

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 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^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régulariser des travaux de transformation du rez-de-chaussée commercial avec modification de la vitrine (PV 2021/3796)
Adresse	Rue Wayez, 161
PRAS	Zone d'habitation, liseré de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de réclamation avec demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant – voisin gauche du n° 163 – a été entendu :

Des travaux de rénovation ont été entrepris sans demande de permis préalable.

Les représentations sont incomplètes. Quid de l'écoulement de l'eau contre le mur côté 163 dans le prolongement de l'annexe concernée ? De la citerne d'eau pluviale qui se situait sous la dalle notée "à démolir"? Quid du raccord à l'égout du trop-plein existant ?

D'autre part, qu'en est-il de la mitoyenneté et de la stabilité de la nouvelle extension ?

Le n° 163 est plus haut que la nouvelle annexe. Aucune maçonnerie n'a été construite sur notre maçonnerie existante mais une poutrelle verticale a été maçonnée contre notre mur.

La nouvelle extension peut-elle impacter le mur mitoyen ? N'est-ce pas interdit d'utiliser le mur mitoyen comme support sans le consentement de l'autre propriétaire ? Ne faut-il pas racheter la mitoyenneté ?

Les plans ne renseignent pas les choix structurels qui ont été mis en œuvre.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

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 implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois » ;

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 1900) ;

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° 161, maison mitoyenne de commerce R+01+TV, implantée sur une parcelle de 100m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 599 y 12 ;

Vu que la demande vise à **régulariser des travaux de transformation du rez-de-chaussée commercial avec modification de la vitrine** (PV 2021/3796) ;

Vu que la demande a été introduite le 13/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 29/12/2023 ;

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 7/03/2024 au 21/03/2024, et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motif principal les dégâts des eaux et dommages occasionnés par les travaux liés à la construction d'une extension à la mitoyenneté, mais aussi la suppression de la citerne d'eau de pluie ; la représentation du projet est inexacte en ce que le mur mitoyen gauche est existant, une poutrelle verticale a été placée contre le mitoyen ; les options structurelles devraient être précisées et complétées sur les plans ; lors de la rénovation de la façade à rue, une partie située au-delà de l'axe mitoyen gauche a également été peinte ;

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 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
- 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 08088 (PU 08581) – construire une maison – permis octroyé le 18/05/1900
- n° 39483 (PU 31947) – construire une annexe – permis octroyé le 11/08/1959
- n° 43851 (PU 36241) – transformer le rez – permis octroyé le 15/05/1970 (*travaux partiellement exécutés*)
- n° 47267 (PU 41072) – transformation – permis octroyé le 27/07/1993
- n° 49157 BIS (PU 44115) – réaménager le rez commercial – permis octroyé le 22/02/2002

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension sur l'entièreté de la parcelle, pour la création d'un accès à rue distinct vers les étages supérieurs, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1970), le bien est répertorié en tant que maison de commerce, qui comporte un logement, avec une surface bâtie au sol de 67m² ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2018/5821) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2021/3796), dressé en date du 21/09/2021, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne l'étendue du bâti (entre 2020 et 2021) sur l'entièreté de la parcelle (de + 2,45m à + 4,30m), la rehausse des murs mitoyens (de + 1,40m à + 1,80m), l'abaissement du niveau du sol (du jardin), le changement d'aspect de la façade (entre 2014 et 2017) ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés au rez-de-chaussée commercial sans permis – démolition de l'annexe arrière existante, rabaissement du niveau de la dalle de sol de la partie démolie (– 0,95m), construction d'une extension arrière à toit plat sur toute la largeur et la profondeur de la parcelle ;

Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit se compose d'un commerce de +/- 53,30m² sans accès distinct vers les étages depuis la rue ; que l'accès autonome au logement qui avait été prévu au plan du permis de 1970 n'a pas été réalisé ; que l'escalier accédant au sous-sol a été inclus dans l'espace commercial ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage un commerce de +/- 74,20m² aménagé sur l'entièreté de la profondeur de parcelle ; qu'elle vise à construire une nouvelle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

extension de +/- 41,50m², de garantir un accès, autonome et à l'alignement, vers le logement situé aux étages ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves (2), espace compteurs
double accès, un via une trappe dans le hall d'entrée, l'autre depuis le commerce par une volée d'escalier
- +00 commerce s'étendant sur +/- 18,00m, avec petite zone privative de sanitaire et de réserve
plateforme de toit de +/- 37,50m²

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont devenues inexistantes ;

Considérant que la zone de cour et jardin de +/- 24m² a été complètement bâtie ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait plus état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que la nouvelle plateforme de toit n'est pas végétalisée ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales n'est prévue ;

Considérant que le toit de la nouvelle extension devra être aménagé en toiture stockante végétalisée ; qu'une nouvelle citerne (apparente) devra également être prévue pour récolter les eaux pluviales et les réutiliser afin d'alimenter des sanitaires ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que les nouvelles toitures de plus de 20m² doivent être végétalisées ; que la plateforme de +/-37,50m² n'y répond pas ;

Considérant que, par ailleurs, la couverture totale de l'espace extérieur est préjudiciable aux parcelles voisines en ce qu'elle a impacté la hauteur des murs mitoyens – rehausses qui ne peuvent être acceptées ;

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 ; que 4,50m de la nouvelle extension se situent au-delà de cette limite ;

Considérant que la profondeur du bâti sur la parcelle a été augmentée sur le côté gauche de + 7,80m et sur le côté droit de + 4,50m ; que la profondeur du bâti le moins profond est dépassé de 3,10m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que, pour les annexes, au-delà de la profondeur maximale autorisée, la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la hauteur de l'extension dépasse les constructions mitoyennes – + 2,10m par rapport au bâti de gauche (au n° 163), + 1,70m par rapport au bâti voisin de droite (au n° 159), + 1,90m par rapport au bâti jouxtant le fond de parcelle (au n° 21 de la Rue du Village) ;

Considérant que ces rehausses des limites mitoyennes préjudicient le bâti mitoyen immédiat ; qu'au niveau de l'extension arrière, la hauteur moyenne intérieure de 4,50m ne se justifie pas ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins***, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée ; que ce manquement n'est acceptable que si d'autres dispositions sont prises ;

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

- l'accès au sous-sol via une trappe ne permet qu'un accès aux compteurs pour le logement ; qu'en outre, le commerce dispose d'un accès direct au sous-sol via un escalier confortable ; qu'au cadre VII de la demande, la superficie plancher du sous-sol est attribuée au logement ; que l'aménagement qui figure sur plan contredit cette information ;
- une des baies de l'escalier est en partie bouchée en raison du niveau de la plateforme de toit ;
- les informations relatives au logement situé aux étages ne respectent pas la situation de droit – baie du +01 en façade arrière réduite ;
- le demandeur étant propriétaire de l'entièreté de l'immeuble, il convient d'étendre l'objet de la demande au logement et de proposer un aménagement intérieur qualitatif et conforme aux réglementations actuelles ;
- les travaux qui ont été entamés sans permis, tout comme ceux du permis, seront supervisés par des professionnels qui se porteront garants de leur bonne exécution comme de la stabilité des ouvrages ;

Considérant que l'augmentation du bâti au rez-de-chaussée est importante et maximale par rapport à la superficie de la parcelle ; que la profondeur de l'extension ne peut se justifier que si pour autant elle n'impacte pas l'intérieur d'îlot et ne préjudicie pas les parcelles voisines ; qu'il convient, au-delà de la profondeur de l'extension initiale (4,50m), d'aligner la hauteur de la plateforme de toit sur celle de la construction voisine la plus basse, de rabaisser autant que faire se peut la hauteur des murs mitoyens ;

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 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 la façade a été entièrement rénovée ; que certaines ornements ont été éliminées – pilastres de la baie du balcon, consoles sous la corniche, architrave et table de la frise de corniche ; que l'imposte vitrée des châssis au 1^{er} étage a été remplacée par un panneau

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 mars 2024

opaque ; que le panneau plein inférieur des deux portes de balcon a été supprimé ; que la couleur des menuiseries et du revêtement de façade a été modifiée ;

Considérant que le projet propose au rez-de-chaussée portes et vitrine en PVC noir ainsi qu'un enduit blanc, à l'étage des menuiseries en bois peint en vert (réséda) et un revêtement enduit peint en argile jaune ; que la main courante en bois du garde-corps est manquante ;

Considérant que les ornements en relief sont irrémédiablement perdus ; qu'il convient de rétablir l'imposte vitrée supérieure tout comme le panneau plein inférieur des portes de balcon, de replacer une main courante en bois et le cache des trous de boulin ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

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.2002.0556/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/01/2024 ;

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 28 mars 2024

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

- Étendre l'objet de la demande à l'entièreté de l'immeuble ; proposer un aménagement intérieur du logement qualitatif et conforme ;
- Au rez-de-chaussée, au-delà de la profondeur de l'extension initiale (4,50m), aligner la hauteur de la plateforme de toit sur celle de la construction voisine la plus basse ;
- Rabaisser autant que faire se peut la hauteur des murs mitoyens ;
- En façade à rue, rétablir l'imposte vitrée supérieure tout comme le panneau plein inférieur des portes de balcon, replacer une main courante en bois, replacer le cache des trous de boulin ;
- Proposer une toiture stockante végétalisée et proposer une citerne de réutilisation de pluie pour alimenter les sanitaires ;

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 limitation) et article 12 (avec amélioration), 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	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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