

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV15	Demande de permis d'urbanisme introduite par L'ÉQUIPE a.s.b.l.
Objet de la demande	Mettre en conformité la transformation d'un immeuble de rapport en logements communautaires pour une initiative d'habitation protégée et ajout d'un escalier extérieur en métal
Adresse	Rue du Sillon, 19 A
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 35 réactions et de 8 demandes à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- Sécurité de la rue, des enfants, des voisins
- Dévalorisation des habitations
- Nuisance
- Manque de Parking
- Circulation
- Accès pompier, ambulance par l'arrière
- Accès aux terrains de tennis
- La capacité des logements
- Escalier arrière qui engendrera des vues sur le voisinage et du bruit
- Qualité de vie
- Souhaite que ce projet ne soit réalisé à cet endroit
- Roulement des occupants
- Perturbation de la sérénité des gens
- Isolation sonore
- Transformation du garage en bureau et cuisine commune, ce garage n'en sera plus un et donc le parking au point de vue urbanistique.
- Surveillance des personnes résident ?

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue du Sillon au n° 19 A, immeuble de rapport mitoyen R+02+TM, implanté sur une parcelle de 289m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 329 a 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la transformation d'un immeuble de rapport en logements communautaires pour une initiative d'habitation protégée, à ajouter un escalier extérieur en métal, à modifier les baies en façade arrière ;**

Vu que la demande a été introduite le 28/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 2/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 7/09/2023, et que 35 courriers ont été introduits ; qu'ils abordent en substance les sujets suivants :

- Implantation inadéquate qui ne répondra pas aux besoins de personnes qui luttent contre des problèmes de santé mentale, qui aura des conséquences sur la sécurité et le bien-être des résidents de la rue.
Endroit inapproprié qui ne préservera pas l'intégrité du quartier, sa tranquillité et son calme.
- Sceptique quant à l'arrivée de ce projet dans une rue calme, familiale et pleine de quiétude, bordée d'écoles.
Inquiétude de déséquilibrer la sérénité résidentielle du quartier.
- Projet qui nuirait à la quiétude, l'ambiance familiale et la sécurité de la rue.
Dangers à côtoyer l'agressivité inhérente des personnes souffrant d'addiction.
- Craintes et réserves sur l'impact négatif qu'engendrerait le projet sur un quartier calme, sécurisé, présentant des habitations mitoyennes entourées d'écoles et d'infrastructures sportives, où il fait bon vivre.
- Projet qui modifierait négativement la qualité de vie, qui serait une nuisance définitive et irrévocable dans un quartier résidentiel.
Le parc culturel de la rue deviendrait infréquentable, tout comme la passerelle d'accès au centre commercial.
- Vue plongeante invasive sur les jardins depuis les escaliers extérieurs de secours, sensation d'être observé et intimité exposée au regard des utilisateurs des balcons. Infrastructure imposante, davantage balcon de confort qu'escalier de secours, qui priverait l'îlot de verdure de toute intimité (petits jardins et buvette d'un club de tennis).
Sortie de secours en dérogation qui dénaturerait l'ensemble des façades arrière de l'îlot.
Escalier disproportionné, mirador qui créerait des vues plongeantes et des vis-à-vis dommageables.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Utilisation dépourvue de sens et complètement irresponsable compte tenu des utilisateurs (personnes instables).

- Densification du nombre de logement (de 4 à 8), suppression de l'unique emplacement de parking malgré l'augmentation du nombre de logements.
- Quid du stationnement des occupants et de leurs visiteurs dans une rue étroite à sens unique déjà saturée ?
Quid impact sur le plan de stationnement, quelle offre en mobilité douce ?
- Nécessité à reconsidérer l'emplacement de ce type de projet et à explorer d'autres options plus appropriées pour atteindre les objectifs de réinsertion.
Projet nullement adapté tant dans un contexte urbanistique que démographique.
Implantation qui engendrerait un climat qui ne ferait que renforcer l'isolation des personnes fragilisées en situation délicate.
Emplacement inapproprié en raison des nombreuses tentations.
Environnement du quartier inadapté à la réhabilitation – envisager des alternatives qui peuvent offrir un environnement sûr et propice au rétablissement des résidents.
- Soutien à l'initiative de créer des lieux d'accueil pour les personnes souffrant de déficiences psychologiques mais préoccupation et réticence quant à l'emplacement spécifique du projet.
Le bien-être de tous les résidents, les besoins et intérêts de toutes les parties, doivent être une priorité absolue et être prises en compte de manière équitable.
- Profond respect pour le rôle essentiel d'une telle initiative, réserves émises pas sur base de préjugés mais en considérant l'avenir du quartier et la dynamique fragile qui le rend si attrayant – qualité de vie, zone résidentielle calme et familiale, havre de sécurité et de sérénité entouré d'écoles et fréquenté par des familles.
- Coexistence hasardeuse et inappropriée d'une structure juxtaposée à un environnement familial (avec de nombreux enfants et personnes âgées) qui ne pourra qu'engendrer des situations complexes moins épanouissantes et qu'augmenter le niveau d'incertitude et d'insécurité.
- Un quartier résidentiel n'est pas un environnement favorable à la réadaptation et la réintégration réussie dans la société – source de tensions et de conflits avec le voisinage, risques d'activités répréhensibles impactant la sécurité publique, comportements perturbateurs indésirables compte tenu de la présence de nombreux enfants dans le quartier.
- Questionnement par rapport au projet même de l'asbl : quel est le public concerné (types de troubles psychiatriques, toxicomanes, repris de justice, ...), quel est le risque d'insécurité, est-il acceptable à côté d'une école, d'un parc, d'un centre commercial fréquenté.
Quid de la proximité avec le Peterbos connu pour les problèmes liés à la drogue qui pourraient être importés rue du Sillon ?
- Projet délicat qui vise à établir un centre de logement et soins pour personnes dans une situation de détresse physique, mentale et sujettes à des assuétudes diverses, réinsertion d'anciens toxicomanes, personnes au passé trouble.
Nécessité impérative de mettre en place des mesures de sécurité solides, de prévoir une évaluation des risques.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

- Impact négativement la valeur des logements environnants, causera une dévalorisation immobilière en raison de la modification de l'image d'un quartier qui était familial paisible et sécuritaire.
- Satisfaction face à un projet d'une association qui depuis des années effectue un travail remarquable, en favorisant l'inclusion de personnes en situations difficiles, en favorisant la solidarité et l'humanité dans les quartiers.
Dans la mesure où le projet contribuera à un hébergement aisé aux personnes dans le besoin, soutien à cette initiative au bénéfice d'une psychiatrie moderne, efficace et humaine.
- Manquement des autorités communales au devoir de consultation et d'information des riverains (concertation préalable avec les personnes les plus impactées, discussions constructives).
Communauté locale pas suffisamment informée ou consultée au sujet d'une décision aussi importante pour la vie quotidienne du quartier.

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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 l'archive communale à cette adresse :

- n° 27220 (PU 20482) – construire une maison – permis octroyé le 9/07/1935

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension au rez-de-jardin, pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comprend 4 logements ;

Vu la mise en demeure (I 2021/4003), dressée en date du 23/12/2021, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite – construction d'annexes au rez-de-jardin et affectation de ce dernier en logement ;

Considérant que le bien en situation de droit est une maison de rapport qui se compose de 3 unités de logement avec des pièces communes au sous-sol semi enterré/rez-de-jardin ; les combles sont aménagés – chambre en partie mansardée, grenier en partie sous versant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que le projet vise à rénover la maison des années 1930 en une maison communautaire pour une initiative d'habitation protégée, à prévoir 8 unités de logement avec sanitaires privatifs et des espaces mutualisés à chaque niveau, à ajouter un nouvel escalier extérieur qui sert de chemin d'évacuation et d'accès au jardin pour toutes les unités ; que les 2 annexes construites au niveau du rez-de-jardin seront démolies, la cour rétablie servant d'interface entre l'espace polyvalent et le jardin ;

Considérant qu'en séance, la directrice administrative de l'association a tenu à détailler le projet – ouverture d'une maison supervisée de logements accompagnés qui s'adresse à des personnes qui ont rencontré des difficultés d'ordre psychologique. Ces personnes sont tout à fait stabilisées quand elles sont admises dans le projet qui correspond au dernier stade d'autonomie individuelle avant le retour à une vie sociale totalement indépendante. Elles sont accueillies pendant une durée limitée de séjour (2 ans), en tant que locataire de leur logement, afin de s'essayer à une vie autonome tout en pouvant au besoin bénéficier d'un accompagnement. Les 5 autres maisons comparables existantes, implantées dans des quartiers résidentiels (3 à Anderlecht, 2 à Schaerbeek), ne rencontrent pas de problèmes avec le voisinage.

Considérant que le projet repose sur une division des espaces intérieurs entre espaces mutualisés et espaces privatifs de jouissance exclusive, chaque pièce devient une entité privée (8) ou commune (5), les pièces communes aux étages sont polyvalentes et interchangeables (avec ou sans kitchenette) – plan type (du rez aux combles) réparti en une entité privative à rue, un espace commun au centre et une entité privative côté jardin ; que l'aménagement projeté est le suivant :

- demi sous-sol espaces communs
local vélos/buanderie en place du garage, local technique, espace mutualisé cuisine/salon de 36,70m² avec sanitaire et accès cour/jardin/escaliers extérieurs
- rez-bel-étage espaces communs – hall d'entrée, bureau, terrasse/escaliers extérieurs
espaces privatifs – 2 chambres avec sanitaire (sdd et wc)
- +01 espaces communs – hall d'entrée, salon, terrasse/escaliers extérieurs
espaces privatifs – 2 chambres avec sanitaire (sdd et wc)
- +02 espaces communs – hall d'entrée, cuisine/sâm, terrasse/escaliers extérieurs
espaces privatifs – 2 chambres avec sanitaire (sdd et wc)
- +03/combles espaces privatifs – 2 chambres avec sanitaire (sdd et wc), une mansardée, l'autre sous pente avec mezzanine

Considérant que la *prescription générale 0.6., 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 d'utilisation et la densité d'occupation occasionnent des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ; que les extensions non conformes sont démolies ; que des escaliers extérieurs et des balcons sont prévus de la cour au +02 ; que ces escaliers connectent entre-elles les pièces communes de toute la maison et les espaces extérieurs communs (cour et jardin) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que l'utilisation de terrasses impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; qu'en façade latérale, leur position en surplomb sur le parcellaire voisin crée des vis-à-vis gênants et des vues dommageables qui ne préservent pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la demande ne fait plus état de la présence de la citerne d'eau de pluie d'origine en zone de cour ; qu'il convient d'envisager une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant que la zone de terrasse n'est pas clairement définie et diffère d'une représentation à l'autre (plan et axonométrie) ; qu'il convient de proposer un matériau le plus perméable possible ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que terrasses et escaliers extérieurs dépassent les gabarits des constructions mitoyennes ;

Considérant qu'en façade latérale, la profondeur du bâti est augmentée de 5,25m sur une hauteur de 6,50m (hors garde-corps) ; que le retrait minimal de 3,00m de la limite mitoyenne droite n'est pas observé (= 2,05m) ;

Considérant que le jardin est mutualisé ; qu'hormis les combles (+03), tous les niveaux peuvent y accéder par les escaliers extérieurs ; qu'il convient de réduire les nuisances pour le voisinage et de n'envisager qu'un dispositif exclusivement de secours à l'emprise limitée ou d'inclure le deuxième chemin d'évacuation (si indispensable) dans l'enveloppe du bâti existant ;

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 (chambre sous pente) ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale de la mezzanine sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte ; que la mezzanine ne peut être considérée comme une surface habitable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 5, mezzanine*, en ce que telle que projetée, la mezzanine ne pouvant servir que d'espace de rangement, il y a lieu de supprimer l'escalier pour augmenter la superficie utile du +02 et ne prévoir qu'une trappe d'accès ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables en façade arrière doivent atteindre le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il convient de s'y confirmer et de les indiquer sur plan ;

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

- Suppression des caves (espace privatif de rangement), emplacements vélos insuffisants, absence de local poubelles ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

- Rénovation qui supprime de nombreuses boiseries intérieures (portes en bois avec vitraux et verres à reliefs), qui modifie la circulation entre les pièces d'un même niveau, rompt la transversalité ;
- Densification des parties habitées de l'immeuble ; aucune mixité dans la typologie des unités de logement proposées ;
- Aménagement hypothéquant la reconversion et la réorganisation de l'immeuble en logement familial ;
- Création de 2 unités au +03 alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'une unité à ce niveau ;
- Modification du cadre VI de l'Annexe I – l'information de 4 unités d'habitation renseignée dans la case « logement » n'est pas en corrélation avec le projet qui en représente 8 sur plan ;

Considérant qu'afin de ne pas hypothéquer la reconversion de l'immeuble, il convient de ne pas densifier les parties habitées de l'immeuble, de dédensifier l'emprise du bâti pour moins préjudicier le voisinage en intérieur d'îlot, de limiter les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant qu'en l'état, les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que les extensions volumétriques ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ;

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 ;
- tous les logements sont traversants ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- une offre diversifiée de type de logements est proposée ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que l'emplacement couvert pour voiture est supprimé ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant 1 emplacement vélo par chambre ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications ont été apportées ;

Considérant qu'hormis la porte d'entrée, toutes les boiseries extérieures en façade à rue ont été remplacées par du PVC brun, sans respect des divisions d'origine ; que la porte de garage a été remplacée par une porte sectionnelle gris clair ; que la corniche et les encadrements des baies de lucarne présente une planche de rive métallique noire ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant qu'en façade à rue, il y a lieu d'unifier et d'harmoniser les menuiseries extérieures (aspect, hauteur d'imposte), de rétablir la boiserie de la corniche ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures de la façade à rue, celles-ci devront respecter les proportions, divisions, matériaux et couleurs, tels que représentés en situation projetée dans la présente demande ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur, que les emplacements et les dimensions des baies sont modifiés ; que les couleurs n'étant pas définies, la proposition décrite dans la note explicative ne peut être appréciée ;

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.2023.0373/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 26/06/2023 ;

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 14 septembre 2023

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

à condition de :

- Dédensifier la présence du bâti – supprimer les escaliers extérieurs en façade arrière ;
- Dédensifier les parties habitées de l'immeuble – soit en aménageant un maximum de 4 unités privatives, soit en proposant une unité de logements partagés (maison unifamiliale) avec un maximum de 7 espaces privatifs de jouissance exclusive et des espaces mutualisés adaptés ;
- Proposer un emplacement vélo par chambre ;
- Requalifier les menuiseries de la façade à rue (châssis bois moulurés, porte d'entrée d'origine conservée, hauteurs d'imposte unifiées) en veillant à les harmoniser entre elles ; rétablir l'aspect d'origine de la corniche ;
- Modifier le cadre VI de l'Annexe I en précisant le nombre d'unités dans la case adéquate ; compléter le cadre VIII ;

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 – articles 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions) et Titre II – article 10 (en façade à rue) 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.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
--	--------------------------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. JACOBS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	