

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV15	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr AKGOL , copropriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité la façade avant, la cheminée en façade arrière et le placement d'enseignes.
Adresse	Rue Wayez, n°143
PRAS	Zone d'habitation + LNC
PPAS	/
Réf. Communale	51741
Réf. URBAN	01/XFD/1763716

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 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 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 14 octobre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

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

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien est zone d'extension de site archéologique « Noyau villageois » ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue Wayez n°143, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle de 135m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°599S7, est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur appartenant à un seul propriétaire comprenant 3 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 31638 Bis/24797-PU : Revêtement de la façade – PU octroyé le 13/07/1943 ;
- n° 43965/36461-PU : Transformer le magasin – PU octroyé le 30/03/1971 ;
- n° 48728-PU : Changer l'affectation du rez-de-chaussée en restaurant avec couverture du jardin et réaménager des appartements - PU octroyé le 11/12/2014 ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Non renseigné ;
- 00 Commerce type restaurant avec entrée particulière, entrée logements et local vélos ;
- 01 1 appartement 1 chambre ;
- 02 1 appartement 1 chambre ;
- 03+TV 1 appartement duplex 1 chambre ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- La transformation de la façade n'est pas conforme au permis d'urbanisme de 2014 ;
- Des dispositifs d'enseigne non conformes à la réglementation ont été placés ;
- Une structure portant une cheminée en inox en suspension dans l'air a été installée en façade arrière ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Vu la mise en demeure (I 2016/1492-PU-TR/DT) dressée en 2016, il a été constaté que des travaux suivants ont été réalisés sans permis d'urbanisme :

- Construction d'une cheminée sur la toiture, ayant un angle sécant à la toiture plate
- Façade non conforme au PU n°48728 ;
- Placement de châssis non conformes au PU n°48728 ;
- Placement d'enseignes ;
- Placement de publicité sur les baies des appartements au +1 ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comportant 3 logements et 1 commerce HoReCa ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la façade avant, la cheminée en façade arrière et le placement d'enseignes** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 26/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 9/10/2021, 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 générale 0.12 du PRAS – modification partielle ou totale d'un logement ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 153§2-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2014.0563/4/CAP/dd daté du 5/08/2021 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la devanture du restaurant et la porte d'entrée des logements ;
- mettre en conformité l'installation de 2 cheminées du restaurant ;
- mettre en conformité les dispositifs d'enseigne ;
- mettre en conformité le déplacement de l'escalier d'accès aux logements et la suppression d'un local vélos ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Commerce type restaurant avec entrée particulière et accès logements ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°48728 a été délivré en 2014 pour la transformation du bien ; que ce permis autorisait l'installation d'une cheminée dont le cheminement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

s'étendait en partie sur un mur de clôture mitoyen, en partie le long de la toiture plate de l'annexe et en partie le long de la façade arrière jusqu'en toiture ;

Considérant qu'une seconde cheminée d'extraction a été installée afin d'évacuer les fumées de cuisson du four à pizza situé à l'arrière du restaurant ; que la structure portante de ce conduit se développe sur la toiture plate afin de le ramener en toiture du bâtiment à rue ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la deuxième cheminée s'implante au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle et altère un peu plus le paysage en intérieur d'îlot déjà fortement construit ;

Considérant que **la prescription particulière 2.5.2° du PRAS - Modification des caractéristiques des constructions et installations**, est d'application en ce que le projet prévoit la mise en conformité de l'installation d'une 2^{ème} cheminée d'extraction des fumées de cuissons ; que le bien est occupé majoritairement par du logement (251,41m² pour 135m² de commerce cfr. PU 48728) ; que cette fonction considérée comme faible est impactée par la présence de multiples installations techniques en façade arrière ; que ce type d'ouvrage altère la qualité des logements et n'est pas compatible avec leur utilisation ; que les cheminées sont chacune accompagnées d'un moteur d'extraction dont l'usage en soirée génère des nuisances sonores supplémentaires ;

Considérant que la hauteur sous plafond dans le restaurant est libre sur 3,50m ; que cette hauteur pourrait permettre l'intégration des gaines dans le volume bâti ; que le bien appartient à un seul propriétaire ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la cheminée dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen de droite le plus bas ; que la cheminée en façade arrière présente une hauteur de 10,56m au lieu de 9,82m autorisée par le permis d'urbanisme de 2014 ;

Considérant que **la prescription générale 0.12 du PRAS, la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement**, est d'application en ce que le bien se trouve en zone d'habitation ; que le local vélos à destination des logements a été supprimé et intégré dans le commerce ; que, bien que l'extension d'un commerce soit autorisée en liseré de noyau commercial, les modifications apportées ne peuvent porter atteinte à l'habitabilité des logements ; que néanmoins, la configuration actuelle (escalier rapproché de l'entrée) ne permet plus l'aménagement de ce local ;

Considérant que l'escalier d'accès aux logements a été déplacé et que le local vélos à destination des logements a été converti en espace technique et intégré au commerce ; que la demande déroge à **l'article 17 du Titre II du RRU – Local véhicules 2 roues/poussettes** ;

Considérant que la situation de droit de la façade avant ne renseigne pas le matériau prévu pour les menuiseries du rez-de-chaussée ; que le parement de façade entre le trottoir et le balcon du 2^{ème} étage est indiqué comme « Pierre blanche » ; que le garde-corps du balcon du 1^{er} étage est renseigné de teinte blanche ;

Considérant qu'en situation de fait, les menuiseries ont été réalisées en PVC de teinte gris foncé et un parement composé de panneaux de bois (panneaux en bois composite de teinte claire) ; qu'un caisson de volet en PVC semble représenté sur les plans mais n'est pas renseigné dans la légende des matériaux ;

Considérant l'application de **l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme**, en ce que la demande déroge à **l'article 11 du RCU – Caissons de volet**, en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

ce que sur les façades visibles depuis l'espace public, les caissons des dispositifs utilisés pour la fermeture des baies doivent respecter l'esthétique de la façade et doivent être placés de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public ; que le volet doit être ajouré laissant passer la vue pendant la fermeture du commerce ; que les volets pleins et opaques sont interdits ;

Considérant que le dispositif de l'enseigne parallèle est composée d'un support à lamelles en bois avec lettrage en applique ;

Considérant qu'en situation de fait, les fenêtres du logement du 1^{er} étage ainsi que les montants latéraux sont couverts de publicité sous forme d'autocollants ;

Considérant qu'un garde-corps à barreaux de teinte bleue a été installé sur le bandeau de fenêtre du 1^{er} étage ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°48728 ne concernait pas la modification de la façade ; que la situation d'origine a été fortement modifiée ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 36 §1-3° - Enseigne parallèle en zone générale**, en ce qu'elle n'est pas placée sous le seuil des baies du 1er étage affecté au logement, ne pas dépasser une saillie de plus de 0,25m et une distance inférieure à 50cm des limites mitoyennes ; que l'enseigne parallèle ne peut être apposée au-dessus de l'entrée des logements ;

Considérant que la marquise n'est pas représentée sur les documents graphiques en position ouverte ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 14 octobre 2021

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

- Supprimer la vitrophanie des fenêtres du 1^{er} étage ;
- Supprimer les cheminées en zone de cours et jardins ;
- Supprimer l'enseigne perpendiculaire ;
- Supprimer le garde-corps du 1^{er} étage ;
- Faire une proposition de devanture sans habillage de façade, des limites d'enseignes à 50cm des axes mitoyens, de caissons de volet intégré, etc.

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 17 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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