

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Urbanisme M^{me} DEWACHTER
M^{me} PARIJS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	Transformer un immeuble de logements et commerce
Adresse	Rue Wayez, 21
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

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 a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

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, 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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien, sis Rue Wayez au n° 21, se compose d'une maison de rapport mitoyenne R+03+TV et d'un arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle de 180m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 566 n 14 ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble de logements et de commerce** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 16/10/2024 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU – enseigne parallèle à une façade ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;
 - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
 - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2025 au 19/01/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 03479 (PU 03979) – construire un petit magasin – permis octroyé le 10/08/1886
- n° 04195 (PU 04697) – construire 3 maisons – permis octroyé le 17/04/1889
- n° 04512 (PU 05010) – construire un hangar – permis octroyé le 06/09/1890
- n° 32410 (PU 25578) – construire 2 wc – permis octroyé le 24/12/1946
- n° 33814 (PU 27092) – transformation – permis octroyé le 29/11/1949

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour (construction sur 2 niveaux), pour l'aménagement des combles, pour la répartition spatiale et l'aménagement des lieux, pour des changements d'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14471), le bien mis en vente comprend un rez-de-chaussée commercial et son activité productive accessoire située essentiellement dans l'arrière-bâtiment, ainsi qu'un logement aux étages du bâtiment à front de rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière qui comporte 1 unité de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 137m² ;

Considérant que la présente demande vise à réorganiser la parcelle en 5 entités distinctes – soit, 1 commerce et 4 unités de logement ; que les travaux envisagés concernent la démolition partielle de l'arrière-bâtiment et d'un mur mitoyen en fond de parcelle, la création de deux espaces extérieurs (cour centrale et terrasse/jardin arrière), la construction d'une extension en façade arrière, la rehausse du versant arrière de toiture de l'immeuble à front de rue et le remplacement de sa toiture à versants par un toit plat ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de scinder l'immeuble à front de rue en 1 commerce et 3 unités de logement, d'aménager l'arrière-bâtiment en 1 logement duplex ; que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment à front de rue :

- -01 caves privatives commerce (1) et logements (3), local compteurs, local poubelles ;
- +00 commerce (de +/- 45m²) – une entrée à rue, deux accès depuis le hall des communs ;
entrée des logements – hall et couloir communs ;
cour centrale (de 17,35m²) avec partie végétalisée (5,55m² + 0,90m²) – passage vers abri vélos extérieur (+ 4,26m²) et arrière-bâtiment ;
- +01 logement de 1 chambre (sup. habitable de +/- 51m²) :
cuisine ouverte sur séjour, sdd avec wc, chambre avec dressing ;
- +02 logement de 1 chambre (sup. habitable de +/- 51m²) :
idem +01 ;
- +03 studio (sup. habitable de 36,75m²) ;
- toit toit plat (+/- 48,30m²)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Arrière-bâtiment – duplex de 2 chambres

- -01 niveau condamné ;
- +00 hall d'entrée avec wc et buanderie, nouvel emplacement escalier, cuisine ouverte sur séjour, local de rangement, cour arrière latérale O (12m² de terrasse + 7,50m² de pleine terre) ;
- +01 chambres dont 1 avec dressing, sdb, wc ;
- toit toiture végétalisée semi-intensive (+/- 55m²) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ; que le changement de destination de l'arrière-bâtiment impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et peut préjudicier le voisinage ;

Considérant qu'en situation existante la parcelle a été entièrement imperméabilisée ; que la cour initiale (de +/- 10,70 m²) a été bâtie ; que le bâti au 1^{er} étage des bâtiments a été densifié ;

Considérant qu'en situation projetée, le bâti de la parcelle est dédensifié – création d'une cour centrale et d'une cour/jardin latérale en fond de parcelle, soit une emprise au sol de +/- 36,85m² dégagée et rendue à l'air libre ; que de ce total, +/- 13,95m² sont plantés en pleine terre ; que par ailleurs, la hauteur d'un mur mitoyen est abaissée de 3,90m sur une distance de 7,50m ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne propose pas de stockage ni de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ; que la perméabilité des revêtements de cour et terrasse n'est pas avérée (non spécifiés sur les plans) ; que la nouvelle toiture de l'arrière-bâtiment est aménagée en toiture végétale semi-intensive ;

Considérant que des travaux de terrassement sont prévus sur une parcelle de catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol ; que la parcelle a fait l'objet d'une déclaration finale de traitement avec pollution résiduelle sans pour autant la présence de risque lié à cette pollution (même pour une affectation résidentielle) ; qu'il convient toutefois de n'excaver les terres polluées qu'en ayant eu une autorisation préalable de Bruxelles Environnement (cf. déclaration finale de traitement d'avril 2022) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates**, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que le toit plat de l'immeuble à front de rue doit également être végétalisé ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension du bâti au +02 s'aligne sur la construction mitoyenne la plus profonde sans dépasser de plus de 3,00m la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce qu'en tenant compte du niveau de la plateforme de toit de la construction mitoyenne la moins élevée (au n°19), la rehausse volumétrique au +02 la dépasse de 3,44m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

que cette dérogation minimale est acceptable en ce qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considération que les modifications en toiture ne sont pas dérogoires ; que l'isolation extérieure de la toiture de l'arrière-bâtiment ne nécessite pas rehausse des acrotères ;

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 ; que la superficie de zone plantée en pleine terre ne représente que 28% des espaces extérieurs créés ; les revêtements de sol et les types de végétaux ne sont pas spécifiés ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable** ; que les zones de cours et jardins d'une superficie inférieure à 20 m² comportent une surface perméable, plantée en pleine terre, au moins égale à la moitié de leur superficie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (appart. aux +01 et +02 : séjour/cuisine à 27,65m²) ;

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 (séjours en façade à rue) ; qu'il s'agit de baies en façade à rue qui datent de la construction ; qu'il est souhaitable de privilégier le maintien de la composition de façade comme le propose le projet ;

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

- aménagement sommaire du commerce – absence d'équipements sanitaires (wc), double accès depuis les communs inapproprié ;
- absence d'extraction mécanique du local poubelles ;
- exigences du SIAMU à respecter concernant le cloisonnement de l'escalier desservant le sous-sol ;
- manquement de l'implantation des techniques (chaudière, groupe système D), des sorties en toiture, des extractions, des amenées d'air neuf et évacuations d'air vicié ;

Considérant que la demande déroge 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 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable – 3 logements sur 4 du projet sont en-deçà de ce seuil ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 3 dans l'immeuble à front de rue ; que les dérogations et manquements attestent d'une densité d'occupation trop importante ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense dans l'immeuble à front de rue, en limitant le nombre d'unités à un maximum de 2 logements, en supprimant les dérogations au Titre II (excepté celle à l'art. 10 en façade à rue) ;

Considérant que la reconfiguration de l'arrière-bâtiment s'intègre au cadre bâti situé en intérieur d'îlot ; que le logement bénéficie d'une double orientation et est orienté principalement vers la zone de jardin latérale de manière à ne pas créer des nuisances vis-à-vis de l'immeuble à front de rue ; que, toutefois, la végétalisation des espaces extérieurs doit être intensifiée, les revêtements de sol rendus semi-perméables ;

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 ; que compte tenu des unités de logement créées, il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu ; que l'abri extérieur projeté n'y répond pas ; qu'il convient de prévoir un local fermé, adéquat et intégré au bâti ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil ; que la diminution de la hauteur du mitoyen commun avec la parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 565 e 11 (parking d'un grand commerce spécialisé) est pertinente ; que, toutefois, l'aval du propriétaire concerné par cette nouvelle configuration doit être demandé ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures des étages ont été remplacées par du PVC blanc ; que les divisions d'origine sont respectées ; qu'au rez-de-chaussée, la porte d'entrée logements en bois sera remplacée ; que porte et vitrine commerciale seront en aluminium de teinte blanche ; que la composition d'ensemble de la façade reste unifiée ;

Considérant que la vitrine d'origine est de qualité et présente des qualités esthétiques à préserver ; qu'en séance le demandeur a confirmé qu'elle était toujours en place ; que cette vitrine avec vitrage arrondi est en dialogue avec la façade des étages ; qu'elle représente une plus-value pour l'immeuble ; qu'il y a lieu de préserver cette vitrine historique, également de fournir un reportage photographique de l'intérieur du rez-de-chaussée pour estimer si d'autres éléments patrimoniaux devraient être éventuellement maintenus ;

Considérant que le caisson surplombant les baies du rez-de-chaussée est en situation de droit ; qu'il est maintenu ; que la zone d'enseigne s'étend sur toute la largeur de la façade ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; qu'il convient de faire une proposition si elle est modifiée ;

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.2024.0772/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/10/2024 ;

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 23 janvier 2025

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

- Réorganiser l'immeuble à front de rue de manière à limiter le nombre d'unités à un maximum de 2 logements ;
- Végétaliser la plateforme de toit de l'immeuble à front de rue et/ou prévoir le placement de citernes aériennes en proposant une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
- Augmenter les zones plantées en pleine terre de façon à atteindre au moins 50% de leur surface ; prévoir des revêtements de sol semi-perméables (joints ouverts) et spécifier les types de végétaux ;
- Prévoir un minimum d'équipements pour le commerce ;
- Proposer un local vélos adéquat intégré dans le bâti ;
- Préserver la vitrine historique ; fournir un reportage photographique de l'intérieur du rez-de-chaussée pour estimer si des éléments patrimoniaux doivent être éventuellement maintenus ;
- Renseigner les implantations des techniques (chaudière, groupe système D), les sorties en toiture des extractions, les amenées d'air neuf et évacuations d'air vicié, l'extraction mécanique du local poubelles ;
- Respecter les exigences du SIAMU concernant le cloisonnement de l'escalier desservant le sous-sol ; le représenter au plan ;
- Demander l'aval du propriétaire concerné par la diminution de hauteur du mur mitoyen – parcelle de la Rue Raymond Vander Bruggen, cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 565 e 11 ;
- Respecter l'interdiction d'excaver les terres polluées (et de pomper l'eau polluée) sans autorisation préalable de Bruxelles Environnement, tel qu'indiqué dans la déclaration finale de traitement d'avril 2022.

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 – article 6 et Titre II – articles 3 (limitée au +01) et 10, 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.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} PARIJS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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