

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

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

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par l'ACP Joyeuse Autonomie en tant que propriétaire
Objet de la demande	Isoler le pignon gauche
Adresse	Rue de l'Autonomie 27-31
PRAS	Zone mixte, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 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 :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

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 1913) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (36360) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue de l'autonomie n° 27-31, immeuble de rapport R+05+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 204 B21 et est répertorié en tant que, immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Vu que la demande vise à isoler le pignon gauche de l'immeuble ;

Vu que la demande a été introduite le 10/11/2023 et complétée le 11/04/2024, que le dossier a été déclaré complet le 23/04/2024 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise à l'enquête publique ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2024.0342/1 daté du 10/05/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- Permis d'urbanisme 14053-PU (archive n°13769) visant à « construire deux immeubles » délivré le 15/04/1913 ;
- Permis d'urbanisme 11321-PU (archive n° 14548) visant à « construire des annexes » délivré le 11/08/1916 ;
- Permis d'urbanisme PU 52541 visant à « isoler le pignon gauche » classé sans suite le 20/03/2023 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que des modifications de l'aspect de la façade ont été apportées : l'ensemble des menuiseries en bois ont été remplacées par des châssis en PVC blanc, les vitrines commerciales du rez-de-chaussée ont été transformées et des enseignes ont été placées (dates inconnues) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Vu que le bien en situation de droit se compose de 2 unités commerciales au rez-de-chaussée et 12 unités de logements aux étages ; que la demande ne modifie ni le type, ni le nombre ni la répartition de ces unités ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'isoler le pignon gauche de l'immeuble par la pose d'une isolation de 14 cm d'épaisseur sur le parement existant et l'application d'un crépi auto-nettoyant de ton beige clair comme finition ;

Considérant que la *prescription particulière 21 du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées au bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si elle ne supprime pas tous les éléments de composition de la façade ; qu'il y a lieu de privilégier un(des) revêtement(s) de façade plus qualitatif(s) ; que la finition du revêtement du pignon ne peut être du crépis ; qu'il y a lieu de proposer un bardage sur isolant minéral tel que brique ou ardoise conservant les aspects d'origine ou s'harmonisant avec les aspects de la toiture mansardée (matériaux et coloris) ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures existantes des étages sont en PVC blanc ; que les baies ne sont pas impactées, que des impostes ont été supprimées, que les divisions de droit ne sont pas totalement respectées ; qu'il convient de revenir à des menuiseries qui respectent les matériaux et divisions d'origine ;

Considérant également que l'immeuble fait partie d'un ensemble avec l'immeuble des n°21-27, qu'il y a lieu d'harmoniser les coloris et l'aspect des menuiseries avec celles de l'immeuble voisin de droite ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'aspect projeté de la façade, au niveau du rez-de-chaussée, rompt avec le langage architectural de caractère des étages ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que les enseignes doivent être conforme aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans *les articles 33 et 36 du Titre VI du RRU* ; qu'il convient de proposer une enseigne respectant la largeur de baie et l'aspect architectural de la vitrine et s'intégrant dans la frise existante ;

Considérant également que *l'article 15 du Titre I du RCU* est d'application en ce que les devantures commerciales présentant un intérêt patrimonial doivent être préservées, entretenues et mises en valeur ; que les deux vitrines doivent être requalifiées à l'identique en vue de restaurer la symétrie des deux vitrines commerciales de part et d'autre de l'entrée de l'immeuble ;

Considérant enfin que *l'article 20 du Titre I du RCU* est d'application en ce que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; que la boîte aux lettres existante suspendue à la façade doit être supprimée remplacée par un dispositif conforme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; la finition du revêtement ne peut être du crépis, la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules), tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ;

Considérant que lors du remplacement des menuiseries extérieures, celui-ci respectera les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries telles que représentées sur plan en situation projetée ;

Considérant que la toiture plate de l'immeuble présente un revêtement sombre ; que l'architecte a déclaré en séance que la copropriété envisage de prochainement rénover et isoler cette toiture plate ;

Considérant qu'en vue de permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique, ralentir la formation d'îlots de chaleur et augmenter le confort et la qualité du cadre de vie des habitants, il y a lieu de prévoir une végétalisation de la toiture plate ou, à défaut, un revêtement de toiture à albedo élevé (couleur claire) ;

Considérant que le demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, référencé T.2024.0342/1 et daté du 10/05/2024 ;

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 27 juin 2024

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

- Proposer un bardage minéral (brique ou ardoise) sur l'isolation du pignon gauche
- Proposer des menuiseries aux étages respectant les matériaux et divisions d'origine et présentant une harmonie de teinte et d'aspect avec les menuiseries du bâtiment voisin de droite
- Requalifier la façade du rez-de-chaussée commercial en proposant deux vitrines identiques en vue de restaurer la symétrie d'origine
- Remplacer les enseignes des commerces du rez-de-chaussée par des enseignes conformes au RRU et de dimensions réduites en vue de les intégrer à la frise
- Supprimer la boîte aux lettres suspendue en façade à rue

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

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

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. MOENECLAËY	