

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par WANG LI,
Objet de la demande	Modifier la façade avant : créer une nouvelle entrée pour le commerce
Adresse	Rue de l'Agrafe, n°43 - 53
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation et sans 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 08 février 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 2 et 3 ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Agrafe au n°43-53, maison mitoyenne R+01+TV et TP, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division, Section A – n° 518M14 + 528H3 et n°518N15 ;

Vu que la demande vise à modifier la façade avant et créer une nouvelle entrée pour le commerce ;

Vu que la demande a été introduite le 15/06/2022, que le dossier a été déclaré complet le 02/11/2023 ;

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 16/01/2024 au 30/01/2024, et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motifs principaux les nuisances sonores et la pollution de l'air engendrées par les camions remorque qui stationnent aux heures de livraison sans couper leur moteur pendant le déchargement, et pour diminuer ces nuisances, le réclamant propose que la société Wang Li appose sur sa façade un panneau « please turn off your engine » ; l'autre motif concerne le manque d'uniformité de la façade (à rue) actuelle qui comporte quatre couleurs de brique différentes et que les travaux prévus pourraient être l'occasion d'y remédier afin d'améliorer son esthétique ;

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

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

- n° 24881 (PU F18923) – Agrandir l'atelier – permis octroyé le 05/09/1932
- n° 47827 (PU 40787) – Aménager des ateliers existants – permis octroyé le 07/01/1992
- n° 47778 BIS (PU 41109) – Couvrir un entrepôt – permis octroyé le 05/10/1993

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit, pour le changement d'aspect de la façade à rue (l'uniformité de la couleur de façade, porte de garage) ; pour la mise en œuvre partielle des derniers travaux autorisés par permis (PU 41109) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que atelier et entrepôt qui comporte 2 logements ;

Considérant que la demande en situation de droit est affecté à de l'entreposage et d'1 logement au +02 du bâtiment n°53 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le permis de 1993 n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés – au niveau de la 2^{ème} phase du permis concernant la rehausse des bâtiments n°43-51 d'un étage + combles destinée aux logements (partie avant) et à de l'entreposage (partie arrière) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage créer une nouvelle entrée pour le commerce au n°51, de rehausser la façade à rue et de transformer la toiture à versant du n°51 en toit plat ;

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 la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage, sauf lorsque ces derniers nuisent à la beauté du site ; 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 manque d'uniformité en ce qu'elle est composé de brique de couleurs différentes dues à une succession d'actes et travaux effectués au fil du temps ; que la demande ne propose aucune solution d'uniformiser la façade au niveau de la couleur afin d'améliorer son esthétique ; qu'il convient d'y remédier ;

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 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries d'origine en aluminium de la façade à rue du bâtiment n°53 seront remplacées par du PVC de ton blanc ; qu'une nouvelle porte d'entrée coulissante ainsi qu'une fenêtre fixe en PVC de ton blanc seront créées en façade à rue du bâtiment n°51 ; que la façade sera rehausser d'environ 48 cm et s'alignera avec celle du n°43 ;

Considérant que tous les éléments en pierre bleue ne sont pas identifiés (seuls portes, fenêtres, couronnement pignon...) ; que les éléments esthétiques (sur le linteau) et les jeux d'appareillage (l'arc au-dessus du linteau) de la façade du bâtiment n°53 ne sont pas représentés ; que la couleur des menuiseries du bâtiment n°51-53 n'est pas uniforme

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

(menuiseries de ton bleu et blanc) ; que le matériau de la porte située à gauche de la porte sectionnelle n'est pas renseigné ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que les baies du bâtiment n°53 ne sont pas impactées ; que les divisions de droit sont respectées et que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que le matériau proposé pour les menuiseries en façade à rue (bâtiment n°53) n'est pas qualitatif ; qu'il convient de proposer des châssis en bois ou en aluminium ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande propose de végétaliser la nouvelle toiture plate de 95.80m² située entre le bâtiment n°53 et 43 ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat ne sont pas renseignés ; qu'il serait intéressant de proposer une toiture végétale de type intensive avec une épaisseur de substrat supérieur à 30 cm ;

Vu qu'une nouvelle entrée est créée pour le commerce, il y a lieu d'actualiser les plans du permis d'environnement référencé PE185/2020 délivré le 19/10/2021 ;

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 que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de distinguer (par les hachures) les informations relatives au compartimentage, à l'affectation du rez-de-chaussée et de l'étage à celles concernées par l'objet de la demande ;

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 08 février 2024

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

- Compléter et préciser sur plan tous les matériaux et les différents éléments esthétiques de façade en se référant à la description précitée dans le présent avis ;
- Proposer en façade avant des châssis en bois ou en aluminium pour le bâtiment n° 53 ;
- Uniformiser la façade à rue au niveau de la couleur ;

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 ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	