

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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

M. DUBOIS

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur CHARIOT , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation des combles en un appartement dans une maison de rapport
Adresse	Rue Wayez, 128
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 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 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 2 décembre 2021

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 1899) ;

Vu que le bien se situe Rue Wayez au n° 128, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 602 p 6 ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation des combles en un appartement dans une maison de rapport ;

Vu que la demande a été introduite le 6/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 13/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2021 au 25/11/2021, et qu'aucune réclamation 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 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 07719 (PU 27375) – construire une maison – permis octroyé le 7/04/1899
- n° 31330 (PU 23243) – transformation – permis octroyé le 10/07/1941
- n° PU 50634 – étendre l'annexe arrière au 2^{ème} étage sur toute la largeur et aménager la terrasse arrière au 1^{er} étage – permis octroyé le 22/09/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des combles, pour l'augmentation du nombre d'unités de logement de 2 à 4, pour des modifications en façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11520), l'immeuble comprend 2 logements et un rez-de-chaussée commercial ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Considérant que la rehausse partielle du versant est placée en partie supérieure des combles ; qu'elle se situe au-dessus de la petite lucarne existante typée ;

Considérant que la typologie de la toiture en est radicalement modifiée ; que la position de la rehausse occasionne un impact important par rapport au cadre bâti avoisinant ; qu'elle est contraire au principe de décroissance des volumes (et d'emprise dégressive) en fonction de leur hauteur d'implantation ;

Considérant que cette densification du bâti ne se motive pas eu égard à la configuration des lieux ; que le langage commun des profils de toiture de la même lignée s'en trouve dépareillé ; que la lucarne présente une intégration peu satisfaisante et n'est pas compatible avec la typologie de la lucarne existante ; que cette disposition créerait un précédent qu'il convient d'éviter ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant que la hauteur libre au droit de la marche supérieure de l'escalier est de +/- 2,05m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc du nouveau logement n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur cette dernière ;

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} (ou d'1/12^{ème}) de la superficie plancher ;

Considérant que la superficie nette renseignée doit être vérifiée ; que toutes les fenêtres de toit existantes (placées lors de l'aménagement illégal de 2 studios) ne se motivent pas ou plus ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, qui respecte les Titres I & II du RRU ;

Considérant que l'**article 126 §11 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 qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

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 transport en communs ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant au minimum 1 emplacement vélo par entité (soit minimum 4), en représentant les emplacements sur plans, en les mentionnant au cadre VII de la demande (Annexe I) ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

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

Considérant qu'au niveau du versant à rue, l'emplacement des fenêtres de toit ne respecte pas la composition d'ensemble ; qu'il y a lieu de centrer la fenêtre de toit inférieure par rapport aux 2 petites lucarnes d'époque, d'adapter (en fonction de l'aménagement intérieur) voire de supprimer les fenêtres de toit supérieures qui ne se motivent pas ;

Considérant que le permis PU 50634 n'a pas encore été mis en œuvre ; que les conditions restent d'application dans la présente demande – notamment le rétablissement des ferronneries d'inspiration néo-classique, l'entretien et la mise en peinture des boiseries (corniche et menuiseries), le nettoyage de la pierre bleue ;

Considérant que la demande doit être conforme au *RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade*, et respecter les prescriptions de la zone générale ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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.2018.0475/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 4/10/2021 ;

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 2 décembre 2021

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

- **Supprimer la lucarne supérieure du versant arrière et réaménager le logement de manière conforme au RRU**
- **Adapter les fenêtres de toit situées sur le versant à rue en fonction de l'aménagement**
- **Se conformer au permis 50634 pour la profondeur de la terrasse de toit**
- **Renseigner sur plan et dans l'Annexe I le nombre d'emplacement de vélo**

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	