

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

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

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par FOUR STARS BRUSSEL s.p.r.l.
Objet de la demande	Créer 2 logements au 3^{ème} étage avec un espace bureau dans un immeuble de bureaux
Adresse	Avenue Frans van Kalken, 9
PRAS	Zone d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

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 22 février 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain 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 identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 38621) en tant que tour administrative d'un complexe de production (imprimerie) (François Roos, architecte) situé sur l'ancien siège de la société ASAR (Entreprise Tondeur Diffusion installée depuis 1994) ; de style brutalisme, la façade principale est composée de treize travées vitrées construites en béton architectonique. Au centre du rez-de-chaussée, se trouve une double entrée en avant-corps surplombée d'un auvent. Le premier étage fait partie du socle de la tour avec le rez-de-chaussée. Les sept étages supérieurs sont composés à l'identique. La structure de la tour est composée d'un noyau technique central, d'une façade en éléments préfabriqués et de dalles préfabriquées définissant les différents plateaux.

Vu que le bien se situe Avenue Frans van Kalken au n° 9, tour de bureaux R+08+TP, implantée sur une parcelle de 2.313m², cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 325 d 0 ;

Vu que la demande vise à **créer au 3^{ème} étage d'un immeuble de bureaux 2 logements avec un espace bureau** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/06/2022, que le dossier a été déclaré complet le 8/11/2023 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2024 au 13/02/2024, 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 l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 9 du Titre I du RRU – rez-de-chaussée
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 13, chapitre IV du Titre I du RCU – accès aux étages
 - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre III du RCU – circulation
 - dérogation à l'article 10, chapitre III du Titre III du RCU – accès aux compteurs

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 41930 (PU 35918) – construire une usine – permis octroyé le 6/08/1964
- n° 43459 (PU 35859) – transformation – permis octroyé le 24/12/1968
- n° 45471 (PU 38359) – agrandissement – permis octroyé le 2/09/1980
- n° 48073 (PU 41388) – verbouwings, verbeterings & verfaaiingswerken – permis octroyé le 5/07/1994
- n° PU 50255 – modifier le parking fermé (niveau -1) de l'immeuble à bureau – permis octroyé le 23/01/2018
- n° PU 51520 (PFD/1725670) – implanter une nouvelle station radio mobilophonie Orange sur la toiture d'un immeuble de bureau – permis octroyé par le Fonctionnaire délégué (BUP) le 23/07/2020
- n° PUS 52868 (SFD/1928198) – mettre en conformité les modifications du parking fermé (niveau -1) d'un immeuble de bureaux – permis octroyé par le Fonctionnaire délégué (BUP) le 01/02/2024

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect des façades visibles depuis l'espace public ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18044), le bien mis en vente est un immeuble de 9 plateaux de bureaux (du +00 au +08), comprenant au sous-sol du parking, de l'entreposage et des locaux techniques ; le bien fait l'objet de constats d'infraction et de suspicions d'infraction pour l'inoccupation de plateaux de bureaux (sur 5 niveaux) ;

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 ;

Vu le permis PU 52868 récemment octroyé en 2024, l'aménagement du sous-sol se répartit en 16 espaces d'entrepôt, 1 atelier, 7 emplacements de stationnement voitures, 10 emplacements vélos ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble avec ascenseur qui comporte 9 entités d'exploitation à usage professionnel et 4 entités de parking couvert ; que le bien a été vendu à la découpe, par plateau, et est la propriété de 6 sociétés différentes ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le changement d'affectation du +03 en 2 unités de logement dont 1 avec bureau accessoire ; qu'aucune modification n'est prévue au +00 ou au -01 ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un plateau de bureau de 304,02 m² ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de changer l'affectation du +03 et de proposer des unités de logement ; que l'aménagement suivant est projeté :

- appartement 1 de 3 chambres (+/- 108,60 m²)
hall d'entrée, buanderie, cuisine ouverte sur sàm/salon, terrasse couverte (de 6,78m²),
hall de nuit (couloir de 10,15m de long), wc, sdb, 3 chambres dont 1 avec sdd/wc ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

- appartement 2 de 2 chambres (+/- 67,60 m²) et bureaux accessoires (+/- 45,50 m²)
logement : hall d'entrée, wc, sdb, cuisine ouverte sur salo/sàm, terrasse couverte (de 4,70m²), chambres ;
espace bureau : accès par hall des communs et depuis le logement, salle de réunion, bureaux (2), sanitaire (accessible via le hall des communs) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée**, en ce que le hall d'entrée de l'immeuble de bureaux n'a pas été adapté à la nouvelle affectation demandée ; que les flux entre fonctions différentes ne sont pas séparés ; qu'aucun accès distinct aux logements n'étant proposé, la garantie de la potentialité d'une nouvelle affectation aux étages n'est pas acquise ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 13, chapitre IV du Titre I – accès aux étages** ; qu'au niveau du rez-de-chaussée destiné à un autre usage que celui des étages, un accès distinct est imposé vers ces derniers ; que le projet n'y répond pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que les logements ne disposent d'aucun espace de rangement (cave) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 5, chapitre III du Titre III – circulation** ; que toutes les pièces du logement doivent être accessibles par des circulations privatives ;

Considérant que les sanitaires de l'espace bureau sont accessibles depuis le hall des communs (donnant accès à la cage d'escaliers) ; qu'ils ne se trouvent pas à l'intérieur du logement dont l'espace bureau serait l'accessoire ;

Considérant que par ailleurs, l'espace bureau représente 40% de superficie plancher totale du logement (+/- 112,70m²) ; qu'au cadre VII de la demande, l'espace bureau est renseigné en tant qu'affectation de bureau ; qu'en tant qu'accessoire du logement, il aurait dû être comptabilisé dans l'affectation logement ; tel que renseigné dans l'Annexe I, le plateau est divisé en 3 entités et non en 2 :

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 10, chapitre III du Titre III – accès aux compteurs** ; que pour tout logement, l'accès aux compteurs est permanent ; que ceux-ci ne sont pas tous renseignés ; que leur accès n'a pu être vérifié ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- aucun espace commun attribué aux logements au niveau du sous-sol ;
- manquement de la localisation de tous les compteurs ;
- aucune garantie que des emplacements vélos au -01 seraient attribués aux logements ; par ailleurs, le cadre VIII de la demande de PU et le plan du sous-sol renseigné erronément 15 emplacements disponibles (cf. situation de droit = PU 52868) ;
- attribution de 2 emplacements de parking sur l'esplanade devant le bâtiment – aucune preuve n'a été donnée que le demandeur en serait le propriétaire, ces emplacements ne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

sont pas identifiés sur plan, le cadre VIII de la demande de PU renseigne erronément 4 emplacements disponibles ;

- manquement au rez-de-chaussée d'un accès distinct aux logements ;
quid de la parlophonie ? des boîtes aux lettres ? du contrôle d'accès ? du déblocage privatisé de la porte d'ascenseur sur le palier d'étages des logements ?
- peu d'optimisation spatiale du logement 2 – position des sanitaires par rapport à la chambre parentale ;
- intimité relative entre logement 1 et espace bureau ;
quid de la fenêtre de l'espace bureau qui donne sur la terrasse du logement 1 ?
- création d'un sanitaire au droit des trémies ascenseur ;
quid adduction et évacuation sanitaires via une trémie technique équipée de tableaux électriques divisionnaires ?
- création de terrasses impactant la façade principale orientée NE ;
pertinence à proposer des terrasses en façade la moins bien orientée ?
- exigences du SIAMU concernant le chemin d'évacuation au rez-de-chaussée et les détections dans les parties communes ne pouvant être vérifiées ;

Considérant que tel que projetée, l'habitation n'est pas compatible avec la nature de l'activité existante qui reste largement majoritaire dans cet immeuble (8 plateaux sur 9) ; que le changement d'affectation d'un seul niveau de l'immeuble n'est pas pertinent ; que les autres plateaux ne peuvent être ignorés ;

Considérant que la demande est contraire au bon aménagement des lieux ; que le projet doit être global ; que les abords devraient être réaménagés pour répondre à une nouvelle affectation de logement ;

Vu que le bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la demande déroge 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 depuis l'espace public, doivent s'harmoniser 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 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les châssis de 5 niveaux (du +04 au +08) ont été remplacés (avant 2009) – châssis en aluminium noir, présentant une imposte inférieure vitrée ; que les châssis des niveaux inférieurs sont en aluminium gris clair ;

Considérant que le projet au +03 envisage le même principe qu'aux étages supérieurs mais sans respect des proportions – la hauteur du panneau d'imposte est plus grande ; que par ailleurs, des terrasses rentrantes seraient aménagées – impactant 7 baies dont 4 en façade principale, avec suppression du châssis et placement d'un garde-corps en verre ; que la composition d'ensemble des façades en est affectée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Considérant qu'en façade principale, les quatre baies évidées au droit des deux terrasses ne sont pas réparties selon l'axe de symétrie de la façade – 3 sur l'extrémité gauche, 1 sur l'extrémité droite ; que de plus, par rapport à la façade, les terrasses étant implantées différemment (une en largeur, l'autre en profondeur), la perception depuis l'espace public en sera très différente (ombres) ; que l'aspect projeté au +03 de la façade rompt avec le langage architectural de caractère des 8 autres niveaux ;

Considérant que vu la typologie spécifique du bâtiment, ainsi que sa valeur patrimoniale, un changement d'aspect en façade ne peut se concevoir que dans le cadre d'un projet global de l'immeuble à appréhender dans son ensemble ; que le traitement des façades, toutes visibles depuis l'espace public, ne peut être fragmenté et partiel ; que tout nouveau projet doit pouvoir privilégier le maintien des caractéristiques structurelles et architecturales de l'immeuble, dont ses qualités spatiales et patrimoniales ;

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 22 février 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

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. MOENECLAËY	