

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
Urbanisme M<sup>me</sup> MESSU

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	placer de nouveaux châssis en PVC
Adresse	Rue de Biestebroek, n° 2
PRAS	Zone <b>mixte</b>
PPAS	" BIESTEBROECK"

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 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 29 juin 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte 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 PPAS «*BIESTEBROECK*» arrêté de l'exécutif du 07/12/2017 ;

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 (1919 - 1930) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (34910) ;

Vu que le bien se situe Rue de Biestebroek au n° 2, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6, Section C, n°197D2 ;

Vu que la demande vise à **placer de nouveaux châssis en PVC** ;

Vu que la demande a été introduite le 23/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 17/02/2023 ;

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 ;
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 31936 (PU F25102) – Transformations – permis octroyé le 19/10/1945
- n° 44763 (PU 37496) – Démolition bâtiments sinistrés par incendie – permis octroyé le 02/03/1976
- n° 45524 BIS (PU 37718) – extension et réaménagement après incendie – permis introduit le 31/01/1977
- n° 45742 (PU 38757) – Transformations – permis octroyé le 24/05/1983

Vu que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau des élévations que de la répartition spatiale ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel (entrepôt) qui ne comporte pas de logement ;

Considérant que *les articles 207 – inventaire scientifique et 333 - bien antérieur à 1932 du CoBAT* sont d'application en ce que toutes les menuiseries de l'immeuble (R+3+TP) sis au n°56 quai de Biestebroek seront remplacées sans respect du matériau et des divisions d'origine ; que les baies de la façade latérale droit au niveau des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage seront agrandies ;

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

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que sur les façades visibles depuis la voie publique, des modifications sont apportées ;

Considérant que la façade avant (conf. coupe BB) du bâtiment arrière sera recouverte au niveau des étages par un bardage en bois ; que tous les châssis des façades avant, latérale droite et arrière seront remplacés par du PVC de ton gris foncé ;

Considérant que les baies de la façade latérale droit seront agrandies au niveau des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage par la démolition partielle de l'allège ;

Considérant que la présente demande concerne le placement des châssis sur la partie entrepôt d'un ancien bâtiment industriel actuellement à l'abandon ; que l'architecte a confirmé en séance que la nouvelle fonction du bâtiment n'était pas encore définie et que le placement de nouveau châssis en PVC avait pour seul but de protéger les espaces intérieurs des intempéries et d'améliorer la vue depuis l'espace public ;

Considérant qu'il convient de définir un projet global du site en proposant un aménagement des lieux avec des châssis correspondant à la nouvelle utilisation ; que la protection du bâtiment contre les intempéries pourrait se faire en murant les baies et en appliquant une couche de bitume sur la toiture si nécessaire ;

Considérant dès lors que, vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural, le PVC ne sera pas accepté parce qu'il n'est pas qualitatif et ne s'accorde pas au caractère industriel patrimonial du bâtiment ;

Considérant que l'*article 126 §11 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 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 ;

Considérant que les baies de la façade latérale droite seront impactées en ce qu'elles seront agrandies ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que le matériau proposé n'est pas qualitatif ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations « à titre informatif », relatives au rez-de-chaussée côté

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

rue de Biestebroek, et de distinguer en façade la partie concernée directement par l'objet de la demande des autres qui ne le sont pas ;

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, 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 ;

**AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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