

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMO DBK 66
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation d'une partie de l'appart-hôtel en logements
Adresse	Rue Ropsy Chaudron, 21A-25
PRAS	Zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de réclamation sans demande à être entendu – pétition du Comité de Quartier Compas de 125 signatures.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G. du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PAD Heyvaert – Plan d'aménagement directeur approuvé en septembre 2021 par A.G. du 7 octobre 2021 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1925) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (id. : 39717 – Anciens frigorifères Evrard et Sellellagh) en tant qu'entrepôt frigorifique de style Art Déco (architecte : J. Van Camp) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien, sis rue Ropsy Chaudron 21A-25, se compose d'un ancien immeuble industriel R+05+TM et d'une nouvelle extension attenante R+06+TP, implantés sur une parcelle de 1.246m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 391 a 0 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation d'une partie de l'appart-hôtel en logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 6/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 15/11/2022 ;

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

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/02/2023 au 24/02/2023, et que l'opposition introduite par le Comité de Quartier Compas s'articule autour des motifs suivants :

- fissurations importantes de murs de façade qui font craindre des problèmes de stabilité et qui ne sont pas évoquées dans la présente demande ; dégradations intérieures dues à des fuites ;
- projet contraire aux conditions requises par les autorisations précédentes – appart-hôtel ne pouvant être assimilé à un immeuble de logements ;
- occupation irrégulière de l'immeuble Appart-hôtel en logement depuis 2012 ;
- demande qui augmente significativement la densification de logements bas de gamme, de petites tailles et mono-orientés, qui par ailleurs sont déjà surreprésentés sur le site – nécessité d'une révision pour l'ensemble du site ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

- non-respect du PAD Heyvaert et de sa stratégie de reconversion du quartier – qualité de vie, amélioration des conditions d’habitabilité, mixité typologique des logements, limitation du nombre de voitures additionnelles et report modal favorisé, participation au réseau de la Sennette en tant que projet riverain, ...
- changement d’affectation nécessitant une amélioration substantielle de la qualité de l’habitabilité – projet n’y répondant pas : densification de petits logements, pas de circulations séparées entre les 2 fonctions, piètre qualité de performance énergétique peu digne d’une affectation de logement (unités majoritairement de catégorie G), logements mono-orientés, vues directes limitées et vis-à-vis gênants, pas d’amélioration des zones de cours et jardins (perméabilité et qualité paysagère) ni de la qualité de vie (espaces verts et récréatifs), absence de lieu sécurisé pour les vélos ;
- proposition PEB pas accessible via Openpermits ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l’article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d’Urbanisme :
 - o dérogation à l’article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - o dérogation à l’article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates
 - o dérogation à l’ article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d’immeubles existants
 - o dérogation à l’article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d’enfants) ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 49801 BIS (PUNE 45997) – changement d’affectation (dépôt en appart-hôtel) – permis non exécuté octroyé le 3/06/2008
- n° 50111 L (PU 47424) – modifier le permis d’urbanisme n° 45997 – permis octroyé le 14/02/2012
- n° PU 48392 – réaménager un espace pour la vente de détail, réaménager un immeuble en logements, étendre et régulariser un appart-hôtel, construire un immeuble de logements, construire un parking en sous-sol – permis octroyé le 29/09/2015
- n° PU 50567 – réaménager un espace pour la vente de détail, réaménager un immeuble de logements, étendre un appart-hôtel, construire un immeuble de logements, et construire un parking en sous-sol – permis octroyé le 19/05/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement partiel d’affectation d’établissement hôtelier (appart-hôtel) en logement, pour la pose de techniques en toiture, pour le non-respect du dernier permis octroyé (toiture végétalisée, aspect de la façade à rue) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

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 (RU 2022/14558) ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3713), dressée en date du 22/12/2021, il a été constaté que l'affectation du bâtiment de type « appart-hôtel » a été changée pour du logement de type « résidence principale » sans demande de permis préalable ;

Vu que les 2 immeubles faisaient partie d'un site organisé autour de 2 esplanades – Esplanade Compas (dite zone A) et Esplanade Chaudron (dite zone B) – qui comprenait +/- 7.000m² de logements (72 unités), +/- 4.240m² de commerce, +/- 5.170m² d'établissement hôtelier (75 unités), +/- 140 emplacements de parkings (dont 90 pour les logements) ; que le projet concerne les bâtiments A & B de l'Esplanade Chaudron ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation de 4 niveaux attribués à de l'établissement hôtelier en logement – soit la suppression de 39 unités d'appart-hôtel sur 75 et la création de 35 unités de logement, dont 15 studios et 20 appartements de 1 chambre ;

Considérant que le projet est contraire aux *prescriptions du PAD Heyvaert* ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée malgré le changement d'affectation et la densification du nombre de logements – imperméabilité de la parcelle, solution durable pour la problématique du stationnement ;

Considérant que le projet présentant de nombreux manquements, l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ;

Considérant que le placement de technique en toiture peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot (olfactives et sonores) et préjudicier le voisinage ; que la demande ne renseigne pas les équipements techniques situés en toiture pour lesquels une mise en conformité est demandée ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état des mesures de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle ; que les 2 bâtiments ont été revendus et ne font plus partie du complexe initial ; qu'il convient de proposer une gestion des eaux de pluie propre à cette parcelle ;

Considérant que la toiture plate serait végétalisée de manière extensive ; que le ratio de superficie végétalisée n'a pu être vérifié en ce que les installations techniques existantes ne sont pas représentées ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que la partie de la plateforme de toit effectivement végétalisée n'a pu être évaluée – les installations techniques étant manquantes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que des équipements techniques ont été placés sur la toiture et ne sont pas intégrés dans l'immeuble ; que le projet est lacunaire en ce qu'il ne renseigne pas ces installations pour lesquelles il demande une mise en conformité ; que l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie sur la façade à rue**, en ce que les antennes paraboliques y sont interdites ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que 35 nouvelles unités de logement sont projetées ; que seules 2 unités présentent une superficie habitable supérieure à 60m² ; que pour l'ensemble des logements, 6 espaces de rangements sont prévus ; que 10 unités disposent d'une terrasse ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont traversants ;
- une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif est prévue ;
- l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité et des alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création de 3 logements ou plus, un local permettant d'entreposer vélos et voitures d'enfants doit être aménagé ;

Considérant que le sous-sol auquel les logements ont accès ne dispose d'aucun local commun ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que tous les logements ne disposent pas d'un espace de rangement (cave) ; que pour les 35 unités, 6 logements disposent d'un espace de rangement (dont 4 studios) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimum des locaux habitables sous combles (= 2,30m) doit porter au moins sur la moitié de la superficie plancher ; que les pièces du 7^{ème} en façade avant n'y répondent pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 13, raccordements**, en ce que les équipements de parlophonie ne sont pas renseignés ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères**, en ce qu'aucun local n'est prévu malgré la création de 35 unités de logement ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants**, en ce qu'aucun local n'est prévu ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- aucun espace commun disponible malgré la création de 35 unités de logement ;
- accès au sous-sol non distincts et spatialement indifférenciés – niveau attribué aux 2 fonctions ;
- circulation verticale commune aux 2 fonctions – les logements sont desservis par 2 cages d'escaliers et ascenseurs (cf. fiche descriptive SIAMU) ;
- pas d'offre diversifiée de type de logements ;
- appartements mono-orientés ;
- manquement de l'implantation des techniques ;
- peu d'optimisation spatiale des studios en duplex – rangement et sanitaire au niveau supérieur ;
- nécessité d'inclure l'entièreté de l'immeuble dans l'objet de la demande – l'affectation des étages inférieurs étant également infractionnelle ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 0 à 35 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une exploitation excessive des immeubles ; que la reconversion partielle de ces derniers nécessite pour le moins une intervention plus ambitieuse, un réagencement conséquent et des rénovations substantielles pour respecter les normes et réglementations en vigueur ; que la configuration telle que projetée n'est pas adéquate en ce qu'elle n'est pas compatible avec du logement résidentiel ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ; que toutefois aucune alternative de mobilité douce n'est proposée malgré la création de 35 unités de logement ; qu'en outre, seules 10 emplacements de voitures (d'une longueur traditionnelle) sont prévus ; qu'il existe aucune garantie qu'ils soient attribués au logement plutôt qu'à l'établissement hôtelier ;

Considérant que par ailleurs, en séance, l'architecte a confirmé que la configuration du parking est telle qu'on ne peut pas l'utiliser en tant que tel ;

Vu que la maison est identifiée à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que l'ensemble de la façade à rue doit faire partie de la présente demande ; que les représentations en l'état sont lacunaires ;

Considérant que le projet envisage de remplacer les châssis en PVC par de l'aluminium conformément au dernier permis octroyé ;

Considérant que par ailleurs, la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée commercial et de la porte d'entrée des logements est dévastée (entre 2010 et 2013) ; que le revêtement de façade, les baies et les châssis, sont impactés ; qu'il convient de strictement se conformer aux caractéristiques définies dans la version IV de la situation projetée du permis 50567 ; qu'il convient d'entamer les travaux avec diligence ;

Considérant que les enseignes ne sont pas conformes aux prescriptions de la zone générale, prescrites dans le **Titre VI du RRU** ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que la superficie totale du bâtiment dépasse les seuils de l'Annexe B du CoBAT qu'un rapport d'incidences sera donc nécessaire et que la nouvelle demande devra être directement introduite auprès de la Région ;

Considérant que l'**article 192 du COBAT** est d'application – **phasage afin de faire cesser une infraction** ; que vu la situation infractionnelle qui perdure depuis de nombreuses années, il convient de **remettre avec diligence les lieux en pristin état dans les 6 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme** ;

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 9 mars 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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