

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Urbanisme M^{me} DEWACHTER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par la Fondation OLANGI-WOSHO a.s.b.l. – Monsieur MUSULA
Objet de la demande	Réaménager un appartement en crèche
Adresse	Rue de Birmingham, 222
PRAS	Zone d'entreprise en milieu urbain, le long d'un espace structurant, zone de chemin de fer
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 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'aucune opposition.

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

Le promoteur, l'ingénieur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant et en zone de chemin de fer, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0+3 ;

Vu que le bien se situe Rue de Birmingham au n° 222, bâtiments d'un ancien site industriel R+01+T, implantés sur une parcelle cadastrée Section B – n° 69 v 0 ;

Vu que la demande vise à réaménager un appartement en crèche ;

Considérant que seul le bâtiment 4 est concerné par la présente demande ; que son intitulé omet de mentionner que la demande vise également la rehausse partielle du bâtiment et l'aménagement, sur un autre lot du site, d'une zone extérieure en zone d'activités de la crèche ;

Vu que la demande a été introduite le 10/12/2018, que le dossier a été déclaré complet le 16/11/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/12/2020 au 11/01/2021, 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 l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 50050D (PU 45256) – Changement de destination (*1.724m² d'activité productive en équipement*) et modification de volume des bâtiments 5 & 6 – permis octroyé le 13/09/2006
- n° 49999 (PU 44991) – Rehausse de la toiture avant, modification de la façade et installation cabine peinture d'un atelier, show-room de ferronnerie (*bâtiment 4*) – permis octroyé le 18/10/2005

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification de destination et d'affectation du bien ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/2222), le bâtiment visé par la présente demande comprend une activité productive de type atelier (feronnerie) ; que les plans ne sont pas à jour pour l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux (péréquation de 2006), le lot 4 est répertorié en tant qu'entrepôt de 777m² de superficie utile ;

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 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, sur une profondeur de 17,00m – soit 1/3 du lot 4, le bâtiment a été destiné – au +00 – à des bureaux (3), un local coiffeur et une pièce à l'utilisation indéfinie, au +01 (accès direct via l'extérieur) – à une salle d'activités, des salles à l'utilisation indéfinie (4), une cuisine, des sanitaires (sdd et wc) ; qu'au rez-de-chaussée, une circulation centrale permet un accès au reste du bâtiment (les 2/3 restants) dont l'activité n'est pas renseignée ; que selon l'intitulé de la demande un appartement serait aménagé au +01 ; que selon la note explicative, un centre de formation occuperait les lieux ;

Considérant que la demande vise à changer partiellement l'affectation du bâtiment d'activité productive en crèche, à agrandir en le rehaussant d'un niveau, à connecter le +00 au +01, à placer un nouvel escalier et un ascenseur, à aménager un espace extérieur (derrière les lots 5 et 6) en plaine de jeux ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 accueil, formation coiffeur, local vélos/poussettes, bureau, sanitaires, escaliers et ascenseur, escalier de secours avec accès direct à l'extérieur
accès centre de formation (zone arrière du bâtiment non représentée)
zone d'activités extérieures (derrière lots 5 et 6) en place d'une aire de stationnement
- +01 crèche
espaces repas/sommeil, salles de motricité et d'activités, soins et sanitaires, kitchenette
modification en façade avant - percement de 9 baies
percement de 11 baies dans le mur mitoyen avec le lot 3 (façade latérale Nord)
- +02 nouvel étage – crèche
espaces biberonnerie/dortoir, salles d'activités et de détente, change, kitchenette, toiture plate végétalisée avec 2 coupoles
rehausse de la façade avant et percement de 9 baies
rehausse des façades latérales et percement de 10 baies dans la façade Nord
- +03 toit plat avec 1 coupole, 1 exutoire de fumées et 1 édicule au niveau de la trémie ascenseur

Considérant que la demande ne concerne que l'aménagement d'une partie du lot 4 ; que la fondation étend également ses activités sur 3 autres lots du site – lots 5, 6 et 7 (selon renseignements cadastraux) ; que cette demande serait la première phase de travaux ultérieurs

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

prévus sur l'ensemble des bâtiments ; que les autres activités et occupations du site ne sont pas renseignées ;

Considérant que le projet se définit comme un équipement d'intérêt collectif ; que l'ensemble des superficies utiles (selon renseignements cadastraux) dépasse les 1.000m² (= 2.692m²) – soit 777m² dans le bâtiment 4, 403m² dans le bâtiment 5 et 1.512m² dans les bâtiments 6 et 7 ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce qu'il y a changement de destination ;

Considérant que l'impact de ce changement n'a pu être évalué en connaissance de cause ; que la compatibilité de la nouvelle destination projetée avec la configuration du site existant n'a pu être vérifiée ; que la demande est lacunaire – les diverses occupations des différents bâtiments du site n'étant pas renseignées ; qu'il y a lieu d'élargir la demande à l'ensemble du site, d'en préciser les destinations et utilisations ;

Considérant qu'une zone extérieure de la parcelle est aménagée en plaine de jeux ; qu'à l'inventaire régional de l'état du sol, la parcelle est répertoriée en catégorie 0+3 ; que la parcelle polluée est greffée de restrictions d'usage – notamment, le maintien d'un revêtement dur et l'interdiction de conversion de la parcelle sans nouvelle évaluation ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la zone projetée en aire récréative pour des enfants en bas âge est utilisée en tant que parking en plein air ; que de par le programme envisagé et l'aménagement projeté, il y aura nette augmentation de l'exposition aux polluants ; qu'un nouvel état des lieux du sol – RES (reconnaissance de l'état du sol) – sera sans doute exigé pour que la faisabilité du projet et les travaux soient menés en conformité avec la législation en vigueur ;

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

- pertinence et qualité de l'aménagement projeté non validées par un organisme officiel des milieux d'accueil (santé, hygiène, ...)
- ventilation naturelle inexistante – espaces de repos au +01
- éclairage zénithal inopportun dans des chambres
- espace sans dégagement visuel et contact avec l'extérieur – espaces situés en façade nord
- absence de locaux pour le personnel
- pas de contact direct, ni continuité ou accès aisé, avec la zone extérieure récréative
- manquement des locaux et équipements techniques
- inadéquation entre la fonction projetée et le cadre bâti industriel
- aménagement extérieur lacunaire – matériau, revêtement de sol, végétation, ...

Considérant qu'en l'état, la pertinence de cette activité ne se motive pas ; que l'activité est implantée dans un environnement inapproprié ; qu'un projet d'ensemble est prioritaire à cette demande partielle ; que dès lors, il serait judicieux d'avoir plus d'informations sur les autres activités présentes sur le site ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'en façade avant, le volume du bâtiment R+01 sur une profondeur de 17,00m est rehaussé d'un niveau ; que les gabarits mitoyens sont dépassés ;

Considérant que tel que projeté, cette rehausse ne se motive pas ; qu'elle rompt avec la typologie industrielle du bâti avoisinant – R+01, toiture à versants, matériaux mis en œuvre, ...

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 transport en communs ; que l'offre existante de stationnement est impactée ; qu'il y a lieu de fournir une proposition adéquate de stationnement et de mobilité douce en terme de facilité d'usage et d'utilisation optimale de l'espace disponible ;

Considérant qu'un projet d'ensemble et une mise en conformité des différents lots de la parcelle concernée sont à privilégier avant d'envisager une modification partielle de l'affectation du site ; que ce changement n'est envisageable que s'il ne porte pas atteinte aux fonctions principales de la zone, que si les conditions locales de la ZEMU le permettent, que si le projet est dûment motivé par des raisons économiques et sociales ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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