

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par GRAND STOCK s.r.l.
Objet de la demande	Réhabiliter une ancienne quincaillerie en atelier pour artistes
Adresse	Rue du Drapeau, 41
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

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 :

La demanderesse et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 (en 1909) ;

Vu que le bien se situe Rue du Drapeau au n° 41, immeuble mitoyen R+00+Tv, implanté sur une parcelle de 210m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 537 p 21 ;

Vu que la demande vise à **réhabiliter une ancienne quincaillerie en atelier pour artistes** ;

Vu que la demande a été introduite le 1/09/2023, que le dossier a été déclaré complet le 19/02/2024 ;

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 4/04/2024 au 18/04/2024, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12398 (PU F12946) – reconstruire et agrandir le magasin incendié – permis octroyé le 10/12/1909
- n° 48996 (PU 43541) – transformation de la façade à rue et réfection de la toiture – permis octroyé le 15/01/2002 – travaux non-exécutés

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les plans des archives ne sont pas à jour en ce qui concerne les volumes autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ; les informations contenues dans les archives ne permettent pas de confirmer l'utilisation de quincaillerie ;

Considérant qu'en séance, la demanderesse a expliqué qu'elle a pu mettre la main sur des documents des années 30 référenciant le bâtiment, comme ceux de la Rue du Greffe aux n° 40 à 44, en tant que magasins, bureau et dépôt, des établissements J. Van Hyfte (fournitures de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

boulons-vis-rivets et accessoires, articles pour carrosserie et automobile, estampage, décolletage) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/15166), l'immeuble abrite des surfaces commerciales et de stockage ;

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

Considérant que la demande vise à rénover le bâtiment en atelier de travail pour artistes (2 à 8 personnes) sans ajout de volume supplémentaire ; la parcelle, entièrement bâtie sur une profondeur de 27,70m, ne possède aucun espace extérieur ; la toiture dégradée sera démolie et remplacée par une nouvelle toiture isolée (+ 20cm) qui reprend le volume du toit en croupe (toiture existante à 4 versants) ; l'activité se déroulera en semaine durant des heures classiques de bureau – peinture, dessin, sculpture, création numérique ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 de 180m²
ateliers (2) sur toute la hauteur, zones de stockage (2), espace technique (ventilation double flux, unité intérieure PAC), wc, citernes aériennes (2 x 3.000L) ;
- +01 de 89m²
nouveau plancher posé sur la structure métallique existante, murs isolés par l'intérieur ;
niveau chauffé accessible par 2 escaliers hélicoïdaux, espaces de production (2), sanitaires (cuisine, sdb, wc), patio de 12,30m² (terrasse tropézienne) ;
- Toiture
nouvelle structure métallique isolée par l'extérieur, rehausse de 20cm (panneau sandwich bois) ;
comble technique (unité extérieure PAC), panneaux photovoltaïques, tuiles standard et de réemploi ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; qu'en toiture, le placement de technique et l'aménagement d'une terrasse tropézienne impactent le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ;

Considérant qu'un patio de plus de 12m² est projeté au-delà du front de bâtisse postérieur de l'immeuble voisin situé à droite (au n° 39) ; que la hauteur du mur mitoyen n'est pas impactée ; que la configuration des lieux permet de préserver l'intimité du voisinage (hauteur du mitoyen de plus de 2,20m) ;

Considérant que la grille de ventilation de l'unité extérieure de la pompe à chaleur est située au droit de la cour couverte de la parcelle voisine (bâtiment à front de rue + arrière-bâtiment) ; que le déplacement de cette grille, de manière à s'éloigner des fenêtres qui donnent sur les espaces de cour, permettrait de limiter les nuisances sonores ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que le projet propose le placement de 2 citernes aériennes de récolte des eaux de pluie, de chacune 3.000L ; que les descentes d'eau pluviale qui seraient raccordées aux citernes ne figurent pas au plan ; que la demande ne précise pas si la descente d'eau existante apparente en façade à rue est maintenue ; que celle-ci, directement raccordée à l'égout, ne participe pas à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle et à leur valorisation ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a confirmé qu'elle pourrait être supprimée et être intégrée dans l'espace intérieur ;

Considérant que la rehausse de +/- 20cm, en raison de la pose d'une isolation par l'extérieur en toiture, relève de l'Arrêté de Minime Importance ; qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que le Titre II du RRU – normes d'habitabilité des logements – n'est pas d'application en ce qu'aucun logement n'est envisagé ; que l'activité productive artisanale telle que projetée est compatible avec la destination principale de la zone ;

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

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

Considérant qu'en façade à rue, les boiseries extérieures sont remplacées à l'identique ; que les autres éléments de façade ne sont pas renseignés en légende – corniche bois, poutrelle métallique, seuils de fenêtre et soubassement en pierre bleue ;

Considérant qu'il convient de nettoyer les éléments en pierre bleue qui ont été peints de manière à retrouver leur aspect naturel ;

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.2023.0511/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/02/2024 ;

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 25 avril 2024

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

- Fournir un reportage photographique intérieur des équipements liés à la quincaillerie ;
- Déplacer/adapter l'unité extérieure de la pompe à chaleur de manière à limiter les nuisances sonores pour le voisinage ;
- Représenter les descentes d'eau pluviale raccordées aux citernes ; supprimer la descente d'eau pluviale apparente en façade à rue afin d'éviter tout rejet direct à l'égout ;
- Renseigner en légende les caractéristiques des différents éléments présents en façade à rue ;
- Nettoyer les éléments en pierre bleue qui ont été peints de manière à retrouver leur aspect naturel ;

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

Présidente	M ^{me} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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. MOENECLAHEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024