

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**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. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>POINCARE s.p.r.l.</b>
Objet de la demande	Transformer l'espace bureaux du rez-de-chaussée en lofts
Adresse	Boulevard Poincaré, 71
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 6 juillet 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 :**

La représentante du demandeur et l'architecte ont été entendues.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 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 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 sis Boulevard Poincaré au n° 71, se compose d'un immeuble à front de rue R+06+TP, et d'un immeuble latéral R+02+TV, implantés sur une parcelle cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 196 d 6 ;

Vu que la demande vise à **transformer l'espace bureaux du rez-de-chaussée en lofts** ;

Vu que la demande a été introduite le 31/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 14/03/2023 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/06/2023 au 28/06/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 36787 (PU 30305) – démolir + reconstruire l'immeuble – permis octroyé le 19/10/1954
- n° PU 49491 – transformer un immeuble de commerce et bureau en logement – permis octroyé le 13/06/2017

le dernier permis est en cours de réalisation ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 8/12/2016 dans le cadre de la demande de permis PU 49491, motivé comme suit :

- *que les logements proposés au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ne sont pas qualitatifs ; que les appartements sont mono-orientés et n'ont qu'une vue dirigée vers un immense mur mitoyen ;*
- *que le bâtiment est implanté en intérieur d'îlot avec sa façade principale présentant un recul très étroit avec le mur du mitoyen gauche ; que le bâtiment existant présente un vis-à-vis plus marqué avec le voisin de droite (cf. les fenêtres donnant directement vers la présente demande de PU) ;*
- *que l'étude d'ensoleillement démontre le peu de luminosité qui pénètre à l'intérieur des logements que ce soit en été ou en hiver; principalement au niveau des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;*
- *que même s'il semble qu'une partie de cet immeuble puisse être convertie en logement cela semble peu opportun en ce qui concerne le traitement du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;*

Vu le projet modificatif (plans indicés V) introduit en faisant application de l'article 126/1 du CoBAT suite à l'avis défavorable de la Commission :

- *que le projet initial comportait 13 logements ; que le projet modifié porte le nombre d'unités de logements à 11 logements ;*
- *au niveau du rez-de-chaussée, une superficie plancher de 343m<sup>2</sup> de bureaux (au lieu de 2 lofts) est aménagé ;*

Considérant que la présente demande réitère la demande d'aménager des unités de logement au rez-de-chaussée – soit, 1 appartement de 1 chambre et un autre de 3 chambres ; qu'à quelques détails près, le projet ne propose pas de modifications substantielles et significatives par rapport à l'aménagement de logements refusés au + 00 ; que la configuration de la cour est identique et tout aussi inappropriée à du logement ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que malgré le changement de destination, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que la demande ne respecte pas le **Titre I du RRU, articles 12 & 13, aménagement des zones de cours et jardins & maintien d'une surface perméable**, en ce que compte tenu de la configuration des lieux, l'aménagement des espaces extérieurs ne peut être amélioré malgré le changement d'affectation en logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que la hauteur du bâti mitoyen fait écran à l'apport de lumière naturelle et à l'ensoleillement ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 17, chapitre III du Titre III, espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot* ; que tout logement créé doit disposer d'un espace extérieur privatif d'agrément qui soit indépendant des servitudes de passage ;

Considérant que, par ailleurs, la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- tous les logements sont traversants ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

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

- logements ne disposant pas de vue dégagée et d'échappée visuelle ;
- largeur insuffisante de la cour latérale qui est impactée par la proximité et la hauteur du bâti mitoyen ; la distance entre la façade et le mur mitoyen est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle
- peu d'optimisation spatiale des logements en raison de la profondeur du bâti ;
- rangements vélos inexploitable ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 11 à 13 ; que les dérogations et manquements sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble et n'est pas adéquate ; que la configuration des lieux n'est pas compatible avec l'habitation ;

Considérant que l'immeuble se trouve en zone de mixité au PRAS ; qu'en supprimant les bureaux, le projet ne maintient pas une mixité dans l'immeuble et porte atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant qu'en 2016, la Commission a déjà évalué négativement l'aménagement de logements au rez-de-chaussée ; qu'il convient de se conformer au dernier permis octroyé ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* n'est pas d'application en ce qu'en façade à rue aucune modification n'est demandée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

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 6 juillet 2023**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**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. MOENECLAEY	