



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 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> COPPIETERS

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

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV14</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la <b>VZW MOUSSEM</b> , propriétaire représentée par Mr Ikoubaan.
Objet de la demande	Rénover un bâtiment existant contenant des ateliers d'artiste en vue d'y ajouter un triplex et des bureaux.
Adresse	Rue des Mégissiers, n°6
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	51633
Réf. URBAN	01/XFD/1754311



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

**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 avec des remarques.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

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

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ; que la reconnaissance de l'état du sol référencée SOL/00483/2018 réalisée en décembre 2018 impose des restrictions d'usage ;

Vu que le bien sis rue des Mégissiers n°6, immeuble mitoyen R surélevé +01+TP + arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle de 324m<sup>2</sup> cadastrée Division 4, Section B, n°145M16, est répertorié en tant que maison sans cave habitable ne comprenant pas de logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 11392/ F11923-PU : 02/07/1907 (PU octroyé) - construire un gîte supplémentaire ;
- n° 12485/ 2976-PU: 08/03/1910 (PU octroyé) - placer une gargouille ;
- n° 38673/ 30987-PU : 25/02/1958 (PU octroyé) - transformer la façade au rez ;
- n° 01/AFD/186611 : 05/12/2007 (PU octroyé) - Rénover et réaffecter un ancien bâtiment industriel en deux logements avec atelier d'artistes ;
- n° 50093P/ 45876-PUNC : 08/04/2008 (PU octroyé) - rénovation et réaffectation d'un ancien bâtiment industriel en deux logements avec atelier d'artistes ;
- n° 50080Z/ 47793-PU : 19/03/2013 (PU octroyé) - verduriser les murs mitoyens à l'aide de grilles en acier galvanisé ;
- n° 50042U/ 48251-RPU : 10/12/2013 (PU refusé) - diviser une maison unifamiliale en logements et ateliers d'artistes ;

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

Bâtiment avant et arrière :

- 00 Ateliers

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien aux étages ;

La situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2018/6989), l'immeuble comprend 2 logements (Lot 1 et Lot 2) + garage + ateliers d'artiste ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme atelier comportant 2 logements ;

Vu que la demande vise à **rénover un bâtiment existant contenant des ateliers d'artiste en vue d'y ajouter un triplex et des bureaux** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 7/01/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/03/2021 au 17/03/2021, et une réclamation a été introduite ayant pour motifs principaux :

- la suppression d'une place de chargement dans l'immeuble ;
- le déplacement des compteurs ;
- des infiltrations dues à un problème d'évacuation des eaux ;
- crainte des nuisances sonores + horaires d'activité à fixer ;
- conflit de circulation entre les habitants et les visiteurs ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2000.0402/6/CAP/dd daté du 27/01/2021 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation le 25/03/2020 et que l'avis a été reporté pour les raisons suivantes ;

- Fournir les statuts de la société propriétaire du bien ;
- Supprimer la terrasse et transformer les portes fenêtres en fenêtres avec allèges ;
- Se conformer au RRU en ce qui concerne les compteurs ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU ;
- Renseigner les ventilations et système d'évacuation des eaux usagées ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

- Réduire la lucarne rentrante aux 2/3 de la largeur de la façade ;
- Faire des propositions de composition de façade en fonction de ce qui a été exprimé en séance ;
- Joindre le bâtiment de l'arrière à la demande et rétablir la porte prévue au permis précédent
- Indiquer les teintes des éléments de façade dans la légende des matériaux ;
- Prendre les mesures acoustiques nécessaires pour limiter les nuisances pour les habitants et l'îlot ;
- Informations sur les mesures acoustiques prévues ;

Considérant que le demandeur a fourni les informations demandées par e-mail en date du 26/04/2021 ; qu'il convient, néanmoins, de procéder au dépôt officiel des pièces mentionnées ci-dessus ;

Considérant que l'article 3 des statuts de la société demandresse « Moussem Antwerpen v.z.w. » indique que l'objet de l'association est « *d'accompagner, promouvoir, diffuser, coordonner, organiser et produire des initiatives dans l'esprit d'une moussem (fête, célébration) au sens le plus large du terme et sous toutes ses facettes. L'association s'engage en particulier dans la lutte contre tout acte de racisme et de xénophobie et pourra user, en vue de réaliser cet objet, tous les moyens légaux à sa disposition.* »

Considérant que l'objet de la demande de permis d'urbanisme doit être précisé en ce que le bien doit être considéré comme un équipement d'intérêt collectif à vocation culturelle comprenant des locaux de travail et 5 unités de logement collectif (chambres avec séjour et sanitaires communs) à disposition des utilisateurs des ateliers ;

Considérant que, dès lors, le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- rehausser le bâtiment à rue de 3 niveaux ;
- aménager 5 unités de logement collectif dans le bâtiment à rue ;
- aménager 3 ateliers d'artistes, des locaux communs et un bureau accessoire ;
- changer l'affectation de l'activité productive en équipement culturel ;

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

Dans le bâtiment à rue :

- 00 Garage, hall collectif, archive, WC, salle à manger ateliers, cour, salle de bain ;
- 01 Bureau, sas, atelier n°3 ;
- 02 Séjour commun ;
- 03 3 unités de logement collectif et sanitaires communs ;
- TV 2 unités de logement collectif ;

Dans le bâtiment arrière ;

- 00 Atelier n°1 ;
- 01 Atelier n°2, WC ;

Considérant que la superficie de plancher totale est de 631m<sup>2</sup> comprenant 383m<sup>2</sup> d'atelier ;

Considérant que l'entrée principale ainsi que le couloir d'accès aux ateliers du rez-de-chaussée est également une servitude de passage pour l'utilisateur et habitant de l'atelier d'artiste (Mr Bering) situé à l'arrière du n°8 de la rue des Mégissiers ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Considérant que la rehausse de l'immeuble à rue s'intègre dans le gabarit admissible des deux maisons voisines ; que le profil de la maison de droite la plus haute n'est pas dépassé et que le profil de la maison voisine de gauche la plus basse est dépassé de 1,19m ; que pour la rehausse, la profondeur des deux maisons voisine n'est pas dépassée ;

Considérant qu'au regard des documents graphiques valablement introduits, la demande déroge aux prescriptions suivantes :

- **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe du bâtiment à rue dépasse la profondeur du profil mitoyen des constructions voisines de gauche et droite les plus profondes ;

- **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse, considérée comme un volume à l'air libre, dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës de la construction de référence voisine de droite ;

- **RRU, Titre I, article 6-§2, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne - lucarnes**, en ce que la largeur totale de la lucarne dépasse les deux-tiers de la largeur de la façade arrière ; que, néanmoins, il s'agit d'une lucarne rentrante ;

- **RRU, Titre I, article 5-§1, Hauteur de façade d'une construction mitoyenne**, en ce que la hauteur de la façade est supérieure à celle de la hauteur de référence de la maison voisine de droite la plus élevée ;

Considérant que la terrasse implantée sur la toiture plate de l'annexe du bâtiment à rue (niv+02) est un espace extérieur collectif puisqu'elle est accessible à partir de la cage commune ; 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 deux portes fenêtres donnant accès aux parties externes à la terrasse sont prévues ; que le retrait d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes et le garde-corps prévus ne permettent pas de garantir l'inaccessibilité du reste de la toiture ;

Considérant qu'en façade avant, au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, le projet prévoit le maintien des menuiseries et parement existant (porte métallique avec porte d'entrée intégrée, châssis en bois et béton peint de teinte blanche) ; que le parement de la rehausse est prévu en carrelage sur isolant de teinte banche, le garde-corps est composé d'un barreaudage en fer forgé et des menuiseries en aluminium de teinte naturelle ; que néanmoins, les propositions de façades présentées en séance prévoient le remplacement de la grande porte de type atelier par un ensemble du même style avec vitrage cathédrale en lieu et place des parties pleines (de manière à ouvrir le bâtiment sur l'espace public ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ; que seul le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage à rue sont existants ; que les modifications apportées visent à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti en ce que l'aspect et le caractère architectural de cette façade d'atelier sont respectés et mis en valeur ; que la qualité des matériaux mis en œuvre assure la pérennité du bien à long terme ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Considérant que l'immeuble s'intègre dans une cadre bâti ancien composé principalement de maisons de style néoclassique ; que l'aspect de l'immeuble à rue (rez-de-chaussée) est typique de l'architecture industrielle de l'époque ; que la composition de façade proposée met en évidence et respecte le caractère architectural de la façade existante et participe à l'embellissement de la zone ; que les dimensions des baies varient d'un étage à l'autre (neufs et existant) ; que le rythme des ouvertures dans la façade est variable et reprend les codes des maisons voisines (balcon et baies élancées au 1<sup>er</sup> étage et faïençage de la façade) tout en affirmant son caractère contemporain par ailleurs ; que néanmoins, il convient de terminer la façade par un élément de jonction entre la façade et la toiture plus marqué ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation**, en ce que le projet prévoit la transformation d'un bien occupé par des ateliers en immeuble mixte comprenant un équipement culturel (3 salles/ateliers d'artistes) et des logements collectifs mis à disposition des usagers de l'équipement ; que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ; que la nature des activités est compatible avec l'habitation (moyennant restrictions d'usage) ; que la continuité du logement est assurée ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue ; qu'en séance, le demandeur a confirmé que la plateforme du 1<sup>er</sup> étage sera transformée en toiture végétalisée comprenant une végétation extensive et quelques bacs à plantes pour une végétation plus dense ; que la toiture de l'atelier du fond se également couverte d'une végétation extensive ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13 §2, raccordements – immeuble neuf**, en ce que pour tout immeuble neuf à logements multiples ou assimilé, chaque logement est équipé d'un système parlophonie avec ouvre-porte ou de tout autre dispositif permettant, sans avoir à se déplacer, à la fois de communiquer avec la personne se situant à l'entrée principale de l'immeuble et de donner accès à l'immeuble ; que le logement est aménagé dans un nouveau volume et que l'accès à l'entrée à rue n'est pas aisé ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local poubelles ; que néanmoins, si besoin le local vélos peut également abriter des containers de tri sélectifs ;

Considérant que le revêtement de sol de la cour n'est pas renseigné ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ; que l'ancien 'garage' est remplacé par un local commun comprenant des rangements et une capacité suffisante pour le stockage des vélos (5 unités de logement collectif) ; que l'alternative de mobilité douce est suffisante au regard de l'occupation de l'immeuble ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est limitée ; que le pourcentage d'imperméabilisation de la parcelle est de 86% ; que la création d'entités de logement collectif entraîne un accroissement de consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu ; que néanmoins, le projet prévoit la végétalisation des toitures plates disponibles ;

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 ; que la double circulation verticale exigée dans le triplex est prévue ;

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 29 avril 2021**

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

- Supprimer la terrasse et transformer les portes fenêtres en fenêtres avec allèges ;
- Se conformer au RRU en ce qui concerne les compteurs ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU ;
- Renseigner les ventilations et système d'évacuation des eaux usagées ;
- Réduire la lucarne rentrante aux 2/3 de la largeur de la façade ;
- Faire des propositions de composition de façade en fonction de ce qui a été exprimé en séance et prévoir un élément de finition/jonction entre la façade et la toiture ;
- Joindre le bâtiment de l'arrière à la demande et rétablir la porte prévue au permis précédent
- Indiquer les teintes des éléments de façade dans la légende des matériaux ;
- Prendre les mesures acoustiques nécessaires pour limiter les nuisances pour les habitants et l'îlot ;
- Informations sur les mesures acoustiques prévues

**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> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	