

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par ACP DE LINDE 29 – ayant donné mandat à AYOUZ Real Estate & Consulting b.v.
Objet de la demande	Mettre en conformité l'aménagement d'un commerce, la modification de l'accès aux logements, la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et la modification des châssis en façade avant
Adresse	Place de Linde, 29
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

/

**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 28 mars 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Place de Linde au n° 29, immeuble mitoyen R+03+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 360 y 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'aménagement d'un commerce, la modification de l'accès aux logements, la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et la modification des châssis en façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 6/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 15/01/2024 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 27514 (PU 20707) – construire une maison – permis octroyé le 8/10/1935
- n° 48247 BIS (RPU 43912) – transformation d'un immeuble de logements et commerce – demande de permis refusée le 28/12/2001
- n° 49442 H (PU 45284) – changement d'utilisation (institut de beauté en snack) – demande de permis classée sans suite

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour l'aménagement d'un commerce supplémentaire, pour la modification de baies et le changement de menuiseries en façade à rue ;

Vu l'archive n° 41336 (PU 35260) du bien voisin, sis au n° 30 de la Place de Linde, la configuration du rez-de-chaussée du n° 29 – porte d'entrée des logements centrale, avec de part et d'autre porte et vitrine commerciales – était déjà existante en 1963 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16688), l'immeuble comprend 1 commerce au rez-de-chaussée, 6 logements répartis du +01 au +03 (2 unités par niveau) ; les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne le nombre d'unités de commerce autorisées ;

Considérant que le projet vise à mettre en conformité des travaux réalisés depuis de nombreuses années – modifications des entrées de l'immeuble (déjà réalisées en 1984) et du revêtement au rez-de-chaussée, ajout d'une unité de commerce supplémentaire, construction

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

d'une annexe en façade arrière, remplacement des menuiseries extérieures avec modifications d'aspect ;

Considérant qu'au niveau du commerce situé à droite, l'extension arrière qui a été construite (+ 2,55m), en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen, est acceptable ; que, par ailleurs, *l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est d'application en ce que les travaux étaient en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin comprises entre 20m² et 40m², doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone – soit la moitié de 38m² ; qu'il y a lieu de réduire la zone en gravier de manière à atteindre 19m² de pleine terre plantée ;

Considérant qu'il est intéressant pour l'aménagement du jardin de profiter de la liste des plantations (d'ombre) sur le site de Natagora ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 des menuiseries extérieures en bois ont été remplacées sans respect du matériau et des divisions ; que la porte des logements et les châssis aux étages sont tous projetés en PVC blanc ; que portes et vitrines commerciales sont en PVC gris ;

Considérant qu'aux étages, les baies ne sont pas impactées ; qu'au niveau des divisions de châssis, le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ;

Considérant que le revêtement du rez-de-chaussée a été remplacé sur toute la largeur de façade par un carrelage imitation marbre blanc veiné ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

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 – CP.2005.1360/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/02/2024 ;

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 28 mars 2024

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

- **En zone de cour et jardin, réduire la zone en gravier de manière à atteindre 50% de pleine terre plantée ;**

Des plans modifiés de la situation projetée (ou modification sur les exemplaires du plan déjà introduit) 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. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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. MOENECLAEY	