

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{lle} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HAMDAOUI , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Régulariser une maison unifamiliale en maison de rapport (PV 2017/2124)
Adresse	Rue Wayez, 158
PRAS	Zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 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 28 octobre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial, 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 (entre 1900-1918) ;

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 générale ;

Vu que le bien se situe Rue Wayez au n° 158, maison de commerce R+02+TV, implantée sur une parcelle de 180m² cadastrée Section A – n° 602 x 6 ;

Vu que la demande vise à régulariser la transformation d'une maison unifamiliale en maison de rapport (PV 2017/2124) ;

Vu que la demande a été introduite le 28/11/2019, que le dossier a été déclaré complet le 5/07/2021;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/10/2021 au 22/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I – toitures plates
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants
- 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
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable
 - dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU – enseignes placées parallèlement à une façade

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12418 (PU 12966) – construire un atelier – permis octroyé le 31/12/1909
- n° 35045 (PU 28463) – transformations – permis octroyé le 20/09/1951
- n° 36790 (PU 30308) – transformer le rez – permis octroyé le 19/10/1954
- n° 43938 (PU 36302) – modifier la vitrine – permis octroyé le 2/07/1970
- n° PU 45496 – construire une extension dans le prolongement du rez et séparer l'entrée du magasin de l'entrée des appartements – permis octroyé le 16/01/2007 (sans contrôle du suivi après délivrance)
- n° 49667 BIS (PU 46804) – régularisation de l'extension d'une annexe d'un commerce – demande de 2009 classée sans suite

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement de 3 unités de logement aux étages en place d'un seul logement, pour le non-respect du permis octroyé en 2007 – privatisation de l'accès au sous-sol au profit du commerce, maintien d'un volume suspendu en façade arrière, cour en place d'un jardin avec construction d'une extension, toit plat non végétalisé, lanterneaux en toiture plate non réalisés, changement d'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce, sans entrée particulière, et qui comprend un logement ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2017/2124), dressé en date du 27/07/2017, l'infraction relevée concerne l'aménagement illégal de 3 logements en place d'un seul logement de 3 chambres ;

Considérant que la présente demande vise entre autres à régulariser les travaux non conformes à la dernière situation de droit – nombre d'unités de logement, suppression de l'accès commun au sous-sol, cour aménagée en place d'un jardin, extension abritant le sanitaire du commerce, maintien du volume suspendu au niveau du palier intermédiaire +01/+02, modification d'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue ;

Considérant qu'outre la régularisation de la situation existante de fait, la demande en situation projetée envisage les travaux suivants :

- trappe d'accès dans le hall d'entrée afin de rétablir l'accès aux compteurs situés au sous-sol
- création d'une petite extension au niveau du palier intermédiaire +00/+01 pour un débarras
- création d'une extension arrière de +/- 14,85m² au +01
- réaménagement des étages en 3 unités de logement – soit 1 logement de 1 chambre (superficie habitable de 59m²), et 2 studios (superficie habitable de 44,30m² et 43,40m²)
- création de 2 lucarnes – une sur le versant avant, l'autre sur le versant arrière
- agrandissement de la baie en façade arrière aux +01 et +02

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont supprimées ;

Considérant que la parcelle est densément bâtie ; que sur les 31,50m de profondeur de la parcelle, le bâti du rez-de-chaussée s'étend sur 28,15m, l'espace extérieur n'a qu'une profondeur de 3,10m ; que le jardin de 16m² a été aménagé en cour et réduit de 5m² par la construction d'une annexe ;

Considérant que la densification du bâti ainsi que l'augmentation du nombre de logement (de 1 à 3) sont de nature à générer une augmentation des eaux rejetées dans le réseau d'égouttage et qu'il y a lieu de veiller à améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;

Considérant que cette augmentation du bâti et l'imperméabilisation totale de la parcelle ne sont pas envisageables ; que compte tenu des dimensions restreintes de l'espace extérieur, l'aménagement du jardin en cour n'est acceptable qu'à condition de proposer un revêtement de sol perméable ;

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

Considérant que le bâti du rez-de-chaussée en situation de droit dépasse déjà largement la profondeur des $\frac{3}{4}$; que la diminution de la zone de cour et jardin n'est pas envisageable ; qu'il convient d'inclure le volume du sanitaire extérieur dans les superficies intérieures du commerce ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension projetée au +01 dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'extension dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3,00m (+ 4,60m par rapport au n° 156) et s'aligne sur la profondeur du bâti droit le plus profond ; qu'en hauteur, la construction voisine immédiate la moins élevée est dépassée de plus de 3,00m ;

Vu le permis récemment délivré (PU 51484 du 29/06/2021) concernant la parcelle gauche au n° 156 (actuellement la moins profonde), la profondeur du bâti est portée au +01 à 15,28m ; que cette mesure pourrait être prise comme profondeur maximale ; que, toutefois, tenant compte du fait que l'extension projetée au +01 du n° 158 est plus élevée (de plus d'un demi niveau), le retrait latéral de 1,65m devrait être maintenu ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Considérant que la lucarne en façade avant n'observe pas un retrait suffisant par rapport au plan de la façade ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que seule une lucarne arrière est envisageable, la lucarne en façade à rue ne se motivant pas ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé en 2007 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Considérant que le projet ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que le jardin en pleine terre est supprimé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre et cuisine du logement au +01) ;

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 (logement sous combles) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que la solution proposée pour rendre le sous-sol accessible à tous les habitants, option tributaire de l'aménagement de l'espace commercial, ne permet pas un accès aisé aux compteurs ;

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

- l'utilisation des caves n'est pas définie
- les coupoles de toit, figurant dans le permis de 2007, ne sont pas clairement identifiables dans la situation projetée
- le débarras créé sur le palier intermédiaire +00/+01 impacte la hauteur libre du commerce
- peu d'optimisation spatiale des logements – pas de superposition des fonctions (cuisine, chambre et séjour)
- création de 3 entités inférieures à 60m² (soit 147m² au total) en lieu et place d'une seule unité
- palier d'étage sans distance suffisante (dégagement devant la porte palière)

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 unités de logement ; qu'il convient de limiter le nombre de logements à un maximum de 2 unités ;

Considérant que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la maison ; que les logements sont de petite taille – les surfaces habitables étant toutes inférieures à 60m² ;

Considérant que l'*article 126 §11 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 28 octobre 2021

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

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; qu'en situation existante de fait les lanterneaux du commerce ont été masqués ; qu'il convient de les rétablir et d'envisager l'aménagement du toit plat, vu l'ampleur de celui-ci, en toiture végétalisée ;

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
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable
- une offre diversifiée de type de logements est proposée
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements

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'une alternative de mobilité douce en l'état n'est pas envisageable vu la configuration des lieux ;

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 la baie latérale de l'extension du +01 n'observe pas le retrait légal minimal par rapport à la mitoyenneté de gauche ; qu'il convient d'y remédier ;

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 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les divisions des menuiseries extérieures ne respectent pas la dernière situation légale ; que, par ailleurs, les matériaux (alu au +00 et bois aux étages) sont maintenus ; que la composition d'ensemble de la façade n'est pas affectée ;

Considérant que la demande doit être conforme au *RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade*, et respecter les prescriptions de la zone générale ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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.2006.0878/3/CAP/cp (confirmé par

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

T.2006.0878/4/CAP/ac) – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 15/09/2020 (et du 31/07/2021) ;

Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un *phasage* ; que vu la situation infractionnelle concernant le nombre d'unités de logement, il convient de le limiter à 2 unités ; que la situation doit être assainie dans un délai de 6 mois à partir de la notification du permis d'urbanisme ;

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 28 octobre 2021

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

- **Limiter le nombre d'unités de logement à 2 et se conformer aux normes d'habitabilité du Titre II**
- **Aligner la profondeur de l'extension du +01 sur le bâti du nouveau projet concernant la parcelle du n° 156 (cf. PU 51484, +/- 15,28m) – tout en maintenant un recul latéral**
- **Supprimer la lucarne du versant à rue**
- **Supprimer le volume extérieur en fond de jardin**
- **Prévoir un revêtement semi-perméable dans la cour**
- **Au niveau du toit plat du commerce, faire figurer les lanterneaux sur toutes les vues projetées et envisager une toiture végétalisée**
- **Se conformer aux prescriptions du Code civil**
- **Pour le placement d'enseignes, respecter le Titre VI du RRU**
- **Proposer une division de châssis en 3 parties**
- **Fournir une note sur la gestion des eaux sur la parcelle et proposer des mesures limitant le rejet des eaux dans le réseau d'égouttage ou rétablir la perméabilité de la zone de cours et jardins (une pose à joints ouverts ou pleine terre)**
- **Modifier les documents administratifs en conséquence**

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 6,4 et 13, Titre II – article 13, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées. que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 23 du chapitre V est également acceptée.

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).

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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{lle} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	