

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité les transformations de l'immeuble
Adresse	Rue Wayez, 131
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

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 observation et/ou demande à être entendu.

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 23 novembre 2023

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 (en 1914) ;

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° 131, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 599 f 9 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les transformations de l'immeuble** ;

Vu que la demande a été introduite le 1/12/2021, que le dossier a été déclaré complet le 1/08/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/11/2023 au 16/11/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – 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

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

- n° 14069 (PU 14163) – construire une maison – permis octroyé le 12/01/1914
- n° 33081 (PU 26292) – construire une annexe – permis octroyé le 30/08/1948
- n° 50053 D (PU 44329) – modifier l'entrée commerce – permis octroyé le 27/04/2004

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction de multiples extensions arrière après 2000 (aux +00 et +01), pour l'aménagement d'une terrasse de toit (bel-étage), pour la rehausse du mur mitoyen gauche, pour le déplacement d'un escalier extérieur, pour la rehausse du versant de toit sur plus d'un niveau, pour l'augmentation du nombre d'unités de logement, pour le changement d'aspect de la façade à rue (remplacement des menuiseries extérieures) ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble commercial qui comporte 2 logements ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, le nombre d'unités de logement régulier de 3 ne peut être confirmé (donnée renseignée au cadre VI de la demande) ; que l'immeuble a été très peu habité avant 2002 (1 chef de ménage en 1993) ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3625), dressée en date du 27/04/2021, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; les travaux concernent la surélévation de l'annexe existante sur 1 niveau (entre 2000 et 2009) et la rehausse du versant arrière de la toiture (entre 2009 et 2012) ;

Considérant que la présente demande envisage de mettre en conformité les augmentations volumétriques opérées à tous les niveaux en façade arrière, ainsi que d'aménager 3 unités de logement ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 commerce (bijouterie) sur une profondeur de 19,10m (+4,72m)
jardin sur une profondeur de 11,50m
- Bel-étage logement de 1 chambre (appart. 1 : superficie habitable de 53,30m²)
terrasse (+4,72m) prolongée par un escalier extérieur (+2,00m)
- +01 logement de 2 chambres (appart. 2 : superficie habitable de 59,50m²)
- +02/+03 duplex de 3 chambres (appart. 3 : superficie habitable de 82,50m²)

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 la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position préjudicie le voisinage et ne préserve pas son intimité ;

Considérant que la terrasse de toit aménagée au +01 ne dépasse pas les profils mitoyens ; que toutefois, l'escalier devra être déplacé de manière à observer un retrait de 1,90m par rapport à la mitoyenneté ; que la hauteur des murs mitoyens pourra dès lors être adaptée et abaissée (en maintenant un minimum de 1,90m) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

Considérant que la parcelle est imperméabilisée sur une profondeur non négligeable ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ; que la toiture plate des combles n'est pas végétalisée ; que la combinaison d'une toiture végétalisée et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; qu'elle est de nature à améliorer la biodiversité et lutter contre les îlots de chaleur ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti le moins profond – construction voisine de gauche au n° 133 – est dépassé de plus de 3,00m au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'escalier extérieur a été déplacé en raison de l'extension de 4,72m construite au rez-de-chaussée ; que le bâti voisin est dépassé de 4,60m au niveau de l'escalier extérieur ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le mur mitoyen gauche, commun avec le n° 133, a été rehaussé sur une profondeur de 2,72 m – soit + 2,45m sur le premier mètre et + 1,65m sur le 1,72 mètre suivant ;

Considérant que, par ailleurs, l'extension réalisée au +01 – 3,57m de profondeur sur 2,70m de hauteur s'inscrit dans les gabarits mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les deux profils mitoyens sont largement dépassés ;

Considérant qu'en situation existante de fait, une rehausse non négligeable a été réalisée ; que tant au niveau de la façade qu'au niveau du versant de toiture, les constructions mitoyennes sont dépassées – de 4,20m pour l'une et de 4,00m pour l'autre ; que cette rehausse a été réalisée pour rendre habitable deux niveaux de combles ; que cette augmentation volumétrique est excessive et rompt avec les typologies de toitures avoisinantes ; que l'immeuble est déjà plus élevé que les constructions voisines et que l'extension est entièrement au-delà des gabarits autorisés ;

Considérant qu'une rehausse de toiture n'est acceptable que si elle est localisée en partie inférieure du versant et reste dans des proportions conformes de lucarnes telles que définies dans le Titre I du RRU (soit dépassement du profil de toiture de 2,00m) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que les logements ne disposent d'aucun espace de rangement (cave) ;

Considérant que l'immeuble étant dépourvu de sous-sol, il y a lieu de proposer un espace de rangement inclus dans les superficies de chaque logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas les minima réglementaires (séjour/cuisine des appartements 1 et 2, chambre principale appartement 2) ;

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 (chambre 2 de l'appartement 2, chambre principale de l'appartement 3) ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

- aucun espace de rangement ni de locaux communs disponibles ;
- création de nouveaux logements présentant des dérogations aux normes d'habitabilité ;
- duplex de 3 chambres : une seule salle d'eau, sommaire et exigüe, inadaptée pour un logement de 3 chambres ; chambre du +02 n'ayant pas de sdb disponible à son niveau ;
- création d'une grande unité de logement sans espace extérieur privatif ;

Considérant que l'*article 153 §2 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 immeuble existant à condition expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que les informations renseignées au cadre VI de la demande sont erronées ; qu'en situation de droit, le nombre d'unités de logements n'est pas égale à 3 ; que les superficies habitables totales de l'immeuble sont de +/- 152,30m² ; qu'en situation projetée, elles sont augmentées de +/- 43 m² par la construction d'extensions, sans pour autant atteindre une habitabilité satisfaisante en raison de la densité d'occupation ;

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 – sur les 3 logements, 2 unités (appart. 1 et 2) n'atteignent pas les 60m² ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot – aucun aménagement proposé ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue – le grand logement en duplex ne dispose d'aucun espace extérieur privatif ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues – cela n'est pas garanti au niveau des marches supérieures de l'escalier extérieur ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que les nombreuses dérogations et 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 ; que la densité du bâti au niveau de toiture est trop importante et ne s'intègre pas à la configuration des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

plus qualitatif et moins dense, limité à maximum 2 unités de logement ; qu'il y a lieu d'aménager une grande unité de logement qui puisse être directement connectée au jardin ;

Considérant que la rehausse volumétrique au niveau du versant arrière crée un précédent par rapport aux constructions de la même lignée ; que cette configuration n'est pas adéquate en ce qu'il est souhaitable de ne pas encourager des aménagements analogues ; que seule une rehausse localisée dans le bas du versant est envisageable pour autant que les proportions définies dans le Titre I du RRU soient respectées ;

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 transports en commun ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée malgré la densité de logements sur la parcelle ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que l'escalier extérieur ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

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

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que les menuiseries extérieures ont été remplacées ; que celles des étages, outre le matériau PVC, ne respectent pas les divisions de droit ni la typologie d'imposte ; que le matériau et la couleur de l'ensemble des menuiseries extérieures (PVC blanc et aluminium gris pour porte d'entrée/vitrine commerciale) n'est pas unifié ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant qu'il convient de proposer une solution harmonieuse et intégrée aux autres éléments de façade ; que la hauteur d'imposte est déterminée eu égard aux modénatures (bandeaux) ; que l'ensemble des éléments de façade doit être défini en complétant la légende des matériaux ;

Considérant que l'aspect esthétique de la porte d'entrée des logements a été banalisée ; que les menuiseries extérieures des étages ne sont pas qualitatives ; qu'il y a lieu de proposer des menuiseries extérieures en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine (châssis et porte d'entrée des logements), de rénover les boiseries d'origine (corniche, lucarnes, garde-corps), de prévoir pour les piédroits situés de part et d'autre de la vitrine commerciale un matériau esthétique et de bonne tenue ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la *zone générale*, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; qu'à l'analyse des documents introduits, la demande y

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

déroge notamment pour l'*article 36, enseigne parallèle à une façade*, en ce que l'enseigne doit être située sous le seuil de la baie du 1^{er} étage et s'inscrire dans le prolongement de la baie liée à l'activité ;

Considérant que l'enseigne existante doit être adaptée en conséquence ; que la nouvelle proposition conforme devra figurer sur plan ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 – CP.2023.0655/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 11/08/2023 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications substantielles** – 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 23 novembre 2023

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

- Aménager une grande unité de logement qui puisse être directement connectée au jardin ; respecter le Titre II du RRU ;
- Supprimer l'extension volumétrique en partie supérieure du versant arrière et ne proposer qu'une rehausse en partie basse qui respecte les caractéristiques de lucarne telles que définies dans le Titre I ;
- Déplacer l'escalier extérieur de manière à ne pas préjudicier les parcelles voisines et en respectant le retrait légal de 1,90m imposé par le Code civil ; réduire la hauteur du mitoyen gauche autant que faire se peut ;
- Requalifier la façade à rue en veillant à maintenir et à valoriser les caractéristiques d'origine – menuiseries extérieures en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine (châssis et porte d'entrée des logements), rénovation des boiseries d'origine (corniche et lucarnes) et du garde-corps, matériau esthétique de bonne tenue pour les piédroits situés de part et d'autre de la vitrine commerciale ;
- Réduire la zone d'enseigne dans le respect du Titre VI du RRU ;
- Renseigner les caractéristiques des différents éléments de façade en complétant la légende des matériaux ;
- Adapter les documents administratifs ; modifier le cadre VI de l'Annexe I en renseignant la situation existante de droit ;

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 4 et 6 (avec restriction en toiture) et Titre II – article 10 (pour la façade à rue), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

Président	M. BREYNE	
-----------	-----------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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