

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

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. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par ML COMPANIE s.r.l.
Objet de la demande	Changer l'affectation des combles en logement, percer une baie au rez-de-chaussée de la Rue François Janssen, remplacer les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages et placer de nouveaux châssis en toiture
Adresse	Rue Wayez, 114
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

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 14 mars 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte 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, sis Rue Wayez au n° 114 & Rue François Janssens au n° 2, est une maison d'angle de gabarit R+02+TV, implantée sur une parcelle de 95m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 571 1 2 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation des combles en logement, percer une baie au rez-de-chaussée de la Rue François Janssen, remplacer les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages et placer de nouveaux châssis en toiture** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 2/11/2023 ;

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 22/02/2024 au 07/03/2024, 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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
- 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 30120 (PU 23281) – transformation – permis octroyé le 12/07/1938
- n° 35867 (PU 29328) – transformer l'immeuble – permis octroyé le 09/04/1953
- n° 43700 (PU 35912) – revêtement de la façade – permis octroyé le 26/02/1969

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la division des étages et l'aménagement des combles, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour l'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 logements, présentant une surface bâtie au sol de 95m² ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2022/14493) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2021/3832), dressé en date du 04/08/2021, il a été constaté que des modifications ont été réalisées sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée, opérée après 1999, concerne la densification du nombre de logements de 2 à 7, l'aménagement des combles en 3 logements, le non-respect des normes d'habitabilité pour les logements créés aux 2^{ème} et dernier étages, l'insalubrité des communs (non entretenus, présence d'humidité et de moisissures) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un commerce HoReCa (café) au rez-de-chaussée et d'un logement de 2 chambres à chaque étage ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bien a été divisé aux étages en 8 unités de logement (cf. demande RU) – les infractions étant le fait du propriétaire précédent ;

Considérant que l'objet de la demande concerne le changement d'utilisation des combles par la création d'un logement de 2 chambres, la rénovation des logements existants aux 1^{er} et 2^{ème} étages, l'aménagement du sous-sol avec des parties communes, le remplacement des châssis aux étages en façade à rue, la réouverture d'une baie obstruée du côté de la Rue François Janssen ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'aménager 3 logements de 2 chambres ; que l'agencement suivant est projeté :

- -01 cave accessible uniquement depuis le commerce (escalier interne), caves privatives logements (3), locaux compteurs, local poubelles, rangement vélos (10 emplacements)
- +00 café
salle de consommation, sanitaires en zone de cour
- +01 logement existant – appartement de 2 chambres
sdb avec wc en zone de cour
- +02 logement existant – appartement de 2 chambres
- +03 logement créé sous versants – appartement de 2 chambres
cage d'escaliers privatisée au niveau du palier intermédiaire inférieur, terrasse de toit, ouverture d'une baie dans le mitoyen gauche commun avec le n° 112

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination du toit plat peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que l'utilisation de la petite plate-forme de toit, située au +03, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position ne préserve pas l'intimité du voisinage ; 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 terrasse ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ne s'applique pas sur un terrain d'angle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte au sous-sol ; que les nouveaux locaux communs créés ont entre 1,89m et 1,96m de hauteur libre ; que cette dérogation est acceptable en ce que les locaux restent fonctionnels ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Un local poubelles n'est envisageable que s'il est équipé d'une ventilation naturelle ou une extraction mécanique ;
- Fermeture des soupiraux du côté de la Rue François Janssen ;
- Cloisonnement du +01 moins pertinent que celui du +02 (qui garantit un meilleur climat intérieur) ;
- Au niveau des techniques, manquement de la représentation des sorties à l'air libre et en toiture ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir une unité de logement supplémentaire ; qu'il convient toutefois d'adapter le projet en proposant un aménagement conforme au Code civil – retrait de 1,90m de la mitoyenneté au niveau de la terrasse du +03, percement d'une baie dans un mur implanté à la mitoyenneté pour autant qu'il s'agisse d'un jour dont la base est située à 1,90m du sol ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de l'immeuble ; que toutefois, l'aménagement projeté du +01 devrait se calquer sur celui du +02 bien plus qualitatif ;

Considérant que la demande se conforme au bon aménagement des lieux en ce que la densité du bâti est inhérente à la typologie architecturale et à la configuration des lieux (parcelle d'angle) ; que le projet tente de proposer des logements à l'habitabilité satisfaisante, de garantir un aménagement qualitatif et confortable compte tenu de la typologie spécifique du bâti ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° 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 la demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par des profilés en PVC blanc (déjà en 2009), sans respect du cintrage des baies ; que le garde-corps du balcon a également été remplacé (cadre aluminium avec panneaux en verre fumé) ; que la pierre bleue du soubassement a été peinte ; que les soupiraux ont été murés ;

Considérant que le projet propose de rouvrir une baie du rez-de-chaussée qui a été murée ; qu'il prévoit au rez-de-chaussée des menuiseries en bois brun pour toutes les baies, aux étages des châssis PVC imitation bois blanc ; que le soubassement du côté de la Rue François Janssen ne figure plus sur l'élévation de la façade ;

Considérant qu'il convient de prévoir des châssis bois mouluré peint en blanc ainsi qu'une forme de châssis qui s'inscrit dans l'encadrement cintré des baies, de placer dans le bas des portes de balcon un panneau plein, de proposer des boîtes aux lettres conformes si possibles intégrées dans le panneau de la porte d'entrée des logements ;

Considérant qu'en outre, il y a lieu de restaurer l'aspect naturel de la pierre bleue, de prévoir un soubassement du côté de la Rue François Janssen, de proposer un garde-corps de balcon en ferronnerie (tel qu'encore présent sur les façades voisines), d'assurer la ventilation du sous-sol en rétablissant l'ouverture des deux soupiraux du côté de la Rue François Janssen (châssis ouvrant protégé par une grille), de maintenir et d'entretenir la boiserie de la corniche ;

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 – T.2021.0208/8 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 09/01/2024 ;

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 mars 2024

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

- Adapter la profondeur de la terrasse au +03 de manière à observer un retrait minimal de 1,90m à partir de l'axe mitoyen ;
- Au +03, ouvrir une baie dans le mur placé à la mitoyenneté pour autant qu'elle réponde aux définitions d'un jour ;
- Améliorer l'aménagement du +01 (en se référant à celui projeté au +02)
- Ne prévoir un local poubelles que si celui-ci est muni d'une ventilation naturelle ou forcée ;
- Représenter les sorties à l'air libre et en toiture ;
- En façade à rue, maintenir et valoriser les caractéristiques d'origine en restaurant l'aspect naturel de la pierre bleue, en définissant un soubassement du côté de la Rue François Janssen, en prévoyant des châssis bois mouluré peint en blanc, en respectant le cintrage des baies au niveau des châssis, en proposant un garde-corps de balcon en ferronnerie et un panneau plein dans le bas des deux ouvrants du balcon, en plaçant des boîtes aux lettres conformes, en rétablissant les baies des soupiraux (châssis + grille), en maintenant la boiserie de la corniche ;

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 4 (limitée au sous-sol) est acceptée 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	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	