

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par BTS s.c.r.l. – représentée par Monsieur UNAL
Objet de la demande	Transformer un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial
Adresse	Rue Wayez, 145
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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

/

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 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 (entre 1875 et 1899) ;

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° 145, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 599 g 13 ;

Vu que la demande vise à transformer un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Vu que la demande a été introduite le 21/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 22/04/2021 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'il y a application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 31843 (PU 23677) – transformation – permis octroyé le 29/05/1945
- n° 41956 (PU 34416) – revêtement de la façade – permis octroyé le 14/07/1964
- n° 45691 (PU 38715) – transformer l'immeuble – permis octroyé le 12/04/1983
- n° 45904 (PU 38991) – transformer la façade – permis octroyé le 30/10/1984
- n° 49294 (PU 42001) – placer une enseigne – permis octroyé le 27/02/1996
- n° PU 51143 – aménager des logements aux étages des 2 immeubles, répartir des locaux communs et des circulations distinctes pour les logements, mettre en conformité la fermeture de la cour, modifier l'aspect des façades à rue – permis octroyé le 8/09/2020

Considérant que le bien initial est une maison de commerce, constitué de 2 bâtiments (un rue Wayez, l'autre rue du Village) ; qu'il a été mis en vente en 2 lots distincts ; que la présente demande ne concerne que le bâtiment implanté sur la rue Wayez ;

Considérant que la demande maintient l'activité commerciale et le nombre d'unités de logement ; qu'elle vise à modifier les éléments suivants :

- modification de l'accès commercial – déplacement de l'entrée et placement d'une double porte centrale en place d'une simple
- modification structurelle de l'espace commercial par la suppression de piliers et d'appuis remplacés par des poutres qui reprennent les contraintes

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

- modification de l'appartement du +01 de 1 à 2 chambres – permutation du salon et de la cuisine / sàm (qui se retrouve en pièce centrale), aménagement d'une chambre supplémentaire côté rue
- déplacement de la porte d'entrée du duplex +02/combles – porte déplacée du palier de repos intermédiaire sur le palier d'étage, modification de la circulation interne au logement
- suppression des corps de cheminée aux +01 et +02
- suppression du conduit extérieur de cheminée au niveau du +02 et des combles

Considérant que les interventions au niveau du rez-de-chaussée se justifient en ce qu'elles ouvrent les espaces et optimisent l'aménagement spatial du commerce ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que les modifications impactent l'habitabilité des logements et ne l'améliorent pas :

- aménagement du +01 peu adapté à un appartement de 2 chambres :
 - chambre supplémentaire en façade bruyante et accessible que depuis le salon
 - cloisonnement de la grande pièce de vie à rue
 - unique sdd, dans le chambre 1, indirectement accessible pour la chambre 2
- circulation au sein du duplex moins aisée et modifications peu optimisées :
 - palier d'étage ne dessert plus que le niveau inférieur
 - zone de passage obligé dans le salon
 - baie du palier intermédiaire pas adaptée – le cloisonnement étant supprimé il y a lieu de remplacer les briques de verre par un châssis ouvrant traditionnel
- maintien des corps de cheminée au niveau des combles et des souches en toiture (démolis aux étages inférieurs)

Considérant que le projet maintient le nombre d'unités de logement de 2 ; que les modifications projetées au +01 impactent l'habitabilité et ne se motivent pas ; qu'il convient de maintenir la disposition telle qu'octroyée (appartement d'une chambre) ; qu'il serait préférable de placer au niveau de la cage d'escalier un châssis ouvrant en place des briques de verre ;

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

Considérant que l'aspect de la vitrine commerciale est adapté – entrée déplacée en position centrale, porte à double battant ; que cette configuration est plus pertinente et que le matériau bois des châssis est maintenu ; qu'il convient à contrario d'unifier la façade du rez-de-

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

chaussée en supprimant les panneaux bois et en proposant un matériau qualitatif en harmonie avec le reste de la façade ;

Considérant qu'un volet ALU est prévu ; que le caisson ne peut qu'être encastré et placé à l'intérieur (non apparent) ; qu'il convient de soumettre une proposition de volet ajouré, permettant une certaine transparence visuelle, afin de se conformer au *RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets* ;

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 de prévention incendie émises dans le cadre du PU 51143 – rapport T.1983.0495/3/APB/vh du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 4/07/2019 ;

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 10 juin 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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

- **Maintenir la configuration telle qu'octroyée au +01 – à savoir un appartement de 1 chambre**
- **Proposer un matériau qualitatif en harmonie avec le reste de la façade en remplacement des panneaux bois placés au rez-de-chaussée**
- **Proposer un volet ajouré avec bac intégré au niveau de la devanture commerciale**
- **Adapter les représentations graphiques – plans, coupes, façade**

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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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