

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**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. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>SL INVEST s.p.r.l.</b> – représentée par Monsieur <b>LAPRAILLE</b>
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 +/-216m<sup>2</sup> 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 – 55m<sup>2</sup>  
hall, cuisine / sàm / salon, chambre avec sdd et wc
 arrière-bâtiment :
  - Appartement 3 de 3 chambres – 100m<sup>2</sup>  
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 – 100m<sup>2</sup>  
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 – 100m<sup>2</sup>  
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 +/- 21,80m<sup>2</sup> 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 7,80m<sup>2</sup> ; 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 <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. LELIEVRE	