



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} KARRAS
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

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

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV07	
Objet de la demande	Régulariser un immeuble à appartements (PV2018/2309), remplacer les châssis au rez-de-chaussée, placer un nouvel escalier d'évacuation en intérieur d'ilot pour les ateliers.
Adresse	Rue Memling, n°15-19.
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
PL	/
Réf. Communale	51002
Réf. URBAN	01/AFD/1705154



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 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'aucun courrier ou réclamation ou demande à être entendu.

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 28 janvier 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 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 A

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;

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 Memling n°15-19, maisons mitoyennes R+02+TV et arrière-bâtiments implantés sur une parcelle de 705m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°209M21 ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 1429/2038-PU : Construire un atelier de menuiserie (N°19) (PU octroyé le 25/06/1877) ;
- n° 2023/2533-PU : Ouvrir une tranchée pour embranchement aux eaux de la ville (PU octroyé 03/06/1880) ;
- n° 2879/27497-PU : Construire un hangar (N°17) (PU octroyé 08/12/1883) ;
- n° 2956/30191-PU : Construire un hangar (N°19) (PU octroyé 24/05/1884) ;
- n° 3107/35047-PU: Construire un hangar (N°17) (PU octroyé 25/03/1885) ;
- n° 3190/3689-PU : Creuser un puits (PU octroyé 01/07/1885) ;
- n° 4163/61913-PU: Construire 2 maisons (PU octroyé 13/02/1889) ;
- n° 4306/66942-PU: Curer l'embranchement d'égout (PU octroyé 09/10/1889) ;
- n° 44223/36621-PU : Transformation + agrandissement (N°17) (PU octroyé 18/01/1972) ;
- n° 44690/37358-PU: Transformer l'immeuble pour usage industriel (N°15/17/19) (PU octroyé 01/07/1975) ;
- n° 44819/37604-PU : Transformer le rez (N°19) (PU octroyé 24/08/1976) ;
- n° 45609/38569-PU : Transformations (N°19) (PU octroyé 09/02/1982) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

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

- -01 Inconnue ;
- 00 Bat. Avant n°15/17 : Bureau + Porte cochère ;
Bat. arrière n°15/17 : Extension de l'entrepôt textile du n°19 ;
Bat. Avant n°19 : Porte cochère + Sas d'entrée ;
Bat. Arrière n°19 : Usage industriel textile ;
- 01 Bat. Avant n°15/17 : Bureau et showroom ;
Bat. arrière n°15/17 : Atelier ;
Bat. Avant n°19 : 2 Bureaux + Vestiaire + Wc ;
Bat. Arrière n°19 : Usage industriel textile ;
- 02 Bat. Avant n°15/17 : Bureau et showroom ;
Bat. arrière n°15/17 : Découpe textile ;
Bat. Avant n°19 : Entrepôt ;
Bat. Arrière n°19 : Usage industriel textile ;
- TV Bat. Avant n°15/17 : Bureau et showroom
Bat. Avant n°19 : Entrepôt

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que des travaux structurels et de modification de façade ont été réalisés sans permis d'urbanisme ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I-2018/2309), il a été constaté que des travaux ont été effectués sans permis d'urbanisme (murs porteurs abattus, escaliers, construction de murs et d'un volume supplémentaire) ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme bâtiment industriel ;

Vu que la demande vise à **régulariser un immeuble à appartements (PV2018/2309), remplacer les châssis au rez-de-chaussée, placer un nouvel escalier d'évacuation en intérieur d'ilot pour les ateliers ;**

Vu que la demande a été introduite le 7/03/2019, que le dossier a été déclaré complet le 10/12/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 9/01/2021 au 23/01/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

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 urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2018.116/2/CAP/dd daté du 29/01/2019 ;

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 le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- la création de 6 logements dans les bâtiments à rue - le changement d'affectation d'une partie d'un complexe de bâtiments industriels en logement ;
- la construction de plusieurs volées d'escalier dans la cour intermédiaire du n°19 ;
- la mise en conformité des menuiseries extérieures ;

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

- -01 Non-renseigné ;
- 00 Bat. Avant n°15/17 : Porte cochère + Sas d'entrée + WC + Vélo/Poussettes ;
Bat. arrière n°15/17 : Entrepôt + Cuisine + Ascenseur ;
Bat. Avant n°19 : Porte cochère + Sas d'entrée ;
Bat. Arrière n°19 : Réfectoire ;
- 01 Bat. Avant n°15/17 : 1 appartement 1 chambre (58,67m² calcul sans cage d'escalier) ;
Bat. arrière n°15/17 : Entrepôt + Bureaux ;
Bat. Avant n°19 : Espace commun + 1 studio (26,41m²) ;
Bat. Arrière n°19 : Entrepôt ;
- 02 Bat. Avant n°15/17 : 1 appartement 1 chambre (58,67m²) ;
Bat. arrière n°15/17 : Entrepôt ;
Bat. Avant n°19 : 1 appartement 1 chambre (54,48m²) ;
Bat. Arrière n°19 : Entrepôt ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

- TV(2niv.) Bat. Avant n°15/17 : 1 appartement Duplex 2 chambres (calcul sans cage d'escalier 50,67m²) ;
Bat. Avant n°19 : 1 appartement Duplex 2 chambres (calcul sans cage d'escalier 49m²) ;

Considérant que la volumétrie extérieure reste inchangée ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, 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 ; que la densité du bâti est maintenue et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 6 logements neufs dans les bâtiments à rue ;

Considérant que les logements sous combles ne sont pas traversants ;

Considérant que tous les logements prévus présentent une superficie inférieure à 60m² et sont donc considérés comme logements de petite taille ; que la proportion de logements de petite taille ne peut excéder 25% de la superficie allouée au logement ;

Considérant que la mixité de type de logement n'est pas satisfaisante ;

Considérant que la répartition des logements est contraire au bon aménagement des lieux en ce que les logements 2 chambres (familiaux) se trouvent au dernier étage des immeubles ;

Considérant qu'aucun logement ne profite d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement en voirie n'est pas limité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que aucun espace de stockage privatif individuel n'est prévu au projet ; que 4 logements sur 6 présentent un déficit de superficie dans le séjour ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond**, en ce que les logements sous combles ne présentent pas une hauteur minimale de 2,30m sur la moitié de la superficie des locaux ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce que le sas intermédiaire entre le WC et le séjour n'est pas prévu pour les logements au 1^{er} et 2^{ème} étage du n°15-17 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que plusieurs pièces des logements du 1^{er} étage au n°15-17 et les logements du 2^{ème} étage présentent un déficit d'éclairage naturel ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 11 - vue**, en ce que les logements sous combles ne présentent pas de vue horizontale vers l'extérieur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Considérant que dans le cadre d'une augmentation du nombre de logements dans un immeuble existant, il convient de prioritairement de mettre les locaux communs en conformité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble neuf ou existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/Igt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble neuf ou existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ; qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vademecum Vélos ; que le local prévu au n°15-17 n'est pas accessible aux habitants du n°19 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble neuf ou existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, T.III Chapitre III, Section 2, Article 14** en ce que la modification du nombre de logements dans un immeuble existant ne peut mener à une surdensification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant qu'il convient d'identifier l'emplacement des compteurs et de la ou des chaudières ;

Considérant que les menuiseries extérieures ont toutes été remplacées ; que les châssis de fenêtre sont en PVC blanc ; que le cintrage des baies n'est pas respecté ; que les menuiseries du rez-de-chaussée sont en aluminium blanc ;

Considérant que l'entrée du n°15 est en retrait par rapport à l'alignement ; que ce type d'aménagement cause des problèmes de salubrité et de sécurité ;

Considérant l'application de l'**article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire**, que le bien dont la date de construction est antérieure à 1932 est inscrit à l'inventaire par défaut du patrimoine architectural bruxellois ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que les corniches d'origine sont dans un état de délabrement avancé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Considérant que la façade a été entièrement couverte d'un enduit de teinte beige foncé ; qu'en situation de droit, les bandeaux de façade et encadrements de fenêtre étaient maintenus apparents ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, chapitre II, article 3 – Entretien et travaux de rénovation §8** prévoyant qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis participent à la composition de la façade. Leurs matériaux sont choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et la durabilité dans le temps soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, chapitre IV, section I, article 8 – Intégration de la façade dans son voisinage §1** prévoyant que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage, sauf lorsque ces derniers nuisent à la beauté du site. Les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique ;

Considérant que **la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations**, n'est pas d'application en ce que les modifications s'accordent 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 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 ;

Considérant que le projet prévoit une densification importante de la parcelle par la création de 6 logements ; que la parcelle reste fortement construite ($I/S = 1$) ; qu'aucune infiltration naturelle des eaux de pluie n'est possible sur la parcelle ; qu'aucun système de rétention ou récupération des eaux de pluie n'est prévu ; qu'il convient de prendre en compte l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage en prévoyant la végétalisation de toutes les toitures plates ;

Considérant que l'escalier installé dans la cour est un escalier de secours ;

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 ;

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 28 janvier 2021

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

- Conformer tous les logements neufs aux normes minimales d'habitabilité (RRU titre II) ;
- Prévoir au moins 1 logement de minimum 3 chambres ;
- Prévoir des locaux communs conformes aux prescriptions du titre II du RRU ;
- Végétaliser les toitures plates ;
- Dégager les éléments décoratifs de la façade (bandeaux et encadrements) ;
- Remplacer les menuiseries extérieures par du bois mouluré cintré et des portes d'entrée et de garage dans le style de la façade ;
- Prévoir une entrée à l'alignement ;

Des plans modifiés 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). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50^{ème} doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I.)

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} KARRAS	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021