

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMO-CANTILLON SA
Objet de la demande	Surélever une toiture et intégrer une nouvelle cage d'escalier pour exploiter le comble pour y implanter le "Conservatoire du Lambic".
Adresse	Rue Gheude, 56
PRAS	Zone mixte.
PPAS	/
Réf. Communale	52104
Réf. URBAN	01/PFD/1787639

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 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 réclamation.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

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

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Attendu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Que la production du Lambic est répertoriée comme patrimoine immatériel de l'humanité (UNESCO) ;

Attendu que la demande vise à surélever une toiture et intégrer une nouvelle cage d'escalier pour exploiter le comble et y implanter le "Conservatoire du Lambic";

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/08/2021;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.9. du PRAS : clause de sauvegarde ;
 - Prescription particulière 3.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone mixte;
 - Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles:
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - 6 : hauteur toiture ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333);
- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) : 23 activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Attendu que le rapport d'incidence est complet ;

Attendu qu'aucune réclamation n'été introduite au cours de l'enquête publique qui s'est déroulé du 03/09/2021 au 02/10/2021;

Considérant que la brasserie Cantillon est la dernière brasserie artisanale de l'agglomération bruxelloise, où l'on fabrique la Lambic ; que ce musée, créé à l'initiative de l'association "Le musée bruxellois de la gueuze", a pour objet de préserver et de promouvoir la fabrication artisanale de la bière Lambic et de ses dérivés, de préserver leur qualité et leur réputation ; que le musée, situé sur les lieux mêmes de la fabrication, permet non seulement l'exposition permanente des outils de travail, mais organise aussi des visites, expositions temporaires, conférences et autres activités pédagogiques ;

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

Attendu que le bâtiment occupe deux parcelles contiguës dont deux maisons à front de rues R (+1) + toiture et deux halles sous toitures qui occupent pratiquement toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que le projet consiste principalement à rehausser la toiture de la parcelle de droite en s'appuyant sur le mur mitoyen existant ; que le bâtiment voisin de droite, construit sur toute la parcelle est en effet également composé d'un bâtiment à front de rue (R+3+T) et de constructions arrières ;

Que la rehausse de la toiture est placée en retrait de +/- 1,5 m du fronton à rue et s'arrête à 5,16 m de la limite mitoyenne arrière ; que la nouvelle façade en retrait se compose d'un ensemble métallique laqué rouge « sang de bœuf » en accord aux caractéristiques des toitures industrielles du quartier ;

Qu'un patio non accessible est créé dans la toiture à la limite arrière du bâtiment principal droit (à 14,65 m de la rue), sur une profondeur de 2,86 m, à l'endroit où le mur mitoyen est légèrement plus bas afin de ne pas nuire à l'habitabilité des logements voisins ; Que la rehausse de toiture nécessite toutefois de minimes rehausses pour résoudre les nœuds en pied de toiture (10 cm le long d'un mur aveugle) ; que les dérogations au Titre I , articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est prévu pour permettre l'accès à ce niveau ; qu'une verrière est créée à l'endroit de l'escalier pour apporter de la lumière à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que la nouvelle galerie au deuxième étage reste indépendante de la brasserie et du parcours muséal existant et que le reste du bâtiment est maintenu dans son jus afin de respecter les caractéristiques du bâtiment et ne pas modifier les principes de conservation et de fabrication de la bière ;

Considérant que le projet augmente la superficie de l'activité artisanale de 1.956 m² à 2.248 m² ; que, suivant la prescription générale 0.9. du PRAS, les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction ;

Que ces actes et travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante; qu'en effet 20% des 1.956 m² comptabiliserait 2.347 m² , or la superficie de plancher finale est de 2.248 m² ; Que les travaux respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ; qu'en effet, l'îlot étant totalement construit , la rehausse de toiture n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ; Que l'accroissement est compatible avec l'affectation mixte de la zone ;

Considérant qu'aucun emplacements de parkings n'est prévu ; que la demande se situe en zone B du Titre VIII du Règlement en terme d'accessibilité et proche de la gare du midi; que l'activité est déjà existante et que la dérogation au Titre VIII du RRU est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet est réalisé dans le respect du patrimoine existant ; qu'il permet la pérennité de la brasserie et de son histoire, référé comme patrimoine immatériel de l'humanité;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 14 octobre 2021

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

AVIS FAVORABLE, sous réserve de :

- respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/08/2021;
- répondre au futur avis access &Go pour demander les dérogations

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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