

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 décembre 2022**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
Urbanisme M. BREYNE  
Urbanisme M<sup>me</sup> HINSENKAMP

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer une loggia en chambre et réaliser un balcon en façade arrière
Adresse	Boulevard Poincaré, n°71
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 décembre 2022**

**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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus, ainsi que l'architecte de l'immeuble mandaté par le propriétaire.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 décembre 2022**

**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, le long d'un espace structurant 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 1902) ;

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

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale/ en CAT 3 ;

Vu que le bien se situe Boulevard Poincaré au n° 71, maison mitoyenne R+06+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 196 D 6 et est répertorié en tant que bâtiment industriel ;

Vu que la demande vise à **transformer une loggia en chambre et réaliser un balcon en façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/06/2022, que le dossier a été déclaré complet le 15/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/12/2022 au 31/12/2022, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 – à l'inventaire à titre transitoire
- 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 que la demande a été 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 décembre 2022**

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 9095 (PU 9596 ) – Construire un bureau – permis octroyé le 17/10/1902
- n° 9954 (PU 10465 ) – Exhaussement – permis octroyé le 12/08/1904
- n° 15097 (PU 14469 ) – Agrandissement – permis octroyé le 21/09/1920
- n° 20247 (PU 16018 ) – Exhausser l'arrière-bâtiment – permis octroyé le 30/09/1927
- n° 35764 (PU 29216 ) – Reconstruire l'immeuble – permis octroyé le 09/12/1952
- n° XXXXX (PU 49491 ) – Transformer un immeuble de commerce et bureaux en logements – permis octroyé le 21/06/2017

la situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un logement situé au +1 composé d'une chambre (16,8m<sup>2</sup>), d'une salle de bain (4,7m<sup>2</sup>), d'une buanderie (4m<sup>2</sup>), d'un wc (1,6m<sup>2</sup>) d'un hall (3,2m<sup>2</sup>) d'un salon / salle à manger / cuisine (49,1m<sup>2</sup>) et d'une terrasse (9,7m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Supprimer la terrasse pour en faire une chambre supplémentaire (10,5m<sup>2</sup>)
- Prolonger pallier de la sortie de secours pour en faire un balcon (6,06m<sup>2</sup>)
- Supprimer la buanderie

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit : une chambre (19,7m<sup>2</sup>), d'une salle de bain (7m<sup>2</sup>), d'un wc (2,6m<sup>2</sup>), d'un hall (3,8m<sup>2</sup>) d'un salon / salle à manger / cuisine (43,6m<sup>2</sup>), et d'un balcon (6,06m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est augmentée ; que la terrasse incluse dans le volume de l'immeuble est modifiée pour se retrouver en surplomb de la cour sur la façade latérale à proximité de la parcelle voisine de droite ce qui crée un vis-à-vis important ; que cette modification occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC**, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le salon, la salle à manger et la cuisine ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- dimensions du balcon
- peu d'optimisation spatiale du logement – accès de la salle de bain depuis la chambre 01

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'appartement ; qu'il convient de préserver la situation de droit ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 décembre 2022**

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant que le balcon crée des vues en surplomb par rapport au voisin ; que cette configuration n'est pas envisageable ; qu'il y a lieu de ne pas créer un précédent dans l'immeuble ;

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 sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie - T.1999.1930/6- du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 14/10/2022 ;

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 ;

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 décembre 2022**

Échevin	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	