

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV00	Demande de permis d'urbanisme introduite par le titulaire d'un droit réel sur le bien
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation de l'atelier arrière en logements, l'aménagement de logements aux étages et la transformation du volume sur le versant arrière, changer l'affectation d'un atelier en bureau et aménager une terrasse en toiture au 3ème étage
Adresse	Rue Grisar, n°17
PRAS	Zone mixte + ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 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 réaction.

**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 12 septembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que les parcelles 244D5 (bâtiment à front de rue) et 244R8 (bâtiment à l'arrière du n°15) sont reprises à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;

Vu que le bien sis rue Grisar n°17, maison mitoyenne R+02+TV et arrières-bâtiments/annexes implantés sur plusieurs parcelles de 145m², 177m² et 130m² cadastrées Division 5, Section B, Parcelles n°244D5, 244Z7 et 244R8, est répertorié en tant que bâtiment industriel (artisanat – petites entreprises – industries) ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation de l'atelier arrière en logements, l'aménagement de logements aux étages et la transformation du volume sur le versant arrière, changer l'affectation d'un atelier en bureau et aménager une terrasse en toiture au 3ème étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 30/05/2023, que le dossier a été déclaré complet le 28/11/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 – à l'inventaire à titre transitoire
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°3868 (PU 4371) – Construire un atelier – permis octroyé le 16/11/1887 (n°17)
- n°3911 (PU 4415) – Modifier la disposition des constructions – permis octroyé le 25/01/1888 (n°17)
- n°8849 (PU 9347) – Exhausser le bâtiment et modifier la façade – permis octroyé le 28/03/1902 (n°17)
- n°11446 (PU 11977) – Reconstruire un hangar incendié et l'agrandir – permis octroyé le 27/08/1907 (n°15)
- n°29663 (PU 22824) : Transformation– octroyé le 17/01/1938 (accès à l'arrière du n°15) ;
- n°33195 (PU 26410) – Transformation – permis octroyé le 04/11/1948, non exécuté (n°17)
- n°33890 (PU 27171) – Construire un atelier – permis octroyé le 17/01/1950 (n°17)
- n°37873 (PU 31448) – Construire un atelier – permis octroyé le 11/09/1956 (n°17)
- PU 51420 – Mettre en conformité le changement d'affectation de l'atelier arrière en logements, le réaménagement des logements aux étages, le changement d'affectation des combles en logement, la transformation du volume sur le versant arrière et le remplacement des menuiseries en façade et aménager une terrasse arrière et un parking en intérieur d'îlot – permis refusé le 27/10/2020 + refusé le 25/05/2022 par A.G.

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- Construction d'un « bâtiment de liaison » qui abrite une cage d'escalier desservant les ateliers arrière. Ce bâtiment, portant sur 4 niveaux, a été réalisé entre 1999 et 2004 d'après les vues aériennes.
- Agrandissement de la lucarne sur le versant arrière du bâtiment au n°17 entre 2004 et 2009 et aménagement d'une terrasse en toiture de l'arrière-bâtiment du n°15
- Augmentation du nombre de logement aux étages du bâtiment au n°17 (1 à 3)
- Changement d'affectation des étages de l'arrière-bâtiment au n°15 en logements (3)
- Remplacement des menuiseries en façade avant (PVC au lieu de bois)

Vu que la demande en situation de droit se compose d'atelier et d'un logement accessoire à l'activité ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Bâtiment à front de rue au n°17 :

- -01 Caves ;
- 00 Atelier, garage, laboratoire ;
- 01 Logement accessoire à l'activité ;
- 02 Occupation inconnue ;
- TV Occupation inconnue ;

Arrière-bâtiment au n°17 :

- R+01+TV Atelier ;

Arrière-bâtiment au n°15 :

- R+03-TP Atelier ;

Vu la mise en demeure (I 2023/4538-PU-TR-AFF/MO), maintien des infractions (changement de destination ateliers en logements – augmentation des volumes existants) à la suite du refus du permis d'urbanisme 51420 et l'arrêté du gouvernement du 25/05/2022 ;

Vu le recours introduit au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Collège de refuser le permis PU 51420 ; le recours étant déclaré recevable et non fondé, le permis sera refusé par arrêté le 25/05/2022 ; que la présente demande, déposée le 30/05/2023, est le renouvellement des précédentes avec quelques adaptations :

- Ce qui est commun à l'ancienne demande :
 - La mise en conformité de la lucarne sur le versant arrière du bâtiment avant ; cet aménagement est considéré comme une rehausse (la partie frontale est dans le plan de la façade arrière) ;
 - La mise en conformité du bâtiment de liaison entre le n°17 et 15 abritant un escalier
 - La démolition de l'atelier construit sur la cour centrale (maintien de la dalle de sol)
 - L'aménagement de 6 logements et le maintien de 3 ateliers au rez-de-chaussée
- Ce qui est ajouté à la demande :
 - Ajout d'une sortie de secours avec passerelle en intérieur d'ilot et d'une autre en façade à rue côte rue de Fiennes n°15
 - Aménagement des logements
- Ce qui est supprimé de la demande :
 - L'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage du bâtiment à rue (sur la toiture de l'atelier à l'arrière du n°15) ;
 - La transformation d'un atelier en garage comprenant 5 places

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

Bâtiment à front de rue au n°17 :

- -01 6 caves + 1 local compteurs + local poubelle + local entretien + citerne ;
- 00 Atelier + espace vélos intérieur (7) + espace vélo extérieur (7) + Cour ;
- 01 Logement 01 – 3 Chambres
- 02 Logement 02 – 3 Chambres
- TV Logement 03 – 3 Chambres

Arrière-bâtiment au n°17 :

- R+01+TV Atelier avec cave ;

Arrière-bâtiment au n°15 :

- 00 Atelier ;
- 01 Logement 04 – 2 Chambres ;
- 02 Logement 05 – 2 Chambres ;
- 03 Logement 06 – 2 Chambres ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de l'imperméabilité totale de la parcelle par la conservation de la dalle de sol de la cour, le maintien d'un bâtiment de liaison entre le n°17 et n°15, l'ajout d'une échelle de secours munis de passerelle au +1, +2, +3 en intérieur d'îlot et le placement d'un espace pour 7 stationnements de vélos ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est améliorée que par une partie de la cour transformée en bac à fleur ; que l'ensemble de ces éléments sont inenvisageable, qu'il y a lieu de réduire le bâtiment de liaison, intégrer le chemin de secours dans le volume bâti et d'intégrer un local vélos à l'intérieur ;

Considérant que la démolition de l'atelier du rez-de-chaussée tend à rétablir la cour antérieurement existante, elle ne tend visiblement pas à maintenir ou créer des surfaces en pleine terre ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3.750 l, que les surfaces de toiture étant environ de 380m², que si l'on souhaite tendre au respect de l'article 16 du RRU titre I, il y a lieu de proposer une capacité de 12.500 l ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 38 §3 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* ; que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et sont de préférence gérées sur la parcelle ; qu'il y a lieu d'indiquer la descente d'eau pluviales du n°17, celle-ci n'étant pas dessinée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la lucarne dépasse le profil voisin le plus profond et qu'il augmente le dépassement en hauteur au-delà de toute limite autorisée ; que cette lucarne était anciennement pour donner accès à une terrasse (illicite) en toiture, que celle-ci a été retirée ; que la lucarne donnant accès à une toiture inaccessible ne se justifie pas ; qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâtiment de liaison entre le n°17 et n°15 abritant une cage d'escalier sur 4 étages n'a fait l'objet d'aucune autorisation ; que seule la couverture de la cour pour y aménager un bureau éclairé par un lanterneau y a été autorisé (cf. PU 31448), que ce bâtiment portant sur quatre niveaux a été réalisé entre 1999 et 2004 ; que ce volume tend à densifier et à complètement enclaver l'arrière de l'immeuble n°13 -15 ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de régulariser la construction de ce nouveau volume et d'accorder la dérogation précitée dans la mesure où une telle implantation ne répond pas au bon aménagement des lieux et n'est pas admissible ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit** ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que l'ensemble des augmentations volumétriques à savoir la lucarne, le bâtiment de liaison (n°17-15), les passerelles et échelles de secours doivent être supprimés) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que la chambre 2 du logement au 3^{ème} étage (n°17) ne présente pas les superficies minimales obligatoires ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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 (chambre 1 des logements au 1^{er} et 2^{ème} étage n°17) ; que la dérogation ne peut être acceptée ; qu'il y a lieu d'agrandir les fenêtres ou de modifier l'aménagement ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- Aucun logement ne bénéficie d'un espace extérieur privatif ;
- Peu d'optimisation spatiale des logements – position des cloisons en quinconces / angles aigu qui fait perdre beaucoup d'espace habitable
- Positionnement des espaces vélos dans la cour et au niveau de la servitude de passage qui n'est pas adéquat

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

- Position de l'escalier de secours empiétant soit sur l'espace de la cours intérieur soit densifiant l'intérieur d'ilot soit empiétant sur la propriété cadastrée 5^{ème} division section B parcelle 244C ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; que le positionnement de ce local vélo n'est pas adéquat qu'il y a lieu de réduire les espaces d'atelier afin de proposer un local aux dimensions répondant aux nombres d'entités sur la parcelle ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 le projet augmente le nombre d'entités de logement de 0 à 6 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 6 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'il convient d'aménager des espaces communs plus spacieux au détriment de la surface allouée à l'activité ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par l'ajout de mains courantes à toute les fenêtres, le remplacement du garde-corps au 1^{er} étages rue Grisar, la modification de la porte sectionnelle au niveau de la porte cochère, et le placement d'une issue de secours sur la façade visible depuis l'espace public du bâtiment n°15 ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage

Considérant qu'il est indiqué que le matériau de la porte sectionnelle est PVC aluminium teint bleu foncé ; qu'il y a lieu de ne pas proposer de PVC ; que les caractéristiques du garde-corps bruxellois doivent être repris ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; que 9 entités sont créées sur la parcelle qu'il y a lieu de proposer une boîte aux lettres intégrer à la porte d'entrée ou à la façade ; qu'actuellement sur le plans rien n'est proposé ;

Considérant que la demande fait application de l'article 100 du CoBAT – projet soumis à charges d'urbanisme ; en ce que la demande va créer plus de 1000 m² de logement ; qu'il y a lieu de fournir une proposition ; que cependant la proposition actuelle est de 1.037.18m² de logement ; qu'il est demandé des modifications volumétriques ; que les surfaces vont être encore modifiées ;

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.2020.0167/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/07/2024 ; que dans l'avis il est précisé : « *Les logements du bâtiment arrière R+3 doivent disposer d'une deuxième sortie. Vu la hauteur du bâtiment, une échelle de secours n'est pas acceptable. Il convient de permettre aux auto-échelles du service d'incendie de pouvoir bénéficier de l'emplacement en voie publique situé à côté du bâtiment pour se déployer. Ou de créer un nouvel escalier permettant un deuxième chemin d'évacuation.* » ; qu'il y a lieu de revoir le projet afin d'intégrer des sorties de secours dans le volume construit et non à l'extérieur du bâti ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	