



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> KARRAS  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> COPPIETERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	
Objet de la demande	Transformer 2 logements en duplex et changer l'affectation d'un atelier en logement.
Adresse	Rue Grisar, n°21
PRAS	Zone mixte + ZICHEE.
PPAS	/
PL	/
Réf. Communale	51625
Réf. URBAN	01/AFD/1753757

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucun courrier, réclamation ou demande à être entendu.

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

**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 28 janvier 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE 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, dont le permis de construire est antérieur à 1932, 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 la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue Grisar n°21, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 153m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°244T7, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 4 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 4595/5086-PU : (PU octroyé le 13/12/1890) – Construire un atelier + Clôture ;
- n° 4655/5146-PU : (PU octroyé le 28/03/1891) – Construire une toiture vitrée ;
- n° 5181/5672-PU : (PU octroyé le 13/08/1892) – Exhausser le mur de clôture ;

Vu qu'un certificat de reconnaissance urbanistique a été délivré le 12/05/2020 ; que la répartition des fonctions reconnue se présente comme suit :

*Pour le bâtiment avant :*

- -01 accès compteurs, 4 caves privatives, logement 1 ;
- 00 entrée cochère, logement 2 ;
- 01 logement 3 ;
- 02 logement 4 ;
- TV logement 5 ;

*Pour le bâtiment arrière :*

- -01 cave ;
- 00 atelier d'artiste ;
- 01 atelier d'artiste ;
- 02 atelier d'artiste ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'une lucarne a été construite dans le versant arrière de la toiture et qu'un logement a été aménagé dans l'arrière-bâtiment ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2018/6009) renseignent 5 logements et un entrepôt/atelier ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme comportant 5 logements et 1 atelier ;

Vu que la demande vise à **transformer 2 logements en duplex et changer l'affectation d'un atelier en logement** ;

Vu que la demande a été introduite le 7/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 20/11/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 9/01/2021 au 23/01/2021, et qu'aucune réclamation et ou opposition 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 207 du CoBAT – Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) ;
- application de l'article 153 §2.a12 - Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ; application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU - Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2020.0760/1/ABB/ac daté du 27/11/2020 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- la mise en conformité du changement d'affectation de l'atelier en logement et de son aménagement ;
- l'aménagement d'un logement duplex rez-de-chaussée/sous-sol ;

Considérant que l'aménagement des autres logements ne fait pas partie de l'objet de la demande ; que néanmoins, en l'absence d'un aménagement entériné par un permis d'urbanisme, il convient de prévoir leur mise en conformité ; que la reconnaissance du nombre de logements ne vaut pas permis d'urbanisme pour leur aménagement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

Considérant que dans le versant arrière du bâtiment à rue, une lucarne a été construite en 2019 sans permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

*Pour le bâtiment à rue :*

- -01 4 caves privatives + 1 local compteurs ;
- -01+00 1 studio en duplex avec cour/jardin ;
- 01 1 appartement 2 chambres avec balcon ;
- 02 1 appartement 2 chambres avec balcon ;
- TV 1 appartement 1 chambre avec mezzanine ;

*Pour le bâtiment arrière :*

- -01 1 cave/espace de rangement + buanderie + WC ;
- 00 1 séjour/cuisine avec accès à une cour/jardin ;
- 01 2 chambres et 1 salle de bain ;

Considérant qu'hormis la lucarne construite illégalement, le projet ne prévoit aucune autre modification volumétrique par rapport à la situation de 1953 ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet prévoit le changement d'affectation de l'atelier en arrière-bâtiment en logement sans améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que le maintien de constructions en intérieur d'îlot ne peut se justifier que par le maintien d'une activité productive ; qu'en l'absence d'une activité productive ou entrepôt, la zone située au-delà de la limite constructible (trois-quarts de la parcelle) ne peut être occupée par du bâti ;

Considérant que l'aménagement de logements en intérieur d'îlot est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le logement prévu dans l'arrière-bâtiment est mono-orienté ; que la distance entre la façade arrière du bâtiment à rue et la façade de l'arrière-bâtiment n'est que de 6,70m ce qui engendre un vis-à-vis important ;

Considérant que les 4 logements situés dans le bâtiment à rue ne sont pas conformes aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que les cuisines/séjours des logements 2 et 3, présentent une superficie de 27,18m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce le logement 1 ne présente pas de sas fermé entre le WC et le séjour ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que l'éclairage naturel des séjours des logements 3 et 4 n'atteignent pas 1/5<sup>ème</sup> de leurs superficies ;

Considérant que les travaux prévus en sous-sol ont une incidence sur l'aménagement des locaux communs ;

Considérant la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ; qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vademecum Vélos ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup>, comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux recommandations communales en matière de (sur)division d'immeuble ; qu'aucun grand logement (3 chambres et plus) n'est proposé ; que les logements proposés ne sont pas conformes aux normes minimales d'habitabilité ; que la mixité de type de logement n'est pas satisfaisante ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement n'est pas limité en ce qu'aucune place de parking en domaine privé n'est proposée ; que des alternatives de mobilité douce ne sont pas proposées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, T.III Chapitre III, Section 2, Article 14** en ce que la modification du nombre de logements dans un immeuble existant ne peut mener à une surdensification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au **RCU T.III Chapitre III, section 2, article 15 §1** en ce que la si 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 celui-ci n'est pas prévu au projet ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

Considérant que la demande est conforme à l'article 6 du titre VIII du RRU - nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement en ce que l'immeuble est existant ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; que l'impact de la surdensification du bien sur l'occupation de la voirie n'est pas limité ;

Considérant que le bien, dont la construction date d'avant 1932, est inscrit à l'inventaire par défaut du patrimoine bâti, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que les menuiseries extérieures ont été remplacées par du bois de teinte blanche ; que la façade, boiserie et pierre de taille sont dans un état de délabrement avancé mettant en péril leur maintien dans le futur ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 janvier 2021**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 2021**

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

- Supprimer le logement dans l'arrière-bâtiment et maintenir un atelier ou rétablir un jardin ;
- Prévoir des locaux communs conformes au titre II du RRU ;
- Mettre en conformité les logements dans le bâtiment à rue ;
- Prévoir le rafraichissement de la façade et l'entretien des boiseries ;

*Des plans modifiés 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). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50<sup>ème</sup> doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I.)*

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

<b>Echevin</b>	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> KARRAS	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	