

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>ATELIER TRIPHASÉ a.s.b.l.</b>
Objet de la demande	Rénover et transformer un dépôt en un atelier d'artistes
Adresse	Boulevard Poincaré, 58 B
PRAS	Zone mixte, le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 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 :**

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant 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 bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant deux zones de potentiel archéologique – site n° 13 « Fortifications de la deuxième enceinte urbaine », site n° 7 « Quartier des Remparts (fortifications) » ;

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 1930) ;

Vu que l'immeuble à front de rue, au n° 58, cadastré 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 194 d 7, est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 39654) – immeuble de rapport R+04+TV de style éclectique tardif, conçu en 1930 ; à l'arrière, conçu en même temps, long bâtiment à usage de magasin, de quatre niveaux sous toit plat ;

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 restreinte ;

Vu que le bien, sis Boulevard Poincaré au n° 58 B, se compose d'un arrière-bâtiment R+03+TP, implanté sur une parcelle de 21 lm<sup>2</sup>, cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 194 e 7 ;

Vu que la demande vise à **rénover un arrière-bâtiment et transformer un dépôt en un atelier d'artistes** ;

Vu que la demande a été introduite le 3/11/2021, que le dossier a été déclaré complet le 27/01/2023 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/06/2023 au 28/06/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 23193 (PU 17677) – reconstruction (*arrière-bâtiment*) – permis octroyé le 12/11/1930

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de magasin en dépôt, pour le placement d'une échelle de secours en façade arrière, pour la couverture des cours, pour l'agrandissement du -01 sous la cour, pour le changement d'aspect de la porte de l'entrée cochère (bâtiment à front de rue) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9444), l'arrière-bâtiment abrite un dépôt ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel destiné à de l'entreposage ;

Considérant que la demande, en situation de droit, se compose d'un arrière-bâtiment de 26,50m de longueur sur 7,00m de large (emprise au sol de 185,50m<sup>2</sup>, superficie planchers totale de 941m<sup>2</sup>), situé sur une parcelle distincte, séparé de l'immeuble à front de rue par une cour de 6,00m de profondeur ; la cour avant a une superficie de +/-16,30m<sup>2</sup>, la cour triangulaire arrière de +/-13,50m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le sous-sol du bâtiment est étendu sous la cour, les piliers intermédiaires (3) des étages n'ont pas été réalisés, un petit volume (2 wc) a été construit en zone de cour centrale, les 2 cours sont partiellement couvertes, un conduit de cheminée a été fixé en façade avant, une échelle de secours a été placée en façade arrière ;

Considérant que la demande, en situation projetée, envisage la mise en conformité des actes et travaux de la situation existante de fait, vise à changer l'affectation du bien en ateliers d'artistes avec au rez-de-chaussée un espace expositions/stages/conférences accessible au public ; que les aménagements projetés sont les suivants :

- -01/+00, accessible par la porte de gauche, envisagé comme un duplex atelier/salle d'exposition ;
- Capacité d'accueil maximale fixée à 50 personnes ;
- Ateliers des étages accessibles depuis le rez-de-chaussée par la porte extérieure de droite ;
- Démolition des corps de cheminée du mitoyen droit ;
- Ouverture de 3 baies sur la mitoyenneté – 1 fenêtre aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de la façade latérale N, 1 fenêtre au 2<sup>ème</sup> étage de la façade latérale S ;
- Ouverture d'un patio sur 3 niveaux, du +01 au +03, impactant 1 à 2 travées de la façade latérale S sur une hauteur de 9,35m, avec un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
- En zone de cour, le mur mitoyen de gauche est abaissé sur une hauteur de 3,20m ;
- Isolation par l'extérieur de toutes les façades (dont les façades latérales en parement de brique) et de la toiture plate – en façade 17cm d'isolant + enduit légèrement structuré gris clair, en toiture panneaux de verre cellulaire + membrane bitumeuse ;
- Placement d'une échelle de secours en façade avant ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

- En façade avant, suppression des baies au droit de l'ancien monte-charges, remplacements des menuiseries extérieures en acier par des châssis en aluminium ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que l'occupation du bâtiment étant densifiée, le niveau sonore de l'intérieur d'îlot est impacté ; que les vues plongeantes créées ne préservent pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que l'arrière-bâtiment est distant du front postérieur du bâtiment à rue de +/- 5,30m et de son extension du rez-de-chaussée de +/- 2,30m ; qu'une échelle de secours est placée en façade antérieure du projet (+0,85m de profondeur) ; que les 2 wc extérieurs sont maintenus ;

Considérant que les 2 cours ont été (partiellement) couvertes ; qu'aucune végétalisation n'y est proposée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la possibilité d'infiltrer étant nulle (surface de parcelle entièrement bâtie), les réflexions ont porté sur la toiture – l'option retenue est l'installation d'une toiture verte extensive avec une rétention d'eau ; que l'épaisseur du substrat retenue doit encore être communiquée et la toiture végétalisée représentée sur le plan de toiture et les coupes ;

Considérant que la combinaison d'une toiture végétalisée et de panneaux solaires est tout à fait compatible moyennant un choix averti des plantations (cf. rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes) ; que l'option de la pose de panneaux ne dispense pas d'un aménagement verdurisé du toit ;

Considérant que la demande maintenant un bâtiment avec un intérêt patrimonial, les possibilités d'amélioration de l'intérieur d'îlot sont limitées ; qu'il y a cependant lieu de proposer une végétalisation de l'intérieur d'îlot, une toiture végétalisée stockante et/ou des citernes de stockage apparentes ;

Considérant que la *prescription particulière 3.2., superficies plancher affectées aux activités productives*, est d'application en ce que la superficie de plancher ne peut dépasser 500m<sup>2</sup> par immeuble ; que 930,60m<sup>2</sup> sont affectées à de l'activité productive artisanale ; que les conditions locales le permettent et que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne*, en ce que l'isolation extérieure des façades (de 17cm) représente un débord de plus de 20cm sur les parcelles voisines ; que ce placement est motivé pour des raisons de performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Considérant que la cour centrale du +00, et celle du -01 en fond de parcelle ont été couvertes ; que les surfaces de toit en PVC ne se justifient pas et doivent être supprimées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les échelles de secours en façades avant et arrière, ainsi que leurs paliers, dépassent les constructions voisines ;

Considérant que le dispositif en façade arrière est existant ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que le deuxième chemin d'évacuation ne peut être évité pour des raisons de prévention incendie ; que, toutefois, il y a lieu d'adapter la configuration des lieux de manière à l'intégrer dans la profondeur du bâti existant ;

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

- Les 2 wc de la cour ne conviennent pas à l'utilisation projetée au rez-de-chaussée (accessible au public), ni ne suffisent ;
- Offre de sanitaires (lavabo, déversoir) insuffisante – à prévoir intégrés sur chaque niveau ;
- Manquement des représentations des techniques de chauffage et de ventilation – pertinence du maintien du conduit extérieur en façade avant, suppression des corps de cheminée, représentation de 2 sorties en toiture qui ne correspondent à aucun équipement des étages ;
- Absence de la localisation des compteurs ;
- Les nouvelles sources d'éclairage naturel n'apportent pas une répartition de la lumière uniforme, ne sont pas adéquates pour l'utilisation projetée ;
- Incohérence entre l'exigence du SIAMU (le -01 ne pourra en aucun cas être employé pour recevoir du public extérieur) et le manque de compartimentage entre -01 et +00 (les 2 niveaux considérés comme une entité en duplex) ;
- Non-conformité des 3 baies percées dans la mitoyenneté avec les prescriptions du Code civil ;

Considérant qu'en séance, il a été confirmé que les corps de cheminées étaient déjà démolies à certains niveaux ; que 2 chaudières seraient placées au +03 et alimenteraient des aérothermes ; que le conduit extérieur en façade avant serait réutilisé pour assurer la ventilation du sous-sol ;

Considérant 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 les baies créées en façades latérales ne sont pas conformes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que seules des baies ne créant pas de vues directes pourront être autorisées moyennant l'acceptation des propriétaires voisins concernés ; qu'il convient de proposer des fenêtres hautes (base de la baie placée au minimum à 1,90m du sol) et de les répartir selon un rythme régulier pour assurer un bon éclairage naturel des ateliers ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Considérant que, par ailleurs, le mur mitoyen gauche au droit de la cour centrale est abaissé de 3,20m ; qu'il convient de représenter sur quelle profondeur cette modification est proposée ;

Considérant que pour tous les travaux impactant les murs mitoyens, il y a lieu de fournir l'aval des propriétaires concernés ;

Considérant que la nature de l'activité doit être compatible avec l'habitation, sans créer de précédent ou de préjudices aux parcelles voisines ; que les équipements de base par niveau doivent être adéquats et renseignés ; que l'échelle de secours en façade avant doit être remplacée par un dispositif intégré au bâti existant ; que le percement de baies dans les murs mitoyens doit être complètement revu et que toute solution impactant les mitoyennetés doit être cautionnée par les propriétaires voisins ;

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 ; que notamment le bâtiment pourra également être ouvert au public lors d'évènements ; qu'aucune alternative de mobilité douce n'est proposée ; qu'il convient d'y remédier en prévoyant des emplacements vélos aisément et directement accessibles depuis la rue ; que le passage couvert du bâtiment à rue pourrait peut-être y répondre ;

Vu que le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS, modifications des caractéristiques urbanistiques*, est d'application en ce que des modifications volumétriques sont apportées ;

Considérant que le projet envisage des menuiseries en aluminium gris foncé et une finition de façade enduite de teinte gris clair ;

Considérant que le patio percé sur 3 niveaux dans le mitoyen gauche ne se motive pas et ne s'intègre pas à la typologie industrielle du bâtiment ; que cet aménagement impacte l'intégrité monolithe et la rigueur du langage architectural industriel, en ne résolvant que ponctuellement les déficits en lumière naturelle ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il convient d'harmoniser les baies percées en adéquation avec la typologie industrielle, de privilégier des fenêtres placées en hauteur par rapport au niveau de plancher ;

Considérant que les façades avant et arrière sont en situation existante de fait enduites ; que les façades latérales en parement de brique sont, tout comme le reste de l'enveloppe, isolées par l'extérieur et enduites ; que cette finition ne peut se concevoir que si elle est qualitative et adéquate ; que ce choix doit être motivé ; que la couleur ne peut être blanche ; qu'il convient de proposer une couleur minérale ;

Considérant que la porte cochère en bois à rue a été peinte (entre 2020 et 2021) ; que la finition naturelle du bois a été recouverte d'une peinture bleue ; qu'il y a lieu de proposer une couleur foncée (vert bouteille, lasure bois foncé, ...) ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Vu le rapport de prévention incendie – T.1997.0566/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 18/04/2023 ; que les adaptations du projet modificatif devront être soumises à un nouvel avis du SIAMU ;

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 6 juillet 2023**

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

- **Supprimer le dispositif de secours placé en façade avant et intégrer toute autre alternative dans le bâti existant ;**
- **Considérer le -01 et le +00 comme 2 entités distinctes et adapter le compartimentage en conséquence ;**
- **En façades latérales, supprimer les baies percées dans les mitoyens et le patio sur 3 niveaux, et améliorer l'apport en lumière naturelle – les remplacer, sans impacter la volumétrie, par des baies dont la base est placée à 1,90m du sol ; les répartir uniformément selon le rythme des travées ; les cautionner par les propriétaires voisins concernés ; proposer une finition de revêtement qualitative et adéquate, de couleur minérale ;**
- **En façade à rue, représenter la porte cochère et proposer une finition de couleur foncée (vert bouteille, bois teinté) ;**
- **Représenter, sur plan comme en coupe, la proposition de modification du mur mitoyen gauche en zone de cour (abaissement de 3,20m) et fournir l'aval des propriétaires voisins concernés ;**
- **En zone de cour, supprimer les toitures en PVC ; représenter le passage d'accès situé au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue, l'intégralité de la cour centrale, la localisation des compteurs ;**
- **Améliorer le bon aménagement des lieux tel qu'évoqué au paragraphe s'y référant – offre sanitaire (à prévoir par plateau avec une attention pour le +00 accessible au public), équipements techniques de base, sorties en toiture, ... ;**
- **Prévoir des emplacements vélos aisément accessibles, couverts et intégrés dans le bâti existant ;**
- **Proposer une végétalisation de l'intérieur d'îlot, une toiture végétalisée stockante et/ou des citernes de stockage apparentes, préciser l'épaisseur du substrat et compléter les représentations graphiques (plan et coupe) ;**
- **Fournir le formulaire et la fiche descriptive SIAMU du projet modificatif afin de recevoir leur aval sur les adaptations ;**
- **Enregistrer les servitudes de vue par acte notarié ou auprès du Bureau d'Enregistrement ;**

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 3, 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

**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**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	