrant toutes les conditions du SIAMU nécessitant un permis d'urbanisme ;

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 ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

- Intégrer l'escalier extérieur dans le volume bâti ;
- Intégrer les ouvrages demandés par le SIAMU ;
- Proposer un aménagement de la zone de recul permettant de distinguer l'espace privé de l'espace public (à l'alignement) ;
- Maintenir un mur d'une hauteur de 1,90m par rapport au niveau fini de la terrasse de l'appartement 'Co-living' ;
- Proposer un local vélos d'une contenance minimale d'1 vélo par oreiller et comprenant au moins 2 emplacements pour vélos cargo (cfr. Vademecum vélos BE) ;
- Maximaliser la pleine terre en ne prévoyant que des chemins d'accès cyclo-piétons et remplacer le portail 2 vantaux par une porte d'accès et une partie fixe ;
- Compléter la légende des matériaux et lever les incohérences dans les documents graphiques :

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 3, 4, 6 et 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M.DUBOIS	