

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par SL INVEST s.p.r.l. – représentée par Monsieur LAPRAILLE
Objet de la demande	Régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière ainsi que les étages du bâtiment avant en logements (PV 2017/1885)
Adresse	Boulevard Poincaré, 46
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 10 juin 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 opposition ou 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 10 juin 2021

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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 ;

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 bien, situé Boulevard Poincaré au n° 46, comprend un immeuble à front de rue R+02+TV & un arrière-bâtiment R+02+TP, implantés sur une parcelle cadastrée Section B – n° 191 z 15 ;

Vu que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière ainsi que les étages du bâtiment avant en logements (PV 2017/1885) ;

Vu que la demande a été introduite le 8/11/2019, que le dossier a été déclaré complet le 29/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2021 au 6/06/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 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 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 01505(PU 2113) – modifier la façade – permis octroyé le 15/10/1877
- n° 02865 (PU 3368) – construire une salle – permis octroyé le 17/12/1883
- n° 13350 (PU 13855) – construire des annexes – permis octroyé le 22/03/1912
- n° 31275 (PU 24428) – démolition et reconstruction – permis octroyé le 20/05/1941
- n° 46650 (PU 39713) – transformations – permis octroyé le 2/02/1988
- n° 49472G (RPU 45762) – transformation d'un ensemble immobilier de rapport – demande refusée le 12/02/2008

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de l'immeuble commercial, pour la création d'unités de logement (19), pour le placement d'un escalier extérieur, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 (PU 39713) ;

Vu les renseignements cadastraux (1988), le bien est répertorié en tant qu'immeuble commercial qui ne comporte pas de logement ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2017/1885), dressé en date du 25/01/2017, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment d'atelier en 17 unités de logement, le placement d'un escalier extérieur en façade arrière du bâtiment à rue, des modifications d'aspect de la façade à rue ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle grave qui a déjà fait l'objet d'une demande de permis – celle-ci a été refusée en 2008 (il y a 13 ans) et était introduite par le même demandeur que celui de la présente demande ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de réaménager les 2 immeubles à vocation commerciale en proposant un rez-de-chaussée commercial et 4 unités de logement réparties selon l'aménagement suivant :

- -01 sous-sol qu'au niveau de l'arrière-bâtiment
stock commerce accessible par un escalier hélicoïdal interne à l'entité
cabine HT, emplacement compteurs, caves (2)
- +00 bâtiment à front de rue :
 - Activité commerciale de +/-216m² sur toute la profondeur de la parcelle
 - hall d'entrée commun aux 2 immeubles, cour en partie couverte avec escalier accédant aux étages et local poubelles
 arrière-bâtiment :
 - hall avec local entretien, accès caves, local vélos, escalier accédant aux étages
- +01 bâtiment à front de rue :
 - Palier d'étage extérieur couvert, escalier intérieur accédant au +02
 - Appartement 1 de 1 chambre – 55m²
hall, cuisine / sàm / salon, chambre avec sdd et wc
 arrière-bâtiment :
 - Appartement 3 de 3 chambres – 100m²
hall avec wc, cuisine / sàm / salon, chambres, sdd avec wc, espace buanderie, terrasse côté cour intérieure
- +02 bâtiment à front de rue :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

- Appartement 2 de 3 chambres aménagé en duplex – 100m²
niveau inférieur : hall, cuisine / sàm / salon, chambre avec sdd et wc
niveau supérieur : 2 chambres, bureau avec sdb et wc
arrière-bâtiment :
- Appartement 4 de 3 chambres – 100m²
hall avec wc, cuisine / sàm / salon, chambres, sdd avec wc, espace
buanderie, terrasse côté cour intérieure

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et d'occupation de la parcelle est augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté et le nombre d'entités augmenté à 5 ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – les surfaces de pleine terre étant inexistantes ;

Considérant que le changement de destination et l'aménagement de terrasses occasionnent des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore ; que la disposition des terrasses crée des vis à vis gênants qui ne préservent pas l'intimité des constructions à front de rue ;

Considérant que la cour latérale faisant la jonction entre le bâtiment à front de rue et l'arrière-bâtiment a été partiellement couverte ; qu'un escalier extérieur y a été aménagé ; qu'une baie du n° 47, implantée à la mitoyenneté, a été comblée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti total dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la cour initiale de +/- 21,80m² a été partiellement couverte sur 2 niveaux afin d'aménager un escalier extérieur qui était initialement intégré dans le bâti ; que la superficie résiduaire de la cour à ciel ouvert est de 7,80m² ; que cet aménagement n'a pas nécessité de rehausse de mitoyen ;

Considérant que l'escalier initial entre les +00 et +01 a été démoli et que la nouvelle configuration n'est pas adéquate ; qu'il convient de limiter la profondeur de l'extension (à 3,10m) de manière à s'aligner sur le front de bâtisse postérieur de droite ; que la configuration de l'escalier qui devra faire à nouveau partie intégrante du bâti sera adaptée en conséquence ; que la zone à ciel ouvert de la cour pourra également être agrandie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que tous les logements ne disposent pas d'un espace de rangement – soit 2 caves privatives pour les 4 unités de logement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la pièce du bureau ;

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^{ème} de la superficie plancher (pièces de vie du bâtiment à front de rue) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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

- Exigence essentielle du rapport SIAMU non rencontrée – 2^{ème} voie de sortie pour les appartements de l'arrière-bâtiment
- Peu d'optimisation spatiale des espaces communs – hall d'entrée inutilisé, implantation de l'escalier extérieur peu compacte, circulations verticales éparpillées et non superposées
- Tous les logements ne disposent pas d'une cave privative
- Absence d'espace extérieur privatif pour 2 des 4 appartements
- Le local vélos, et les locaux communs en général, sont insuffisants
- Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement des appartements du bâti à front de rue – pas de wc invités, superficies des pièces de vie similaires que le logement soit d'une chambre ou de 3, escalier de l'appartement 2 impactant le volume de la chambre de l'appartement 1
- Absence de sanitaire ou d'espace privatif pour l'activité commerciale

Considérant que le projet crée 4 unités de logement sur la parcelle ; que le projet en l'état n'est pas conforme au rapport de prévention incendie ; que cette exigence remet en question le projet tel qu'envisagé ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif, moins dense et plus compact ; que la répartition spatiale et les circulations verticales sont à améliorer ;

Considérant que 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
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- le nombre de logement de l'arrière-bâtiment est limité afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue

Considérant que le bâti de la parcelle est de dimension telle qu'il permettrait l'aménagement de 3 unités de logement répondant à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

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 transport en communs ; qu'il y a lieu, toutefois, de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant 1 emplacement vélo par chambre ; que le local doit être agrandi et facilement accessible par tous les logements ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les conditions de fermeture de la baie murée du n° 47 ne sont pas renseignées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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.

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 l'aspect du rez-de-chaussée a été complètement dénaturé ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant que la hauteur des portes d'entrée – tant celle du commerce que celle des logements – ne s'intègre pas aux hauteurs de la vitrine ainsi qu'à celles des baies du cadre bâti immédiat ; que, compte tenu du changement projeté de destination, il convient de retrouver les caractéristiques initiales – soit pour le moins, aligner la hauteur des portes sur celle de la vitrine, ou voire mieux, augmenter et aligner toutes les baies sur celle des baies du n° 45 ;

Considérant que le matériau de revêtement de façade du rez-de-chaussée (crépi) n'est pas durable ni qualitatif, qu'il s'intègre mal et est inesthétique ; qu'il convient de proposer un matériau noble et un soubassement ;

Considérant que les menuiseries extérieures existantes en PVC sont remplacées par du bois ; que les petits bois ne sont pertinents que s'ils ne sont pas collés ;

Considérant que la demande ne se conforme pas strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2006.1414/3/APB/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 26/04/2021 ; que le projet ne peut dès lors être accepté tel quel ;

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 10 juin 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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