

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par WE JAM IMMO s.a.
Objet de la demande	Rénover et réorganiser un immeuble, mettre en conformité le changement des châssis
Adresse	Rue Léon Delacroix, 30
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 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 :**

La demanderesse et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

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 1 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 36330 – Architecte Lucien Piryns (1952)) – ancien site des « Établissements A. Dewitte & Fils s.a. » – bâtiment moderniste d'après-guerre, à usage de bureaux, ateliers et magasins d'une firme spécialisée dans le conditionnement d'épices – bâtiment de 4 niveaux sous toit plat, ossature en béton armé, façades en plaques de pierre blanche reconstituée, soubassement en pierre bleue, minces châssis métalliques ;

Vu que le bien se situe Rue Léon Delacroix au n° 30, immeuble R+02+TP, implanté perpendiculairement à la rue Delacroix et parallèlement au quai de Mariemont, sur une parcelle de 820m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 61 x 4 ; le coin arrière gauche du terrain est implanté à Molenkeek-Saint-Jean sur une parcelle de 52m², cadastrée Section B – n° 939 a 93 ;

Vu que la demande vise à **rénover et réorganiser un immeuble, à mettre en conformité le changement des châssis** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 22/08/2024 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ;

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

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 35767 (PU 29219) – construire un immeuble – permis octroyé le 09/12/1952

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue (changement des châssis entre septembre 2021 et septembre 2022) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13100), l'immeuble abrite un entrepôt qui comprend une activité commerciale et des espaces de stockage ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble industriel de type entrepôt, qui présente une surface bâtie au sol de 571m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Vu le procès-verbal de réunion de projet du 28/04/2023 (01/PROJ/1898842) :

- Rénovation et réorganisation d'un immeuble de 4 niveaux – réduire la surface d'occupation de l'activité productive (1.353m² conservés pour le conditionnement d'épices), réaménager le 1^{er} étage en « casco » (378m²) pour la location d'ateliers d'artistes, modification d'un volume en toiture pour permettre l'accès, toit réaménagé en toiture verte accessible ;
- Régularisation de changement de châssis, du placement de stores et de balustrades – prévoir des menuiseries respectant les caractéristiques d'origine, placement de stores non conforme à la conception architecturale, aspect des balustrades à accorder aux châssis ;
- Intégration paysagère et environnementale – améliorer la zone de livraison (pavés drainants et zones végétalisées), proposer des toitures végétales semi-intensives, renforcer les qualités végétales et paysagères de la petite parcelle d'angle (propriété de la Commune), prévoir un stockage et une réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant que la présente demande envisage les travaux suivants :

- Rendre la toiture accessible par les occupants du lieu
La reconstruction de complexe de toiture avec modification du profil existant et rehausse limitée des niveaux d'acrotère – renforcement structurel et isolation de toiture, placement de garde-corps, implantation d'unités techniques (prises d'air), zone de panneaux solaires ;
L'aménagement d'une toiture verte intensive (substrat de 30cm) avec zone stockante, zones potagères et/ou plantées (fleurs, arbustes) ;
L'ajout d'un volume (type serre) permettant l'accès au toit via la nouvelle cage d'escaliers ;
- Clarification des accès
Le percement du mur de clôture, situé Rue Delacroix à droite du bâtiment, le placement d'un portillon à l'alignement et d'une plateforme en caillebotis ;
L'agrandissement d'une baie en façade latérale afin de créer une nouvelle entrée distincte pour les usagers quotidiens et les locataires ;
Le placement d'une entrée vitrée en second plan au niveau de l'ancienne porte de garage, suppression des emplacements de parking et aménagement d'un parking vélos couvert ;
- Interventions intérieures ponctuelles
Le percement de dalles, le cloisonnement de l'escalier existant à tous les étages, la création d'un nouvel escalier entre le +00 et la plateforme de toiture ;
- L'activation des zones extérieures
La création sur la parcelle d'un passage à l'air libre permettant de relier la Rue Delacroix et le Quai de Mariemont, l'aménagement des terrasses extérieures existantes – terrasse centrale avec bacs potagers, terrasse inférieure inaccessible en jardin d'herbes aromatiques ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

- Gestion de l'eau sur la parcelle
outre la toiture verte intensive et les terrasses de pleine terre, mise en place d'une citerne d'eau de pluie de 10m³ enterrée au niveau de la cour logistique ;
- La mise en conformité du remplacement des menuiseries extérieures (aluminium anthracite) ;

Considérant que la demande vise à maintenir l'activité productive existante, tout en délimitant au +01 une zone destinée à être mise en location (activité productive artisanale) ; à réagencer les +/- 1.980m² de plateaux de l'immeuble de la manière suivante :

- -02 accès via le quai de Mariemont, parvis logistique avec quai de déchargement, accès du personnel ;
livraisons, espaces de stockage et de conditionnement, sanitaires et vestiaires du personnel ;
citerne d'eau de pluie de 10m³ ;
- -01 espace de stockage des épices, local technique ;
- +00 zone d'entrée avec rangement vélos (9), zones d'accueil, d'exposition et de vente, espace de dégustation, bureaux ;
nouvel accès créé à l'alignement, caillebotis suspendu, arbres existants maintenus, terrasse avec jardinières (potager) ;
baie créée en façade latérale, escalier d'évacuation, sanitaires ;
- +01 atelier de mélange d'épices en gravitaire depuis la mezzanine existante (71m²) ;
surfaces d'atelier mises en location (353m²) ;
- +02 toiture verte accessible avec zones potager (228m²), volume d'accès créé (29m²), zone de panneaux solaires (160m²), local technique (10m²) ;

Considérant que le bâtiment est exclusivement à occupation diurne et à faible occupation (capacité d'accueil maximale = 80 personnes) ;

Vu que le bâtiment est identifié à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que les interventions intérieures sont qualitatives – interventions ponctuelles qui respectent l'existant, démontage des faux plafonds et cloisons qui ne sont pas d'origine, placement de mobiliers de séparation plutôt que des cloisons lourdes et opaques ;

Considérant que le projet est qualitatif ; que, toutefois, il y aurait lieu de répondre aux points suivants :

- Au niveau de l'aménagement intérieur, proposer des parois vitrées pour le compartimentage de l'escalier moderniste en béton ;
- L'implantation, le gabarit et le profil, du volume créé en toiture ne sont pas en adéquation avec la typologie structurelle du bâtiment ;
- Pas de pertinence au placement de garde-corps au niveau de la rehausse de l'acrotère sur la mitoyenneté gauche ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

- Concernant la verdurisation du site
Le contact visuel des espaces de la parcelle pourrait être amélioré : privilégier portes et portiques implantés à l'alignement non opaques (permettre une transversalité et un contact visuels) ;
La présence des garde-corps au niveau des terrasses extérieures est à limiter (en raison des bacs potagers) ;
L'aménagement de la terrasse inférieure inaccessible en jardin « herbes aromatiques » n'est pas pertinent ;
L'essence des arbres à haute tige préservés est à préciser, l'espace libre autour des troncs (sans caillebotis) pourrait être agrandi ;
- A l'instar des unités de prise d'air renseignées au plan, où sont situées les unités techniques d'extraction ? ;
- Prévoir une réutilisation des eaux pluviales ;
- Vérifier la conformité avec le Code civil – observer au besoin un recul de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes, rendre ces zones inaccessibles par le placement d'un garde-corps ;
- La représentation des portes et portiques n'est pas assez détaillée – harmonisation entre les deux portes de la Rue Delacroix, manquement au plan du portail sur le Quai de Mariemont (menuiserie encore d'origine) ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande doit aussi être conforme à l'*article 8, chapitre IV du Titre I, du Règlement Communal d'Urbanisme – 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 vu la qualité patrimoniale du bâtiment, il y a lieu de respecter et de s'intégrer aux caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine, de proposer des interventions qui n'altèrent pas la composition d'ensemble de ce bâtiment moderniste ;

Considérant que le volume en toiture – type serre – n'est pas en adéquation avec le langage et la typologie architecturale du bâtiment ; que son implantation, son gabarit et son profil, rompent avec les rythmes de façades ; que son emprise au sol de 29m², tout comme sa typologie de serre, ne se motivent pas pour un accès en toiture ; qu'il convient de le limiter à une travée en façade latérale et à ne pas dépasser en façade à rue la limite gauche de l'édicule présent en situation de droit, de proposer une toiture plate ;

Considérant que la représentation du garde-corps de toit est lacunaire ; qu'il doit observer un retrait par rapport à l'acrotère et par rapport au parapet portant l'enseigne de l'activité ; qu'il convient de l'implanter clairement sur les vues en plan et en coupe, en prévoyant un retrait de +/- 1,00m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Considérant que les menuiseries extérieures ne sont pas harmonisées ; que les châssis ont été remplacés sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; que ces nouvelles menuiseries ne respectent pas les caractéristiques de la situation de droit – matériau, couleur (blanche), épaisseur (section) des profilés, nombre de vantaux ; que vu la qualité patrimoniale du bâtiment, il y a lieu de remplacer les menuiseries extérieures par des châssis de fenêtres qui respectent au mieux la situation d'origine, en se référant aux documents d'archives (couleur blanche, sections des montants et traverses les plus fines possibles, nombre et types de vantaux, ...)

Considérant qu'une porte sectionnelle opaque ne se motive plus côté Rue Delacroix ; que cette porte (alu anthracite) et le nouveau portique (acier) ne sont pas harmonisés entre eux ; que le portail côté Quai de Mariemont est manquant ; qu'il convient d'unifier le langage des accès en proposant des grilles ou des mailles métalliques assorties aux châssis ; que ces dispositifs (grilles, résilles rigides, mailles tressées, ...) devront présenter un pourcentage suffisant de surfaces ouvertes pour permettre une connexion visuelle, s'inspirer du rythme des divisions des châssis (cf. la porte de garage du permis de 1952) ;

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.2012.1018/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 31/08/2024 ;

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 7 novembre 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

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

- Revoir l'expression du volume prévu en toiture de manière à l'intégrer au langage architectural – réduire le volume à une travée en façade latérale et en respectant, en façade à rue, la limite gauche de l'édicule de la situation de droit ; proposer une toiture plate ;
- Supprimer les garde-corps sur la mitoyenneté gauche et observer un retrait suffisant (de +/- 1,00m) pour le garde-corps de la façade sur le quai de Mariemont ;
- Prévoir au niveau de la toiture verte intensive, plus de végétation et moins de circulation (moins de cheminement) ;
- Requalifier les menuiseries extérieures permettant l'accès au site et au bâtiment depuis la Rue Delacroix – en proposant des dispositifs qui présentent un pourcentage suffisant de surfaces ouvertes pour permettre une connexion visuelle, en s'inspirant des rythmes de la trame existante, en harmonisant les portes à l'alignement entre elles ;
- Remplacer les châssis de fenêtres en respectant les caractéristiques de la situation de droit (matériau, couleur, section, ouvrants/dormants) ;
- Restaurer le portique existant du Quai de Mariemont ou le remplacer à l'identique ;
- Au niveau des terrasses extérieures en cascade, limiter l'emprise des garde-corps (redondants avec les bacs à plantes), proposer des types de végétaux adéquats pour la terrasse inférieure inaccessible (végétaux « sans entretien ») ;
- Préciser l'essence des arbres à haute tige qui sont maintenus ; agrandir l'espace libre autour de la base des troncs ;
- Au niveau de l'aménagement intérieur, proposer des parois vitrées pour le compartimentage de l'escalier moderniste en béton ;
- Proposer une réutilisation des eaux pluviales ;
- Prévoir des pavés drainants pour le revêtement du parvis logistique qui n'est pas en zone de livraison ;
- S'assurer de la conformité du projet au Code civil ;
- Planter, le cas échéant, techniques et sorties d'extraction en toiture ;

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).

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

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

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

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	