

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

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

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par WALTER WERKT A.S.B.L.
Objet de la demande	Transformer un immeuble en intérieur d'îlot en ateliers d'artistes et logements.
Adresse	Rue Van Lint, 47
PRAS	zone mixte + zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

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 observation et/ou demande à être entendu.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, 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 2 ;

Vu que le bien est repris à l'inventaire patrimoine architectural d'Irismonument n° ID 37271 ;

Vu que le bien se trouve en zone B en accessibilité au transport au commun ;

Vu que le bien se trouve en zone d'aléa faible selon la carte d'inondation aléa et risque de Bruxelles Environnement ;

Vu que le bien se trouve en zone bruyant de 50 à 55dB selon la carte du bruit sonore de Bruxelles Environnement ;

Vu que le bien se situe Rue du Van Lint, n°47-49, ateliers en fond de parcelle à profil R+3 ou 4+TV, implanté sur une parcelle de 467m² et cadastrée Division 5, Section B, n°260 E13 ;

Vu que la demande vise à transformer un immeuble en intérieur d'îlot en ateliers d'artistes et logements ;

Vu que la demande a été introduite le 20/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 28/03/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2023 jusqu'au 30/06/2023 inclus, et qu'aucune réaction ou demande à être entendus nous sommes parvenues ;

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 - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 3.2. du PRAS - superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m² ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS - modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU - implantation de la construction – mitoyenneté ;
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT - dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Vu que la demande est soumise à une commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 207 du COBAT – bien repris à l'inventaire scientifique ;
- application de l'article 333 du COBAT – bien datant d'avant 1932 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU – nombre d'emplacements à prévoir par logement ;

Vu que la demande est soumise à avis du fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'art.3 du titre II du RRU – manque de cave privé pour chaque logement ;
 - dérogation à l'art.17 du titre II du RRU – manque de local poussettes ;
 - dérogation à l'art.18 du titre II du RRU – manque d'un local entretien ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 07862 (PU 29092) – construire une maison avec atelier – permis octroyé le 3/10/1899 ;
- n° 08109 (PU F8602) – construire une annexe – permis octroyé le 30/06/1900 ;
- n° 11787 (PU 11787) – exhausser le magasin du 51 et exhausser la dépendance à l'arrière du 49 (= prolongation du bâtiment arrière du 47) – permis octroyé le 5/06/1908 ;
- n° 37259(PU 29494) – couverture de la cour arrière et création de vestiaire au rdc et sanitaire au 1° étage – permis octroyé le 2/08/1955 ;
- n° 49473/D (PU 45769-RPU) - aménagement de 4 plateaux en lofts dans bâtiment arrière - refusé le 08/04/2008 ;
- n° XXXXX (PU 46498 PUNE) – aménagement des 4 plateaux en lofts du bâtiment arrière – périmé le 29/09/2009 ;
- n° 50135Q (PU 48700) – réhabiliter un espace en intérieur d'îlot en logements – permis refusé le 30/06/2015 ;
- n° XXXXX (PU 51040) – changer l'affectation d'un commerce/entrepôt en une salle de sport – permis octroyé le 5/11/2019 ;
- n° XXXXX (PU 52189) – régulariser le changement d'affectation d'un entrepôt en un espace associatif (PV 2021/3970) - refusé le 15/11/2022 ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour le changement d'affectation de l'équipement de sport en entrepôt au +00 ; le changement d'affectation d'atelier en églises aux +01, +02, +03 & l'aménagement de 7 studios au +04 ;

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation de droit :

- -01 : stockage (caves) ;
- +00 : équipement : salle de sport ;
- +01 : atelier ;
- +02 : atelier ;
- +03 : atelier ;
- +04 : atelier ;
- Combles : grenier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation projetée :

- -01 : Parking pour 36 vélos (partie avant) avec accès via nouveau escalier depuis la cour avant au rez + espace stockage (à l'arrière) + ajout d'un nouvel ascenseur et escalier central + local poubelles ;
- +00 : Espace en commun avec nouveau ascenseur et escalier central + 5 ateliers d'artistes + réouverture d'une cour avant au n°49 et démolition mur mitoyen entre le n°47 et n°45 (propriété du demandeur) + réouvertures cours arrière par la démolition des annexes + nouvelles baies de fenêtres ;
- +01 : Espace bureau au n°49 (partie avant) + 3 ateliers d'artistes + WC MPR + salle commune avec cuisine et terrasse extérieur connecté via 2 escaliers extérieurs depuis cour avant et cour au n°45 ;
- +02 : 6 ateliers d'artistes (dont un atelier son) + WC + terrasse avant au n°49 (par la démolition d'une partie du volume) connecté par escalier avec terrasse au niveau +1 ;
- +03 : Grand atelier d'artistes à l'arrière + logement 2 chambres avec démolition partie volume au n°49 pour création d'une terrasse ;
- +04 : 2 logements 3 chambres avec démolition partie toi pour création terrasses au n°47 et volume au n°49 + ouvertures de nouvelles baies de fenêtres dans mur mitoyen avec n°45 ;
- Combles : 2 mezzanines des 2 logements au +4 ;
- Au niveau des toitures : Panneaux photovoltaïques ;
- Au niveau des façades : Panneaux de finition en liège au n° 49, châssis en aluminium, parement métallique de teinte gris clair, garde-corps métallique de teinte gris clair, couvre-mur et linteau en béton, passerelle et escaliers métallique de teinte gris clair, remplissage en brique, DEP en zinc et barre métallique de teinte gris clair ;
- Au niveau des cours avant et arrière : *A détailler (lacunaire dans la demande) ;*

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que les interventions sur les bâtiments à l'intérieur d'îlot en situation projetée, par la créations de baies à travers le mitoyen avec le n°45, la création de terrasses et l'ajout d'escaliers du niveau +01 au +00, peut créer de nuisances sonores et vues par rapport aux bâtiments à rue et voisins; qu'actuellement toute la parcelle est imperméabilisé ; que les plans montres des parties plantées sans détailler les espèces et si une partie de la dalle de béton sera démolir pour y créer de la pleine terre ; Que vu que la parcelle se trouve en aléa faible qu'il a lieu de démolir une parties des dalles des cours avant et arrières pour y créer de la pleine et étudier la possibilité d'y prévoir des noues & de prévoir une citerne d'eau pluie afin de collectionner l'eau de pluie de toitures et terrasses (à réutiliser dans le projet) ; qu'il est demandé à prendre contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement afin d'éviter un rejet d'eau pluviale dans les égouts ;

Considérant que la **prescription particulière 3.2. du PRAS - superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²**, est d'application en ce que la demande dépasse le seuil maximale 1000m² en zone mixte ; que la demande vise 1099,8m² d'activité productive de type artisanale : qu'il a lieu de spécifier toute types d'activité qui y sera présent ; que la situation de droit montrent plus de 1300m² d'atelier ; que la demande propose de créer du logement aux niveaux +03, +04 et +05 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1°, modifications des caractéristiques urbanistiques*, est d'application vu que le projet propose de démolir une partie des constructions existants au n°49 pour création de terrasses, l'ajout d'escaliers dans la cour avant entre les niveaux +01 et +00 et la création de baies et ouvertures avec le mitoyen droite au n°45 change radicalement l'aspect du bâtiment repris à l'inventaire et datant d'avant 1932 ; que des escaliers extérieurs sont ajoutés et que les terrasses extérieures peuvent porter atteinte à l'intérieur d'îlot, qu'il a lieu de rationaliser ce type de circulations extérieurs et de réduire le nombre d'escaliers et la surface des terrasses ;

Considérant que *l'article 207 du COBAT, bien repris à l'inventaire scientifique sous ID 37271*, est d'application ; vu que le projet propose de démolir une partie des constructions existants au n°49 pour création de terrasses, l'ajout d'escaliers dans la cour avant entre les niveaux +01 et +00 et la création de baies et ouvertures avec le mitoyen droite au n°45 change radicalement l'aspect du bâtiment repris à l'inventaire et datant d'avant 1932 ; qu'une partie des bâtiments est démolie et que les fenêtres en béton sont remplacé ; qu'il a lieu d'étudier leur conservation ;

Considérant que *l'article 333 du COBAT, bien datant d'avant 1932*, est d'application vu le projet propose de démolir une partie des constructions existants au n°49 pour création de terrasses, l'ajout d'escaliers dans la cour avant entre les niveaux +01 et +00 et la création de baies et ouvertures avec le mitoyen droite au n°45 change radicalement l'aspect du bâtiment repris à l'inventaire et datant d'avant 1932 ; qu'une partie des bâtiments est démolie et que les fenêtres en béton sont remplacé ; qu'il a lieu d'étudier leur conservation ;

Considérant que le projet modifié fait application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme

- *article 3 du titre I du RRU – implantation de la construction – mitoyenneté*, vu que la demande propose de créer des baies / ouvertures et une terrasse avec escalier à travers le mitoyen de droite au n°45 ; qu'il a lieu de faire enregistrer les servitudes de vue par acte notarié ou auprès du Bureau d'Enregistrement ; que la dérogation est accepté moyennant de fournir une copie de l'enregistrement ;
- *article 6 du titre VIII du RRU - nombre d'emplacements à prévoir par logement*, que la demande ne prévoit pas emplacement de parking, que le bien est en zone B pour l'accessibilité au transports aux commun ; que 38 emplacements de vélos sont prévus ; que la dérogation est acceptée ;

Considérant que le projet modifié fait application de l'article 153 §2.al 2&3 du COBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :

- *article 3 du titre II du RRU – manque de cave privé pour chaque logement*, vu que la demande est lacunaire par rapport à un espace de stockage par logement ; qu'il a lieu de prévoir un espace de stockage pour chaque logement ; que la dérogation n'est pas acceptée ;
- *article 17 du titre II du RRU – manque de local poussettes*, vu que la demande propose un local vélos sans proposer un local poussettes pour les logements; qu'il a lieu de prévoir un local poussettes au niveau du rez-de-chaussée ; que la dérogation n'est pas acceptée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

- **article 18 du titre II du RRU – manque d'un local entretien**, vu que la demande vise l'aménagement de logements et ateliers, qu'il a lieu de prévoir un local entretien avec point d'eau pour l'entretien des communs, que la dérogation n'est pas acceptée ;

Considérant que **l'article 153 §2. al 2&3 du CoBAT**, n'est pas d'application en ce qu'il n'y a pas de **dérogations au RCU** ;

Considérant que le code civil en matière de vue n'a pas été respecté pour les ouvertures à travers le mitoyen au niveau +00, +01, +03 et +04 ; qu'il a lieu d'enregistrer les servitudes de vue par acte notarié ou auprès du Bureau d'Enregistrement ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation sur la carte de Bruxelles Environnement ; qu'une gestion intégrée des eaux pluviales n'est pas prévue sur la parcelle ; qu'il a lieu de prendre contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement et de fournir une note eau afin d'éviter un rejet d'eau pluviale dans les égouts ; qu'il a lieu d'étudier la démolition d'une partie des cours avant et arrières pour créer de la pleine terre (avec végétation), de prévoir une citerne d'eau de pluie afin de collectionner l'eau de pluie des toitures et terrasse (avec réutilisation) et étudier la possibilité de prévoir de noues dans le jardin arrière ;

Considérant que de manière générale la demande doit améliorer la situation existante de l'intérieur d'îlot vu l'ajout de logements et en application de la prescription générale 0.6 du PRAS, que par la densification, l'ajout de la pleine terre et de la végétation ; qu'il a lieu de rationaliser les circulation et aménagements ;

Considérant que le plan d'implantation est lacunaire par rapport à l'aménagement et l'utilisation des cours avant et arrières, qu'il a lieu de fournir un plan paysager de l'aménagement et l'utilisation des cours avec les types plantations et arbres et étudier la possibilité de prévoir des noues pour la rétention de l'eau de pluie ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 09/02/2023 ; que la consultation de la CRMS n'est pas justifiée vu que l'art. 207 §3 ni l'art. 237 §1 du CoBAT sont d'application pour la présente demande ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis **T.1995.0448/17** – du **Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale**, en date du 22/05/2023 ;

Considérant, que la demande moyennant modification, 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 06 juillet 2023

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

- Respecter strictement l'avis SIAMU ;
- Rationaliser les circulations extérieures en limitant la surface de terrasses et le nombre d'escaliers extérieurs ;
- Détailler sur plan au niveau -01 : l'espace stockage et l'attribuer aux ateliers et/ou les logements ;
- Enregistrer les servitudes de vue par acte notarié ou auprès du Bureau d'Enregistrement ;
- Prendre contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement et fournir une note eau afin d'éviter un rejet d'eau pluviale dans les égouts ;
- Fournir un plan paysager des cours avant et arrières avec de la pleine terre (avec végétation), une citerne d'eau de pluie afin de collectionner l'eau de pluie des toitures et étudier la possibilité de végétaliser une partie des terrasses et la possibilité de prévoir de noues dans les cours ;
- Détailler toutes les activités futures dans les ateliers d'artistes dans une note ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013, que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 3 et Titre – article 6 du titre VIII sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée 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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. BREYNE	
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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023