

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV10 | Demande de permis d'urbanisme introduite par la SA AL RAFIDAIN , propriétaire. |
| Objet de la demande | Modifier le garage automobile en un commerce au rez-de-chaussée et au réaménagement des studios aux étages |
| Adresse | Boulevard Poincaré, n°20 |
| PRAS | Zone d'habitation + ZICHEE + LNC + ES |
| PPAS | / |
| Réf. Communale | 51467 |
| Réf. URBAN | 01/XFD/1740274 |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

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 réclamation.

**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 14 octobre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone interdite ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;

Vu que le bien est situé en zone de protection « Porte d'Anderlecht - anciens pavillons d'octroi » et qu'il est situé dans un rayon de moins de 20 m du bien classé ; que les modifications apportées portent atteinte au patrimoine protégé ;

Vu que le bien est situé en zone d'extension de site (archéo.) : « Quartier des remparts » ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0+4 ;

Vu que le bien sis boulevard Poincaré n°20, maison mitoyenne R+06+TV implantée sur une parcelle de 160m² cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°170N3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° n° 3435/3934-PU : Construire un hangar - PU octroyé le 22/06/1886 ;
- N° 11904/11373-PU : Transformer une fenêtre en porte - PU octroyé le 21/06/1907 ;
- N° 11947/12486-PU : Effectuer des travaux d'aménagements intérieurs - PU octroyé le 16/10/1908 ;
- N° 24096/18330-PU : Transformation (au rez) - PU octroyé le 14/12/1931 ;
- N° 27945/21133-PU : Exhaussement PU octroyé le 03/04/1936 ;
- N° 32594/38931-PU : Transformations PU octroyé le 27/10/1958 ;
- N° 51344-PU : Mettre en conformité la vitrine et changer l'affectation de garage à commerce -Instruction en cours ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Indéfini ;
- 00 Garage-Atelier ;
- 01 Cabaret et chambre ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

- 02 Cabaret et chambre ;
- 03 Cuisine, chambre et mansarde ;
- TV Grenier ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale de l'ensemble du bien ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- la façade avant a été transformée et l'entrée modifiée ;
- l'escalier intérieur en bois a été remplacé par un escalier en béton ;
- une lucarne a été créée dans le versant arrière de la toiture entre 1971 et 1977 ;
- la lucarne a été agrandie 1996 et 2004 ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2199), dressé en 2019, il a été constaté que l'escalier intérieur a été remplacé par un escalier en béton ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comportant 1 logement ;

Vu que la demande vise à **modifier le garage automobile en un commerce au rez-de-chaussée et au réaménagement des studios aux étages** ;

Vu que la demande a été introduite le 4/02/2020, que le dossier a été déclaré complet le 7/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 9/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ayant pour motifs principaux ;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 153 §2-2° du CoBAT – Dérogation à un règlement communal ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
- application de l'article 237 du CoBAT – Bien dans zone de protection d'un bien classé ;
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T2011.0150/2/CAP/vh daté du 3/08/2021 ;

Vu que le boulevard Poincaré est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 17/07/2018 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- changer l'affectation de l'atelier de voitures en commerce au rez-de-chaussée et changer la devanture ;
- changer l'affectation des 2 premiers étages en logements ;
- diviser l'immeuble en 3 logements avec commerce au rez-de-chaussée ;
- mettre en conformité l'escalier intérieur ;
- mettre en conformité la lucarne arrière ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Local compteurs et 3 caves ;
- 00 Commerce avec entrée particulière, entrée logements et local poussettes ;
- 01 1 studio ;
- 02 1 studio ;
- 03 1 studio ;
- TV Non-renseigné ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 §2 du Titre I du RRU – Lucarne, en ce que la lucarne aménagée dans le versant arrière dépasse les deux-tiers de la largeur de la façade ; que cette dernière apparaît sur la vue aérienne de 1977 ; que ce volume étant conforme à la réglementation en vigueur à l'époque peut donc faire l'objet d'une régularisation simplifiée ;

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** ; 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 l'application de l'article 237 du CoBAT – **Bien dans zone de protection d'un bien classé « Porte d'Anderlecht - Anciens pavillons d'octrois »** ; que ceux-ci sont situés à plus de 450m à vol d'oiseau et que le projet ne porte pas atteinte aux perspectives vers eux ;

Considérant l'application de l'article 333 du CoBAT – **Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ;

Considérant l'application de la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation** ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée a été transformée par rapport à la dernière situation de droit de 1958 ; que la porte d'entrée aux logements a été déplacée de la gauche vers la droite et que la porte de garage vers l'atelier a été supprimée (bois à caissons avec imposte vitrée) ; qu'une vitrine avec porte d'entrée centrale a été installée du côté gauche de la façade ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis et porte d'entrée ont été remplacés par du PVC blanc à profils plats ; que ces derniers présentent une différence d'aspect par rapport à la situation conforme du bien et ne correspondent pas à la typologie architecturale d'origine du bien ;

Considérant que la vitrine est en PVC de teinte gris foncé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que la demande déroge à **l'article 3-§8 du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis doivent participer à la composition de la façade ; que le matériau choisi ne garantit pas la durabilité dans le temps et n'assure pas une bonne qualité esthétique ;

Considérant que la vitrine et la porte d'entrée sont intégrées dans la même baie ; que, par conséquent, en l'absence de trumeau de séparation entre la porte d'entrée et la vitrine du commerce, il convient de proposer une menuiserie d'un seul tenant réalisée dans le même matériau et présentant la même finition et teinte ;

Considérant que les boîtes aux lettres sont actuellement en saillie sur la façade ; qu'en l'application de l'article 10 du Titre I du RRU – Eléments en saillie, il convient d'intégrer ces éléments à la porte d'entrée ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité de 3 logements ; que les logements proposés présentent des locaux différenciés malgré l'absence de porte entre le séjour et la chambre ; qu'il s'agit donc d'appartements 1 chambre et non de studios ;

Considérant qu'en situation de fait, le bien est occupé par 3 studios et 1 appartement 4 chambres (cfr. Annexe I) ;

Considérant que la liste des habitants confirme la présence de 2 chefs de ménage simultanément dans le bien (années de référence 1985-1988) ;

Considérant que l'historique des compteurs confirme la présence d'un seul compteur d'électricité avant 1993 ; que les autres renseignements fournis par SIBELGA ne permettent pas de justifier la présence de plusieurs logements ; que, de plus, l'occupation du bien au rez-de-chaussée par un atelier ou un commerce nécessitait également la présence d'au moins 1 compteur électrique ;

Considérant que selon les recommandations communales en matière de (sub)division d'immeuble, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'1 logement supplémentaire ;

Considérant que la création de nouvelles unité de logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes et que le ou les nouveau(x) logement(s) sont parfaitement conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 3 du Titre II du RRU – Superficies minimales**, en ce que les séjours et chambres des appartements présentent respectivement un déficit de superficie de 6,01m² et de 14cm ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel**, en ce que tous les studios présentent un déficit de superficie ;

Considérant que le bien ne présente pas de mixité de type de logement ; que le bien ne présente que des appartements 1 chambre de moins de 60m² ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est proposée ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie pas limité ; qu'un local vélos/poussettes est proposé au rez-de-chaussée mais que sa capacité n'est pas renseignée ; que la parcelle est en zone inondable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble neuf ou existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local n'est pas prévu au projet ; que néanmoins, l'occupation proposée ne nécessite pas l'aménagement d'un local d'entreposage des ordures ménagères et serait plutôt susceptible de générer des nuisances en cas de gestion inappropriée ;

Considérant que l'aménagement des logements s'inscrit dans une structure de bâti qui ne permet pas d'aménager des entités indépendantes conformes aux normes minimales d'habitabilité actuelles ; que par conséquent, il convient ne pas augmenter le nombre de logement acceptable par rapport à l'historique du bâtiment ;

Considérant la configuration des bâtiments voisins et la présence d'une toiture plate, il convient de prévoir l'aménagement d'une terrasse à destination du logement y ayant accès ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation de la densité d'occupation du bien ; que la parcelle est entièrement construite ; que la parcelle est située en zone inondable et qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie n'est envisagée ;

Considérant que le bien se situe dans une zone de bruit de 50 à 70 Db qu'il convient de détailler les mesures acoustiques envisagées et les matériaux utilisés pour isoler le bâtiment des bruits extérieurs et entre étage ;

Considérant que la Direction Gestion et Entretien des voiries – Bruxelles Mobilité n'a émis aucune remarque sur le projet ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|-----------|-----------------------------|--|
| Urbanisme | M ^{me} DEVRIENDT | |
| Urbanisme | M ^{me} VERSTRAETEN | |

ADMINISTRATION RÉGIONALE

| | | |
|---|------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme | M ^{me} HANSON | |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. LELIEVRE | |
| Bruxelles Environnement | M. DUBOIS | |