

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> COPPIETERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr <b>CIBIK</b> , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité la couverture de la cour du bâtiment (utilisée comme espace de stockage), déplacer l'escalier intérieur et percement du mitoyen pour l'accès aux logements du bâtiment 101.
Adresse	rue Wayez 99-101
PRAS	zone d'habitation + liserés de noyau commercial
PPAS	/
Réf. Communale	51092
Réf. URBAN	01/XFD/1712425

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 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/ 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 29 avril 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 la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que les deux biens sont inscrits par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction des biens date d'avant le 1932 ;

Vu que le bien sis rue Wayez n°99-101, maisons mitoyennes R+02+TV implantées sur 2 parcelles de 85m<sup>2</sup> et 80m<sup>2</sup> respectivement cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n° 570P6 et 570D5, sont respectivement répertoriée en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 2 logements et maison à vocation commerciale sans entrée particulière comprenant 2 logements ;

Vu les archives communales à ces adresses ;

Pour la maison au n°99

- N°10415-F10928-PU : octroyé le 4/08/1905 : Construire une maison ;
- N°44048-36480-PU : octroyé le 28/04/1971 : Transformer la façade ;
- N°48708-43323-PU : octroyé 7/11/2000 : modifier la façade avant au rez + percement du mitoyen ;
- N°50137T-48545-RPU : refusé le 9/01/2018 : Régulariser un commerce ;

Pour la maison au n°101 :

- n°09949 – F10460 : octroyé 9/08/1904 : construire une maison + arrière ;
- n°10225 – F10738 : octroyé 17/03/1905 : construire un atelier ;
- n°13028 – F13582 : octroyé 16/06/1911 : modifier la façade ;
- n°44200BIS – PU 37016 : non validé 17/09/1973 : construire un auvent ;
- n°46124 – PU 39364 : octroyé 8/07/1986 : transformer la façade ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

- n°48708 – PU 43323 : octroyé 7/11/2000 : modifier la façade avant au rez + percement du mitoyen ;
- N°50137T-48545-RPU : refusé le 9/01/2018 : Régulariser un commerce ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la cour a été couverte, des logements illégaux ont été aménagés et les façades ont été modifiées ;

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

Maison n°99 :

- -01 Inconnue ;
- 00 Commerce : Magasin de fruits et légumes avec cour ;
- 01 Salon, cuisine, salle à manger et salle de bain ;
- 02 Inconnue ;
- TV Inconnue ;

Maison n°101 :

- -01 Inconnue
- 00 Commerce : Magasin de fruits et légumes avec cour ;
- 01 Salon, cuisine, salle à manger, salle de bain, réserve et WC ;
- 02 Inconnue ;
- TV Inconnue ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, les biens est considéré comme maison de commerce comportant chacun 1 logements accessoire ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la couverture de la cour du bâtiment (utilisée comme espace de stockage), déplacer l'escalier intérieur et percement du mitoyen pour l'accès aux logements du bâtiment 101 ;**

Vu que la demande a été introduite le 10/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 5/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 153 §2-2°&3° du CoBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T2014.0861/2/CAP/vh daté du 6/07/2020 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 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 :

- la couverture de la cour du n°99 au niveau du rez-de-chaussée ;
- l'aménagement de logements supplémentaires ;
- la transformation des deux façades ;
- la création d'une entrée unique pour les logements des 2 maisons ;
- la mise en conformité du changement de type de commerce ;
- la mise en conformité de l'exécution non-conforme du permis n°43323 ;

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

Pour la maison au n°99 :

- -01 3 caves ;
- 00 Commerce ;
- 01 1 studio ;
- 02+TV 1 logement 2 chambres ;

Pour la maison du n°101 ;

- -01 3 caves ;
- 00 Commerce ;
- 01 1 logement 1 chambre ;
- 02+TV 1 logement 2 chambres ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du commerce de type 'boucherie' avec atelier à l'arrière en lieu et place d'un magasin de fruits et légumes ; que cette utilisation est compatible avec la fonction principale de la zone d'habitation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain (hors zone de recul et dans l'axe médian du terrain) ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture de la cour sur un niveau ;

Considérant que néanmoins, l'exiguïté de la cour ainsi que le cadre fortement construit de l'intérieur d'îlot justifie son intégration dans le volume bâti au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'absence du 2<sup>ème</sup> étage de l'annexe au n°99 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Considérant qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour les logements supplémentaires ; que le nombre de logements renseigné par le cadastre n'est pas basé sur la réalisation d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme de 2000 confirme la présence d'un seul logement par immeuble ;

Considérant que la liste des habitants confirme que chaque bien n'était occupé que par 1 seul logement avant 1992 ;

Considérant que tout logement neuf dans un immeuble existant doit tendre au respect du Titre II du RRU relatif aux superficies minimales ;

Considérant que les actes et travaux relatifs à un logement existant doivent avoir, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes (art.3) ;

Considérant que le dossier est lacunaire en ce que les hauteurs sous combles de l'immeuble au n°101 ne sont pas renseignées ;

Considérant qu'il convient de préciser que le logement du 1<sup>er</sup> étage du n°99 ne peut qu'être considéré que comme un studio ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales**, en ce que le séjour de l'appartement du 101 au 1<sup>er</sup> étage présente un déficit de superficie de 2,83 m<sup>2</sup> (norme 28m<sup>2</sup>) ; que la chambre de l'appartement du 101 au 1<sup>er</sup> étage présente un déficit de superficie de 3,91 m<sup>2</sup> (norme 14m<sup>2</sup>) ; que la chambre arrière de l'appartement du 101 sous comble présente un déficit de superficie de 66 cm<sup>2</sup> (norme 14m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'aucun logement ne possède d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage (cave privative) ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne le respect du **RRU, Titre II, article 7, salle de bain et douche** en ce que les documents graphiques ne renseignent pas l'aménagement des salles de bain ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC** en ce que le projet ne prévoit pas de WC, soit dans une toilette, soit dans une salle de bain ou de douche dans les appartements du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne le respect du **RRU, Titre II, article 9, cuisine**, en ce que les équipements minimum nécessaires (un évier équipé d'eau et permettant le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson) ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce que le séjour de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage du n°101 présente un déficit d'éclairage naturel de 2,07m<sup>2</sup> ;

Considérant que pour les autres locaux la demande est lacunaire en ce que la superficie nette éclairante par local n'est pas renseignée, l'élévation de la façade arrière n'est pas fournie et les dimensions des fenêtres de toit sont inconnues ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Considérant que la demande renseigne une gaine technique au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble au n°101 ; que celle-ci n'apparaît à aucun autre étage du bien ; que la situation technique de l'immeuble au n°99 est inconnue ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 12, ventilation** en ce que les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères doivent être équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13-§1, raccordements – logement neuf**, en ce que tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que l'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus au titre II du RRU, que chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité et que les compteurs sont individualisés par logement et d'accès aisé et permanent ; que ces équipements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande concerne la création de 2 logements supplémentaires ; qu'initialement, les deux maisons étaient chacune occupée par un seul ménage maximum ;

Considérant que les biens ne possèdent actuellement pas de locaux communs ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vade Mecum Vélos ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup>, comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que les documents graphiques ne renseignent pas l'emplacement des compteurs et de la ou des chaudières ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Considérant que le projet déroge à **l'article 19 du Titre II du RRU concernant le bon aménagement**, en ce que les WC des 2 appartements duplex présentent des toilettes sur palier ; que les documents graphiques ne renseignent aucune privatisation de la cage d'escalier commune permettant de considérer ces appartements comme des entités séparées des logements du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le projet prévoit la réunion des deux maisons par la création d'une seule entrée par le n°99 et par la création d'un escalier d'accès au 1<sup>er</sup> étage du n°101 ;

Considérant que la réunion des deux biens en fait un immeuble de rapport comprenant, en situation de droit, un commerce et 2 logements ; qu'il convient de prévoir la fusion des parcelles afin de rendre cohérente la situation cadastrale des deux biens dont l'un ne sera désormais plus accessible à partir de la rue (en ce qui concerne les logements) ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre de logements supplémentaires ;

Considérant que la création de nouvelles unités de logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ; que la situation de droit des logements actuels est incomplète et ne permet pas de juger de leur niveau d'habitabilité ; que néanmoins, il est certain, que pour chaque immeuble, il s'agissait d'une entité répartie sur 3 niveaux ; que l'on peut donc considérer que ces entités sont chacune divisées pour en faire deux nouvelles entités indépendantes ; que ces logements peuvent donc être assimilés à des logements neufs dans un immeuble de rapport existant ;

Considérant que les logements proposés ne sont pas conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que la mixité de type de logement n'est pas respectée en ce que le projet ne prévoit aucun logement familial de grande taille (3 chambres) ; que néanmoins, ce type de bien, vu sa situation le long d'une artère commerciale fortement passante dans un intérieur d'îlot dense et ne présentant aucun espace extérieur n'est pas propice à une occupation familiale ;

Considérant que les studios et appartements 1 chambre dont la superficie est inférieure à 60m<sup>2</sup> représentent moins de 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;

Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ;

Considérant qu'aucune alternative de mobilité douce ne sont proposées ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'augmentation du nombre de logement entraîne un accroissement de la consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; qu'il convient de végétaliser la toiture plate afin de permettre l'absorption d'une partie des eaux de pluie ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

Considérant l'application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire, en ce que la construction des 2 maisons date de 1904 et 1905 ;

Considérant l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;

Considérant que la façade de la maison située au n°101 présente une typologie de style néoclassique comprenant une façade à bandeaux, refends et frise avec cache-boulins, fenêtres à chambranle avec appuis saillants et tables, un balcon en pierre avec garde-corps en fer forgé, une corniche travaillée en bois ; que l'ensemble est recouvert d'un enduit peint délabré et écaillé de teinte beige/écru ; que les menuiseries d'époque ont été remplacées par du PVC blanc à profils plats ;

Considérant que la façade de la maison située au n°99 présente un style éclectique comprenant un parement en brique polychrome (clair et rouge) avec bandeaux de pierre bleue et tables de brique, des arcs de brique en plein cintre déposés sur un linteau de métal et décorés de dessins surplombant les fenêtres posées sur appuis saillants en pierre bleue, une travée centrale de brique en ressaut, une frise de brique claire et un balcon en pierre à garde-corps en fer forgé ; que la corniche d'origine a été remplacée par un habillage à lamelle en PVC blanc et les menuiseries d'époque ont été remplacée par du PVC blanc à profils plats ;

Considérant que la devanture du commerce s'étend sur les deux maisons et ne laisse plus apparaître de trace de la façade d'origine ;

Considérant que l'aspect des menuiseries de la façade à rue n'est pas uniforme ;

Considérant que les enseignes ne sont pas conformes au titre VI du RRU et que l'enseigne perpendiculaire doit être supprimée ;

Considérant que la devanture est équipée d'une marquise ; que celle-ci n'est pas renseignée dans les documents graphiques ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'ensemble des transformations apportées aux deux façades ; qu'il convient de rétablir des menuiseries en bois mouluré avec divisions en accord avec le style de chacune des maisons pour les étages, de veiller à l'entretien des façades et corniches et de permettre la distinction des 2 maisons par le remplacement de la marquise unique par deux unités séparées ;

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 29 avril 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 avril 2021**

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

- Rendre tous les logements conformes au titre II du RRU et renseigner tous les équipements techniques ;
- Prévoir des locaux communs et caves privatives à destination des logements ;
- Rendre tous les logements indépendants en privatisant les circulations verticales ;
- Rétablir les menuiseries d'origine en bois mouluré (dans le délai fixé dans le P.U.) ; prévoit l'entretien des façades en veillant à la préservation des éléments décoratifs ; proposer une marquise par façade ;
- Rendre conforme au Titre VI du RRU la devanture et ses équipements et supprimer l'enseigne perpendiculaire ;
- Végétaliser les toitures plates des annexes ;

**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 I – article 4 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	