

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

Président M. BREYNE  
Urbanisme M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>FONDATION PLANTIN</b>
Objet de la demande	Transformer un immeuble existant – changement d'affectation, modification des façades, modification au niveau de la volumétrie & transformations intérieures
Adresse	Boulevard Poincaré 47, Rues Plantin 38 et Brogniez 15
PRAS	Zone mixte, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

**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 :**

Tout comme à la séance du 1<sup>er</sup> juin 2023 dont l'avis a été reporté, le demandeur et les architectes ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Porte d'Anderlecht – anciens pavillons d'octroi, monument classé par l'AG2 du 22/04/1999 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant deux zones de potentiel archéologique – site n° 13 « Fortifications de la deuxième enceinte urbaine », site n° 7 « Quartier des Remparts (fortifications) » ;

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 1923) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 36464), en tant que bâtiment moderniste à usage de bureau et magasin (pour le compte d'un concessionnaire de machines-outils), implanté sur une parcelle aboutissant au n° 47 Boulevard Poincaré ;

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

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 3 ;

Vu que le bien se situe Rue Plantin au n° 38, immeuble industriel, implanté sur une parcelle de 1.219m<sup>2</sup> (parcelle attenante également au n° 15 de la Rue Brogniez et au n° 47 du Boulevard Poincaré), cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 192 t 0 ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble existant – changement d'affectation, modification des façades, modification au niveau de la volumétrie & transformations intérieures** ;

Vu que la demande a été introduite le 9/09/2022, que le dossier a été déclaré complet le 31/01/2023 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/05/2023 au 28/05/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

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 3.2. du PRAS – superficie de plancher de bureaux comprise entre 500 et 1.000m<sup>2</sup>
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 1<sup>er</sup> juin 2023 afin de réaliser une visite des lieux ; que celle-ci a eu lieu le 8 juin 2023 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 13000 (PU 13554) – transformations (*Boulevard d'Anderlecht, 47*) – permis octroyé le 19/05/1911
- n° 22626 (PU 17354) – exhausser le bâtiment – permis octroyé le 11/04/1930
- n° 31242 (PU 24395) – transformation (*Boulevard Poincaré, 47*) – permis octroyé le 29/04/1941
- n° 35047 (PU 28465) – transformer la façade (*Boulevard Poincaré, 47*) – permis octroyé le 20/09/1951
- n° 37636 (PU 31200) – démolir et reconstruire le bâtiment (*Boulevard Poincaré*) – permis octroyé le 27/03/1956
- n° 46330 (PU 39689) – gevelbekleding (*rdc du Boulevard Poincaré*) – permis octroyé le 13/10/1987
- n° 50110 I (PU 47125) – transformer un bâtiment industriel – permis octroyé le 6/03/2012, et qui n'a pas été réalisé

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'entrepôt d'un bâtiment industriel qui comporte une unité de logement ;

Considérant que la demande s'étend sur l'ensemble de la parcelle ; que le bâtiment abritera 3 fonctions – bureaux accessibles depuis la Rue Brogniez (776m<sup>2</sup> sur 2 niveaux), activité de biens immatériels accessible via la Rue Plantin (947m<sup>2</sup> sur 3 niveaux), équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée accessible depuis le Boulevard Poincaré (38+491m<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 de l'intérieur d'îlot ; que la densité du bâti est impactée et modifiée ; que des changements d'affectation sont projetées ; que des espaces extérieurs sont aménagés au +01 : utilisation partielle d'une plate-forme de toit en terrasse de 19,50m<sup>2</sup>, création d'une terrasse/patio central de 95,10m<sup>2</sup> (70,10m<sup>2</sup> de surface accessible, 25m<sup>2</sup> de surface plantée), création d'une terrasse/patio de 21,10m<sup>2</sup> (17,80m<sup>2</sup> de surface accessible, 25m<sup>2</sup> de surface plantée) ; qu'un

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

espace extérieur est aménagés au +02 : terrasse de 35,60m<sup>2</sup> (25,20m<sup>2</sup> de surface accessible, 10,40m<sup>2</sup> de surface plantée) ;

Considérant que ce changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et impacte le fond sonore de l'intérieur d'îlot ; que les terrasses/patio doivent être limitées et observer un recul substantiel par rapport aux limites mitoyennes - zones à végétaliser et à rendre physiquement inaccessibles ;

Considérant que lors de la visite des lieux, il a été évoqué que le mur existant au droit du patio/terrasse central serait réduit ; que cette modification n'est pas vérifiable sur les plans introduits ; qu'en raison de la proximité des parcelles voisines et de la position centrale de ce patio, la modification de la hauteur existante du mur doit être représentée sur plan afin de pouvoir être validée ;

Considérant que 403m<sup>2</sup> de toiture plate sont végétalisés ; que la toiture plate de l'aile Plantin, dite T1, possède un substrat de 5cm ; que les zones plantées des 3 toitures dites T2 ne sont pas spécifiées ; que la toiture plate de l'aile Poincaré, dite T3, n'est pas végétalisée ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; vu l'étendue des toitures plates, il convient d'augmenter les surfaces plantées inaccessibles, de définir une épaisseur de substrat ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'à la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'à défaut de pouvoir prévoir le stockage des eaux pluviales, il convient de proposer leur rétention ;

Considérant que la *prescription particulière 3.2., superficie de plancher de bureaux comprise entre 500 et 1.000m<sup>2</sup>*, est d'application ; que la zone du PRAS peut être affectée aux équipements, aux bureaux et aux activités productives ; que la prescription permet par immeuble une superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions de 1.000m<sup>2</sup> dans lesquels les bureaux et l'activité productive ne peuvent dépasser 500m<sup>2</sup> ;

Considérant que toutefois, moyennant certaines conditions, l'augmentation des superficies de plancher de l'activité productive peut être autorisée jusqu'à 1.500m<sup>2</sup> et celle de bureaux jusqu'à 1.000m<sup>2</sup> ;

Considérant que les superficies de plancher de bureaux (776m<sup>2</sup>) et d'activités productives (947m<sup>2</sup>) représentent 1.723m<sup>2</sup> du total de 2.214m<sup>2</sup> de l'immeuble ;

Considérant que les bureaux occupent 35% de la superficie totale du bâtiment, la fonction d'activité productive de biens immatériels 43% (équipes pluridisciplinaires créatrices de vidéos, de podcast, de contenu internet) ; qu'une zone d'équipement accessible depuis le Boulevard Poincaré propose au rez-de-chaussée un foyer et une grande salle dans lesquels diverses activités pourront être proposées ;

Considérant que, lors de la visite sur place, il est apparu plus opportun de maintenir l'affectation commerciale de droit en ce que l'affectation d'équipement d'intérêt collectif ne peut à ce stade être confirmée ; que le cadre VII de la demande devra être adapté en conséquence ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Considérant que les activités projetées sont compatibles avec la destination principale de la zone ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les gabarits des constructions mitoyennes sont ponctuellement dépassés ;

Considérant que la courette en situation de droit est refermée et intégrée aux halls des différents étages ; que par ailleurs, de plus grands espaces extérieurs sont dégagés et créés ;

Considérant qu'au niveau de l'aile Poincaré, deux rehausses de mitoyens sont ponctuellement proposées (+1,11m, +1,79m) le long de la mitoyenneté avec la construction de la Rue Brogniez ; qu'elles permettent d'unifier la volumétrie ;

Considérant que la trémie créée dans l'aile Poincaré dépasse le front de bâtisse arrière de la construction de droite (Boulevard Poincaré) de 0,30m sur une hauteur de 6,90m ; que celle-ci devrait pouvoir être intégrée dans la profondeur du bâti existant ;

Considérant qu'en toiture de l'aile Poincaré, la trémie d'ascenseur présente une rehausse de 0,25m, les 2 unités de chauffage ont une hauteur de 1,80m ; qu'en raison de leur implantation, ces rehausses ne portent pas préjudice au voisinage et au domaine public ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que la hauteur de la nouvelle façade Rue Brogniez-Boulevard Poincaré dépasse de plus de 3,00m (3,10m) la hauteur de référence la plus élevée (Rue Brogniez n° 1) ;

Considérant que la rehausse projetée est de 0,27m ; qu'en situation existante, la construction mitoyenne est dépassée de 2,83m et de 3,10m en situation projetée ; que cette rehausse minimale se motive en raison de la pose d'une isolation par l'extérieur ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'une alternative adéquate de mobilité douce est proposée – parking vélos de 30 emplacements situé au sous-sol, aisément accessible par une rampe, servant aux utilisateurs et visiteurs des 3 affectations ; que 2 emplacements voitures ou 1 emplacement camion sont proposés au rez-de-chaussée de l'aile Plantin ;

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

Considérant que de manière générale, le projet est soucieux du respect du caractère industriel originel et du maintien des éléments architecturaux art-déco encore présents ; que toutefois, les circulations verticales de l'aile Poincaré sont complètement repensées ; que l'escalier d'apparat, le hall de distribution en marbre du +01 et le lanterneau avec vitrail le surplombant, le sanitaire art-déco, sont démolis ;

Considérant qu'en séance, une nouvelle proposition, qui tient compte des remarques déjà émises lors de la visite sur place, a été distribuée ; que notamment, l'escalier d'apparat, le hall de distribution et le lanterneau, les bureaux à rue du +01, sont préservés ; que les portes vitrées et le sanitaire n'ont pu être maintenus ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Considérant que la cloison vitrée, projetée entre le hall du +01 et la terrasse créée, rompt avec la mise en scène voulue pour ce hall – à savoir, une pièce de passage éclairée par une lumière zénithale, tamisée par un vitrail ; qu'il convient de contrôler l'apport de lumière naturelle via cette cloison de façon à privilégier l'ambiance lumineuse zénithale d'origine ; que la nouvelle cloison devra permettre de conserver une ambiance « feutrée » ;

Considérant que, par ailleurs, il y a lieu de veiller à maintenir une transparence et un dégagement visuel maximal entre l'aile centrale et l'aile Plantin ; qu'il convient d'adapter le cloisonnement en conséquence ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la façade Poincaré a subi de multiples interventions ; que la qualité architecturale de cette façade est dénaturée au rez-de-chaussée et au niveau de la rehausse supérieure ; que le projet propose de lui offrir un nouveau visage sans modification des baies existantes du +00 au +02, de retravailler le caractère de bâtiment d'angle, d'ajouter de nouvelles baies au 3<sup>ème</sup> étage, de l'isoler ;

Considérant qu'aux étages, la façade isolée est revêtue d'un jeu de briquettes de teinte rouge/brun ; que les châssis sont remplacés par des profilés en aluminium noir et dotés de screens extérieurs avec caissons intérieurs invisibles

Considérant qu'au niveau du soubassement, les allèges et trumeaux des années 80 seront démolis ; les volets roulants seront perforés et prévus dans des caissons intérieurs ; que le soubassement sera traité de manière dynamique ; qu'une fresque murale est envisagée sur toute la hauteur du soubassement et sur une partie de la briquette des étages ; qu'afin de marquer le caractère public du rez-de-chaussée, un auvent ajouré, comprenant des luminaires, sera placé ;

Considérant le contexte et le cadre environnant à prédominance néo-classique ; que l'auvent et la fresque ne se motivent pas, tout comme les baies du +03 (étage technique) identiques à celles des 2 étages inférieurs, le choix de la brique rouge/brun ;

Considérant qu'il y a lieu de soumettre des nouvelles propositions de façade qui revoient la composition, le choix des matériaux et leurs aspects, de manière à inscrire le langage et l'expression architecturale de cette nouvelle façade dans une réinterprétation contemporaine des caractéristiques néoclassiques ;

Considérant que la façade Brogniez, hormis les portes de garage et d'entrée, ne sera pas modifiée ;

Considérant que la façade patrimoniale de la Rue Plantin ne sera modifiée qu'au niveau de la grande porte de garage centrale remplacée par un ensemble de portes et fenêtres vitrées, et

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

qu'au niveau du petit châssis du bureau remplacé par un châssis identique à la situation de 1941 ; que les menuiseries extérieures seront en aluminium noir ; que la teinte foncée pourrait être davantage nuancée ;

Considérant que toute enseigne devra être conforme aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

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.2010.0767/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/02/2023 ; que par ailleurs, le projet modificatif en raison des adaptations au niveau des circulations verticales, devra être à nouveau

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 1.723 m<sup>2</sup> (776m<sup>2</sup> + 947m<sup>2</sup>) ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 125 € par m<sup>2</sup> par l'arrêté susmentionné (bureau et activité productive de biens immatériels) ; que la valeur de celles-ci s'élève à 215.375 € ;

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 29 juin 2023**

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

- Maintenir l'affectation commerciale existante de l'aile Poincaré ; adapter le cadre VII de la demande en ce sens ;
- Limiter les zones accessibles des terrasses/patio ; observer un recul substantiel planté par rapport aux limites mitoyennes, qui soit physiquement rendu inaccessible ;
- Renseigner la modification de hauteur du mur existant au droit du patio central ;
- Proposer des toitures végétalisées les plus intensives possibles ; préciser les épaisseurs de substrat et envisager une rétention des eaux de pluie ;
- Envisager la végétalisation de T3 (toiture aile Poincaré) ;
- Analyser la possibilité d'intégrer la trémie de l'aile Poincaré au bâti existant en l'alignant sur la profondeur de la construction de droite ;
- Maintenir une transparence et un dégagement visuel maximal entre l'aile centrale et l'aile Plantin ;
- Au niveau de l'aménagement intérieur de l'aile Poincaré, maintenir et préserver les éléments patrimoniaux art-déco tels que l'escalier d'honneur +00 /+01, le vitrail et le caisson du radiateur sur le palier, le hall du +01 surplombé d'un lanterneau avec vitrail, les décors et l'utilisation des bureaux au +01 ;
- Proposer au +01, entre le hall art-déco et la terrasse créée, une cloison moins vitrée qui respecte la mise en scène du hall subtilement éclairé par une lumière zénithale tamisée ;
- En façade Poincaré, revoir la composition, le choix des matériaux et leurs aspects, de manière à inscrire le langage et l'expression architecturale de la nouvelle façade dans une réinterprétation contemporaine des caractéristiques néoclassiques du cadre bâti environnant ;
- En façade Plantin, proposer pour les menuiseries extérieures en aluminium une teinte nuancée foncée ;

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4, 5 et 6 (telles que limitées dans les conditions) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.**

**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 29 juin 2023**

**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**

Président	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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