

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanismet M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAF

Bruxelles Environnement

M. MOENCLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par ALIMENTAR
Objet de la demande	Étendre le sous-sol du bâtiment A, déplacer les citernes d'eau de pluie, créer des places de parking, poser de nouveaux châssis et isoler les bâtiments B et C (permis modificatif 01/PFD/1793077)
Adresse	rue Arthur Dehem 16
PRAS	zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 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 réaction.

**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 27 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Attendu que la demande vise à modifier le permis 01/PFD/1793077 : étendre le sous-sol du bâtiment A, déplacer les citernes d'eau de pluie, créer des places de parking, poser de nouveaux châssis et isoler les bâtiments B et C ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/09/2023 au 15/09/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : toiture (hauteur) ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis du SIAMU du 07/09/2023 ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 04/08/2023 ;

Situation du site :

Attendu que le projet occupe 3 bâtiments contiguës dont le n°14 qui s'étend sur toute la profondeur pour rejoindre la rue A.Dehem 16 ; que dans la demande ces bâtiments sont nommés de la manière suivante :

- Bâtiment A : Rue Hector Genard, n°4-12
- Bâtiment B : Rue Hector Genard, n°2
- Bâtiment C : Rue Hector Genard, n°14 (continuité du bâtiment jusqu'à la rue A. Dehem, n°16)

Considérant que ces biens sont occupés par la société Alimentar, comme activité productive et commerce de gros de produits alimentaires portugais ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est située en zone ZESA (hameau Aa, site 58, 59, 60 & 61) ; que dès lors qu'il y a lieu de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;

Historique :

Vu le permis bâtir de 1948 qui autorise un atelier de construction ; que les plans de l'époque illustrent déjà un vaste bien qui s'étend depuis la rue Dehem, n°16 jusqu'à la rue Hector Genard, n°14 et présentent une maison à front de rue Dehem avec un

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

jardin, un atelier en milieu de parcelle et d'un hall de montage et des bureaux pour la partie située à front de la rue H. Genard ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 22 avril 1952 qui autorise un agrandissement des ateliers rue H. Genard ;

Vu le permis de bâtir du 27 septembre 1954 qui autorise une extension des ateliers et magasin ;

Vu le permis en 1969 qui transforme le bâtiment ;

Vu permis d'urbanisme délivré le 30 avril 2002 qui autorise la transformation d'un immeuble de bureaux en logements avec le stockage alimentaire au rez-de-chaussée ;

Vu le permis d'urbanisme 01/PFD/1793077 délivré le 17/08/2022 par le Fonctionnaire délégué pour transformer un bâtiment industriel (démolition et reconstruction partielle) et y ajouter au-dessus des étages de logements (bâtiment A), réaménager des appartements (bâtiment B) et réaménager le sous-sol et le rez-de-chaussée (bâtiment C) ;

Considérant que ce dernier permis n'a pas encore été mis en œuvre ; ainsi, les conditions de l'article 102/1 du COBAT sont réunies : les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés ; la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre et tous les recours administratifs ouverts ou les délais pour les intenter sont épuisés ;

Projet :

Bâtiment A : Rue Hector Genard, n°4-12

Considérant que la demande vise à agrandir le sous-sol sous le bâtiment A ; qu'initialement le sous-sol de ce bâtiment comprend 8 nouvelles caves pour les logements et un local compteur desservi par une nouvelle cage d'escalier entre les bâtiments A et B ;

Considérant que la surface serait agrandie de 390m² et comprendra une nouvelle zone de stockage de 357m² et un parking moto de 33m² ; que cette intervention est justifiée par le besoin en stockage du commerce ;

Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0 de l'inventaire de l'état du sol ; que le demandeur fournit dans sa demande une étude de risque réalisée par la société Esher, que celle-ci ne préconise aucune gestion du risque, celui-ci étant tolérable ;

Considérant que l'extension en sous-sol est limitée en profondeur par la présence de pollution, que cette intervention reste à 1m des limites de l'étendue de la pollution et prévoit des murs emboués pour limiter les terrassements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que l'accès à cette extension se fait par une baie créée entre les sous-sols des bâtiments A et C en remplacement d'un emplacement de stationnement voiture ; que de ce fait le parking est réaménagé mais sans modification du nombre total d'emplacements de stationnement qui reste donc de 8 emplacements pour voiture et 4 pour motos ;

Considérant que la demande initiale prévoit 4 citernes d'eau de pluie de 10 000 litres chacune, que celles-ci sont maintenues mais déplacées derrière le local moto dans la présente demande ;

Bâtiment B :

Considérant que la demande ne prévoit pas de modifications au niveau du bâtiment B ;

Bâtiment C : Rue Hector Genard, n°14 et Rue A. Dehem, n°16

Considérant que la demande prévoit le placement de nouveaux châssis au niveau des deux façades avant ; que les châssis actuels sont en aluminium anodisé, que les nouveaux châssis prévus sont en aluminium de ton gris mais présentent des divisions différentes ; que la proposition s'intègre dans le contexte et n'est pas de nature à modifier l'esthétique de ces façades ;

Considérant que la demande prévoit également la pose de nouveaux châssis en façade arrière, que ceux-ci seront semblables à ceux prévus en façade avant ; que cette intervention n'est pas soumise à permis d'urbanisme en vertu de l'article 21 de l'Arrêté de Minime importance du 13/11/2008 ;

Considérant que la demande prévoit également d'isoler les façades arrières par la pose d'un isolant de type panneaux EPS recouvert d'un enduit sur isolant de teinte blanc cassé ;

Considérant que la demande prévoit l'isolation de toutes les plates-formes ;

Considérant que l'isolation des façades arrières et des toitures est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle augmente la profondeur et la hauteur des deux bâtiments or ceux-ci sont plus haut et plus profond que leurs voisins ; qu'ils ne sont dès lors pas dispensés de permis, que la dérogation est cependant minime (12 cm en façade et 16 cm en toiture) et permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des logements, qu'elle est donc acceptable ;

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 27 septembre 2023

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU du 07/09/2023 ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	

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. MOENCLAHEY	