COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
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. MOENECLAËY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par PHENIX s.a.
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation d'un commerce (HoReCa) en un équipement (antenne O.N.E.)
Adresse	Rue Grisar, 10
PRAS	Zone mixte, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 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 et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation mixte et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien, sis Rue Grisar au n° 10, se compose d'un immeuble mitoyen R+01+TP et d'une zone de parc, implantés respectivement sur une parcelle de 172m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 266 f 12, & sur une parcelle de 137m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 266 r 12 (parcelle B du parc) ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation d'un commerce (HoReCa) en un équipement (antenne O.N.E.) et les modifications du permis de 2007** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/04/2024, que le dossier a été déclaré complet le 25/10/2024 ;

Vu que la demande est 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 ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 50088 O (PU 45469) – construction d'un bâtiment affecté à de la restauration rapide – permis octroyé le 23/01/2007

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation en équipement de santé, pour l'augmentation volumétrique au +01 (travaux entre 2014 et 2015), pour la modification d'une partie du revêtement de toiture, pour l'aménagement d'une terrasse dallée (travaux entre 2020 et 2021), pour la non-réalisation de travaux octroyés par permis (toiture végétalisée) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bâtiment est répertorié depuis 2015 en tant qu'immeuble de bureau, qui présente une surface bâtie au sol de 160m², une superficie utile de 288m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis – le changement d'activité de commerce en équipement de santé depuis une dizaine d'années, la fermeture de la pergola du +01, le remplacement d'une toiture en zinc en toit plat, l'aménagement d'une terrasse de +/- 96m² au niveau du parc ;

Que le projet n'est pas implanté à l'alignement, il est situé au cœur du parc faisant la liaison entre la Rue Grisar et la Rue Bara ; que le bâtiment a été construit pour aménager un commerce ; qu'en situation existante de fait, une antenne de l'ONE (Office de la Naissance et de l'Enfance) y a été installée – espaces d'accueil, d'attente et de consultation, bureaux, sanitaires, ainsi qu'une grande pergola couverte (rangement poussettes à l'abri des intempéries) ;

Que l'emprise au sol de la terrasse initiale est agrandie et atteint +/- 96m² de surface dallée (en place de +/-47,50m²) ; que la toiture plate du bâtiment sera végétalisée – soit, +/- 132m² ;

Considérant que l'Annexe I n'est pas correctement complétée – les cadres II et VI ; qu'il y a lieu de mentionner la parcelle n° 266 r 12 au cadre II, adapter les superficies au cadre VI ; que les surfaces de toit végétalisées ne correspondent pas aux représentations des plans ; qu'au cartouche des plans, il y a lieu de changer l'intitulé du plan (situation projetée) ; que les représentations doivent clairement renseigner les superficies et caractéristiques (type de revêtements, semi-perméabilité, ...) de la terrasse du +00, d'une part en situation de droit et d'autre part en situation projetée ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la parcelle est entièrement imperméabilisée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre ont été diminuées de +/- 48,50m² ;

Que l'équipement d'intérêt collectif peut être admis dans la mesure où il est compatible avec la destination principale de la zone mixte et les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que le projet n'impacte pas la zone de parc attenante (parcelle A de 1 .091m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 266 p 12) dont il fait partie ; que l'activité ne génère aucune nuisance ;

Que toutefois l'imperméabilisation totale de la parcelle, au-delà de la zone de terrasse en situation de droit, ne se justifie pas ; qu'il convient de perméabiliser la surface supplémentaire créée autant que faire se peut ; qu'une zone perméable s'entend plantée en pleine terre (définition du RRU) ;

Que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que la surface imperméable de terrasse qui a été ajoutée n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la superficie bâtie au rez-de-chaussée n'est pas impactée (terrasse couverte = zone de cour du projet) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la limite mitoyenne NO a été impactée en ce que la couverture de la pergola du +01 a nécessité la rehausse du mur de 1,30m sur une profondeur de moins de 3,00m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

Que cette rehausse ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ;

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 ;

Considérant que la végétalisation du toit plat, prévue dans le permis initial (131m² selon la demande, +/- 90m² selon les plans), n'a pas été réalisée ; que le projet porte cette superficie à 158m² d'après la demande ; que selon les plans, 132m² seraient aménageables en toitures végétalisées ; qu'il convient de confirmer les données renseignées dans l'Annexe I en fonction des documents graphiques et de les faire concorder ;

Considérant que le changement d'affectation est pertinent et compatible avec la fonction principale de la zone ; que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux pour autant qu'il n'impacte pas la surface perméable de la situation de droit, hormis un chemin d'accès indispensable ;

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.2004.0119/5/ – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/01/2025 ;

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 24 avril 2025

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

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

- Au-delà de la zone de terrasse en situation de droit, perméabiliser la surface supplémentaire créée (végétaliser autant que faire se peut) ;
- Compléter et rectifier les cadres II et VI de la demande ;
- Introduire une situation projetée des plans ; détailler les caractéristiques des différentes zones extérieures et leur superficie ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6, est acceptée 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.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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	