

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr GARO , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité des plans as built d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial avec logements et modification de volume.
Adresse	Rue Wayez, n°59
PRAS	Zone mixte + LNC.
PPAS	/
Réf. Communale	51020
Réf. URBAN	01/XFD/1705853

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 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 27 mai 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 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°59, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 156m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°570S13, est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 44667/37337-PU : 1975 PU octroyé : aménager un magasin + construire une chaufferie ;
- n°48665-PU : 2015 PU octroyé : transformer un commerce et diviser le logement en appartements et studio ;

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

- 00 Commerce magasin avec terrasse (cour) ;
- 01 1 logement 1 chambre avec terrasse ;
- 02 1 logement 1 chambre avec terrasse ;
- 03+TV 1 logement duplex 2 chambres ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que, le permis d'urbanisme n°48665 n'a pas été réalisé de manière conforme (façade, aménagement des logements, terrasse et balcons, etc.) ;

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, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant 3 logements et 1 commerce ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité des plans as-built d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial avec logements et modification de volume** ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Vu que la demande a été introduite le 28/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 9/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/05/2021 au 20/05/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'ont 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 en zone de mixité ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2014.0024/4/CAP/vh daté du 23/07/2019 ;

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 :

- L'utilisation du commerce en HoReCa (type café) avec exploitation de la terrasse arrière ;
- La régularisation de l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage sur 3m de profondeur, la réorganisation de l'appartement avec ajout d'un bureau ;
- La régularisation de la création d'une terrasse au 3^{ème} étage ;
- La réorganisation de l'étage sous-combles ;
- La régularisation des matériaux de façade ;

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

- 00 Commerce type HoReCa ;
- 01 1 appartement 1 chambre avec bureau et terrasse ;
- 02 1 appartement 1 chambre ;
- 03+TV 1 appartement duplex 2 chambres avec bureau ;

Considérant que le logement reste l'affectation principale du bien ; que le projet prévoit l'installation d'un commerce de type HoReCa (débit de boisson) au rez-de-chaussée ;

Considérant que **la prescription particulière 3.5. 1° et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations**, est d'application en ce que le projet prévoit la création d'un commerce HoReCa de type café en zone mixte ; que cette affectation peut être compatible avec le logement moyennant le respect de la réglementation concernant le tapage ;

Considérant que le projet prévoit la transformation de la cour en terrasse accessible à la clientèle ; que les horaires des établissements HoReCa sont généralement décalés par rapport à des horaires de bureau classiques ; que les logements sont traversants et que les nuisances générées par les allées et venues et l'occupation du trottoir côté rue et l'occupation de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

terrasse côté cour sont autant d'incidences qu'il convient de limiter ; que l'intérieur d'îlot doit permettre aux habitants de profiter d'un environnement plus calme ;

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 le projet prévoit l'occupation de la cour par l'exploitation d'une terrasse HoReCa ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de la terrasse du 1^{er} étage réalisée sur toute la largeur de la façade arrière conformément au permis d'urbanisme délivré en 2015 ; que néanmoins, une ouverture a été maintenue du côté de la maison voisine de gauche la moins profonde ; que seule une colonne soutenant le balcon du 2^{ème} étage a été construite permettant des vues droites et obliques sur l'héritage voisin de gauche ; qu'il convient de prévoir la rehausse du mur mitoyen en maçonnerie pleine sur 1,90m ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage sur 3m avec construction d'un balcon de 2,51m de profondeur ; qu'il existe une incohérence entre les documents graphiques et la situation existante de fait ; que contrairement à ce qui est indiqué sur les documents graphiques, l'occupation du balcon s'étend sur toute la largeur de la façade (cfr. Photos) ; que le garde-corps est continu avec un retour sur la limite mitoyenne de gauche vers la façade arrière ; qu'aucun bac à plantes n'a été construit ; que des vues droites et obliques sur l'héritage voisin de gauche sont possibles ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de la terrasse du 3^{ème} étage ; que tout comme au 2^{ème} étage, il existe une incohérence entre les documents graphiques et la situation existante de fait ; que contrairement à ce qui est indiqué sur les documents graphiques, l'occupation du balcon s'étend sur toute la largeur de la façade (cfr. Photos) ; que le garde-corps est continu avec un retour sur la limite mitoyenne de gauche vers la façade arrière ; qu'aucun bac à plantes n'a été construit ; que des vues droites et obliques sur l'héritage voisin de gauche sont possibles ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce que la construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de gauche de plus de 3m ; que l'extension du 2^{ème} étage avec balcon dont la profondeur dépasse celle de la maison voisine de gauche de 7,81m ; que la terrasse du 3^{ème} étage dépasse le profil arrière de la maison voisine de gauche de plus de 5,04m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la hauteur du profil de la construction dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen de gauche le plus bas ; que l'extension du 2^{ème} étage avec la terrasse du 3^{ème} étage rehausse le profil mitoyen de 6,60m ; que le balcon du 2^{ème} étage dépasse la hauteur du profil mitoyen de gauche de 3,30m ;

Considérant que les travaux réalisés ne sont pas conformes au Code Civil en matière de servitude de vues ; que le permis d'urbanisme de 2015 n'est pas opposable au droit des tiers ; que le profil mitoyen du voisin de gauche a été mal renseigné ; que la terrasse du 1^{er} étage a donc été autorisée sur base de documents graphiques lacunaires ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Considérant que l'aménagement des logements du 2^{ème} et du 3^{ème} étage a été modifié par rapport à la situation de droit ; que les modifications apportées ne permettent pas d'améliorer les conditions d'habitabilité car elles diminuent le niveau de confort des pièces de vie ; que les actes et travaux relatifs à un logement existant doivent, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, avoir pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes de superficies ; que le séjour de l'appartement du 2^{ème} étage dont la superficie initiale était de 25,6m² (dérogatoire) perd 1,4m² ; que la chambre principale conserve une superficie dérogatoire de 13m² ; qu'au niveau sous-combles, la chambre principale de 18,4m² est divisée en 2 pièces de 10,70m² et 8m² ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales**, en ce que le séjour de l'appartement du 2^{ème} étage présente un déficit de superficie de 3,8m² ; que la chambre principale de l'appartement du 2^{ème} étage présente un déficit de 1m² ; que la chambre principale de l'appartement duplex du 3^{ème} étage et sous-combles présente un déficit de superficie de 3,30m² ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce que les logements aux 1^{er} et 2^{ème} étage ne présentent pas 1/5^{ème} de superficie nette éclairante ;

Considérant que la demande ne renseigne pas l'aménagement de la cave ; qu'aucun local commun n'est prévu ; que la densité d'occupation du bien est accentuée par rapport à la situation de droit ;

Considérant que les bureaux sont renseignés comme présentant une superficie de 9,5m² alors que le calcul démontre qu'ils ne font que 8,21m² ; que cette superficie étant en-deçà de la superficie minimale, cette pièce ne pourra jamais être considérée comme une chambre ;

Considérant que l'emplacement des compteurs et de la ou des chaudières n'est pas renseigné ;

Considérant l'article 16 du titre II du RRU – local poubelles, 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 ;

Considérant l'article 17 du titre II du RRU – 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 et indépendant des parking ;

Considérant l'article 18 du titre II du RRU – local d'entretien, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout ;

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 ; qu'aucune

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; qu'aucun local vélos n'est prévu ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que l'augmentation du nombre de chambre ainsi que l'occupation du commerce par un HoReCa entraîne un accroissement de consommation d'eau ; qu'afin de limiter la surcharge du réseau d'égouttage, il convient de végétaliser les toitures plates disponibles ;

Considérant qu'en façade avant, le permis d'urbanisme de 2015 prévoyait des menuiseries en bois (légende des matériaux « voorgevel : hout, idem buren ») ; des garde-coprs en inox ou métal laqué, des briques de parement identiques à l'existant et des tuiles identiques à la toiture pour la rehausse mansardée ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de châssis en PVC blanc à profils plats non-cintrés, de la vitrine et des portes d'entrée en aluminium de teinte gris clair ; la rehausse mansardée en ardoises et le maintien du parement en pierre naturelle au rez-de-chaussée ;

Considérant que les choix de matériaux réalisés sont ne respectent pas la typologie de la façade existante ; que celle-ci présente des éléments décoratifs et arbore des teintes claires et chaleureuses ; que les teintes choisies pour le rez-de-chaussée et la finition de la rehausse sont en désaccord avec le style architectural de la façade qui se trouve dénaturée ;

Considérant l'application de l'article 8§1, chapitre IV du RCU - Aspect des façades, en ce que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique ; que les menuiseries qui composent la façade avant ne sont pas uniformisées et que le choix des matériaux qui composent la façade ne s'harmonisent pas (brique claire, ardoise très sombre, PVC blanc et aluminium gris) ;

Considérant l'application de l'article 3§8, chapitre II - Entretien et travaux de rénovation, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis participent à la composition de la façade, leurs matériaux sont choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et la durabilité dans le temps soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation d'une descente d'eau pluvial en applique sur la façade avant ; que celle-ci ne peut dépasser 12cm d'épaisseur par rapport au plan de la façade ; qu'en l'application de l'article 10 du titre I du RRU – Eléments en saillie sur la façade, une souche pluviale de protection doit être prévue ;

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 27 mai 2021

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

- Indiquer le type d'HORECA sur les plans et supprimer la terrasse HORECA dans la cour ;
- Supprimer la terrasse du 3^{ème} étage et transformer la porte fenêtre en fenêtre avec allège ;
- Au 2^{ème} étage, respecter un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (RRU), placer le garde-corps uniquement autour du balcon (barreaudage vertical) et créer un bac à plantes d'une hauteur minimale de 50cm avec végétation extensive ;
- Au 1^{er} étage, rehausser le mur mitoyen de 60cm minimum ;
- Prouver que la DEP ne présente pas une saillie de plus de 12cm et prévoir une souche pluviale ;
- Fournir le plan des caves et indiquer le point de raccordement ;
- Fournir une proposition de locaux communs conforme au titre II du RRU ;
- Supprimer la buanderie dans l'appartement du 2^{ème} étage et déplacer la cuisine pour agrandir le séjour ;
- Supprimer le bureau dans les combles et rétablir la chambre principale ;
- Végétaliser les toitures plates disponibles ;
- En façade avant, prévoir une situation projetée avec des menuiseries en bois mouluré uniformisées de teinte claire (supprimer les impostes au-dessus des portes), rétablir les portes fenêtres au 1^{er} étage et les balcons en fer forgé (ou 1 balcon filant) et prévoir un revêtement clair pour la rehausse ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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