

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. JACOBS

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>RACINES sp.r.l.</b>
Objet de la demande	Rénover l'entrepôt
Adresse	Quai de Biestebroeck, 30
PRAS	Zone mixte
PPAS	« Biestebroeck » – AE du 7/12/2017

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte 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 » en zone mixte – AND\_0059\_001 – arrêté de l'exécutif du 7/12/2017 ;

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 (en 1924) ;

Vu la demande de permis en cours (PU 52799) qui vise à réaménager le quai de Biestebroeck, du Square Vandervelde au croisement avec la Rue de Biestebroeck, et de la Rue Vandervelde à la Rue des Bassins – piétonnisation de la digue, abaissement du quai, abattage de 3 arbres et plantation de 250 sujets, aménagement de la rue cyclable sur le quai ;

Vu que le bien se situe au n° 30 du Quai de Biestebroeck, bâtiment industriel R+01+TP, implanté sur une parcelle de 153m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section C – n° 222 v 3 ;

Vu que la demande vise à **rénover un entrepôt** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 9/03/2023 ;

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

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 7/09/2023, 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 particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° PU 17710 – construction d'une annexe avec étage et d'un atelier (*chaussée de Mons, 442*) – permis octroyé le 29/09/1924

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation, pour l'aspect de la façade à rue ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11445), l'immeuble abrite une activité productive de type atelier ;

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

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment est quotidiennement employé pour l'entreposage de biens matériels dans la prolongation de l'activité de la brasserie implantée juste en face à Port-Sud ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de rénover entièrement le bâtiment afin d'entreposer au rez-de-chaussée des biens matériels déplacés en transpalette, d'aménager au 1<sup>er</sup> étage des espaces liés à l'activité de la brasserie ; de démolir l'escalier intérieur et d'en construire un nouveau dans une zone de 1,50m de large rendue à l'air libre sur toute la profondeur de la parcelle (+/- 18,00m) ; que les interventions suivantes sont envisagées :

- travée de droite, à partir des colonnes en acier, rendue à l'air libre (+/-1,50m sur +/- 18,00m) et délimitée par des panneaux sandwich finis en aluminium, placement d'une citerne de pluie enterrée de 4.000L et d'une fosse septique de 2.000L, aménagement d'une zone verte plantée en pleine terre (inaccessible depuis le rdc), placement d'un escalier extérieur ;
- au +00, fermeture de la baie gauche en façade à rue, ouverture d'un portail en place de la baie droite, colonnes d'acier (faisant partie de l'espace extérieur) ;
- au +01, dépose des allèges des fenêtres, recul de la façade isolée créant une petite loggia (de maximum 0,45m de profondeur) ;
- placement de menuiseries extérieures double vitrage, porte droite et garde-corps en maillage acier tourné à 45°, double porte en panneau ;
- pose d'une isolation par l'intérieur ;
- fermeture des baies percées dans le mitoyen en fond de parcelle et donnant sur la parcelle cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section C – n° 222 e 4 (sise chaussée de Mons, 442) ;
- placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate (non représentés sur plan) ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce qu'il y a changement d'affectation et création d'une circulation extérieure ;

Considérant que la parcelle d'origine est entièrement bâtie ; que le projet supprime le volume R+00+TV jouxtant la mitoyenneté droite pour créer un espace extérieur planté servant de circulation ; que vu la densité du cadre bâti et la configuration des constructions mitoyennes, l'aménagement n'est pas préjudiciable pour les parcelles voisines ; que la hauteur des murs mitoyens n'est pas impactée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; que la demande projette le placement d'une citerne d'eau de pluie enterrée de 4.000L ; que les eaux pluviales seront réutilisées pour des appareils sanitaires, l'entretien du bâtiment et l'espace extérieur ; qu'une zone perméable de 27m<sup>2</sup> est créée ;

Considérant que vu la configuration de l'espace extérieur dégagé, il est plus pertinent de prévoir une citerne enterrée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

Considérant la demande de permis PU 52799 et l'avis favorable conditionné de la Commission de concertation du 20/04/2023 ; que des plans modificatifs ont été demandés par l'autorité délivrante ; qu'il convient d'assurer la cohérence du présent projet avec celui d'aménagement du quai de Biestebroeck ;

Considérant que la possibilité d'aménager une toiture végétalisée sur le toit plat de +/- 120m<sup>2</sup> pourrait être analysée ; que la combinaison d'une toiture extensive et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; que les plantes devront être adaptées à un ombrage quasi permanent (cf. rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes) ;

Considérant qu'il convient de trouver une solution pour les 6 conteneurs poubelles (5 de 660L, 1 de 120L) rangés en permanence le long de la façade sur le domaine public ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'escalier extérieur, considéré comme une augmentation volumétrique, dépasse le profil voisin de droite ;

Considérant que cette configuration ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que cette dérogation est ponctuelle et localisée (marches supérieures de l'escalier et palier) ;

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

- création de 2 entités distinctes et autonomes en place d'une seule  
il y a lieu de définir précisément l'affectation du +01, de lier les 2 niveaux par un passage interne à la parcelle ;
- espace extérieur/jardin inaccessible – passage libre de 0,30m le long de l'escalier extérieur  
il convient de créer un accès plus aisé ;
- conflits entre la nouvelle paroi isolée et la façade existante à l'alignement – baie de droite en partie condamnée, largeur de loggia inadéquate ; s'assurer de la position de la nouvelle paroi par rapport aux chapiteaux des colonnes (proximité et écart) ;
- la fosse septique ne se justifie pas quand l'égouttage public est existant ;
- langage de la façade radicalement modifié ;
- possibilités inexploitées de s'inscrire dans le bâti existant sans impacter les caractéristiques d'origine

Considérant que l'activité projetée (dont celle au +01) doit être clairement définie pour s'assurer de sa compatibilité avec la destination principale de la zone ;

Considérant qu'en l'état, le deuxième accès à rue ne se justifie pas ; qu'il y a lieu de revoir l'agencement et les circulations sur la parcelle ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

Considérant que l'*article 153 §2 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 qu'en situation existante de fait, la façade à rue a été modifiée – soubassement cimenté, parement de brique peint, châssis remplacés sans respect des divisions et du matériau, allège de la baie gauche du +01 impactée ;

Considérant que le projet envisage de modifier toutes les baies (suppression des allèges) des façades à rue et latérale, de ne pas respecter divisions initiales et matériau des châssis, de peindre le parement de brique de la façade latérale (qui jusqu'à présent n'a jamais été peint), de condamner et murer la baie gauche du rez-de-chaussée, de créer 2 accès à rue ; que la façade à rue sera entièrement repeinte ;

Considérant que la demande est lacunaire ; que la planche de rive de l'acrotère, le couvre-mur en tuile, le soubassement cimenté ont disparu des représentations ; que l'aspect des menuiseries extérieures (porte centrale et châssis) n'est pas défini (matériau et couleur) ; que les garde-corps et la nouvelle porte seront dans un maillage en acier laqué tourné à 45° ; qu'il convient d'être plus précis sur son aspect et sa transparence (ouverture du maillage) ;

Considérant que les modifications des baies est en totale rupture avec la composition d'ensemble initiale des façades ; que l'identité industrielle du bâtiment n'est pas préservée ; que les déposes d'allège ne se motivent pas eu égard à l'activité projetée ;

Considérant qu'il convient de requalifier la façade dégradée par le temps – de maintenir et de rénover toutes les baies existantes, de nettoyer le parement de brique de manière à retrouver son aspect naturel, de définir un soubassement, de proposer des divisions de menuiseries extérieures en adéquation avec le bâti (une approche contemporaine qui s'inspire des caractéristiques industrielles), de proposer un matériau durable pour les menuiseries extérieures et de définir sa couleur ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer pour les colonnes avec chapiteau un traitement adéquat et qualitatif ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la *zone générale*, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

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 ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0456/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/06/2023 ;

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 14 septembre 2023**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

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

- Confirmer l'affectation de l'activité au +01 et modifier le cadre VI de l'Annexe I si nécessaire ;
- Créer un accès à l' « espace vert » pour l'entretien ; déplacer la citerne enterrée en apparent dans le bâti ;
- Requalifier les façades à rue et latérale en veillant à maintenir et à valoriser les caractéristiques d'origine – maintenir et rénover toutes les baies, nettoyer le parement de brique de manière à retrouver son aspect naturel, définir un soubassement ; au niveau des châssis, projeter des divisions en adéquation avec le bâti, définir la couleur des matériaux, préciser l'ouverture du maillage en acier (ajouré, couleur, ...) ;
- Trouver une solution adéquate qui intègre la structure existante (poutre-colonne) ;
- Compléter les représentations sur plan (soubassement, planche de rive, couvre-mur) et détailler la légende des matériaux ;
- Supprimer la fosse septique ;
- Proposer une toiture végétalisée couplée avec les panneaux solaires (à inclure dans la demande) ;

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 6 est acceptée 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. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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