

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par LAHON & PARTNERS s.p.r.l.
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un espace bureaux en logements
Adresse	Rue Antoine Nys, 86
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 courriers de réclamation dont 1 avec demande à être entendu.

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

Le demandeur, qui est l'architecte du projet, a été entendu.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- Précision du nombre de logements (8 ou 11 ?).
- Compte tenu des nuisances sonores des installations techniques existantes, quel sera le positionnement des nouvelles installations (qui ne figurent pas sur plan) sur le toit de la rehausse ? Leur implantation tiendra-t'elle compte de l'orientation et du voisinage immédiat ?
- Privilégier des matériaux absorbant le bruit.
- Concernant le parking, le quartier est saturé (beaucoup de parking sauvage). Serait-il possible de partager le parking des grands commerces qui est à certaines heures inoccupé ?
- Impact sur le propreté du quartier, quelle gestion des déchets vu le nombre de logements ?

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0 ;

Vu que le bien se situe Rue Antoine Nys au n° 86, immeuble R+01+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Section H – n° 354 z 0 ;

Vu que la demande vise à réhabiliter des surfaces de bureaux en 8 logements en construisant un étage supplémentaire ;

Vu le refus du permis d'urbanisme 51095 (13/10/2020) tendant à réhabiliter des surfaces de bureaux en 11 logements dont la plupart en duplex, et à construire un étage supplémentaire ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation du 25/06/2020 motivé comme suit : la densité du projet et le nombre de dérogations témoignaient d'une exploitation excessive de la parcelle, la rehausse volumétrique était trop importante et trop préjudiciable, les manquements manifestes d'habitabilité des nouvelles unités de logement (telles que projetées) compromettaient la reconversion de l'immeuble, l'aménagement de logements en l'état ne pouvait être en adéquation avec la typologie architecturale du bâti existant ;

Vu que la présente demande a été introduite le 26/05/2023, que le dossier a été déclaré complet le 13/09/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/11/2023 au 14/12/2023, et que 2 oppositions ont été introduites concernant, d'une part, le manque d'isolation phonique entre les niveaux +00/+01 et la crainte d'une augmentation des nuisances en raison du changement d'affectation ; d'autre part, les nuisances sonores dues aux pompes à chaleur installées sur le toit plat (côté mitoyenneté commune avec le n° 84) et la crainte que l'occupation des lieux par des logements supplémentaires (+8) n'augmentent et diversifient les nuisances – installations techniques incriminées (déplacées ou remplacées ?), intrusions via les terrasses, augmentation du niveau sonore, impacts sur la saturation d'emplacements de stationnement sur la voie publique, dégradations diverses ;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 42584 (PU 35218) – construire un complexe de logements – permis octroyé le 28/02/1967
- n° 50043Y (PU 45956) – réhabilitation d'un immeuble de service et de bureau – permis octroyé le 11/03/2008

la situation existante de fait correspond à la situation de droit ;

Considérant que les 3 logements au rez-de-chaussée, qui ont un accès direct à rue, et les sous-sols (non accessibles depuis l'immeuble) ne font pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que la demande, en situation de droit, se compose d'une entité à usage professionnel répartie sur 2 niveaux de la manière suivante :

- +00 entrée en zone de recul, local compteurs, atelier d'artiste, réserve, local technique, terrasse
- +01 plateau de bureaux – espace de travail aménagé en open space, salle de réunion, local maquette avec stock, local détente/kitchen avec terrasse arrière, sanitaires
- +02 toit plat avec locaux techniques et cabanons HVAC

Considérant que les tentatives de vendre le bien dans sa configuration actuelle (entamées depuis 2015) se sont soldées par un échec en raison de la localisation de l'immeuble éloignée des zones recherchées – aucun intérêt pour sa fonction actuelle de bureau, ni pour du commerce de proximité ou des équipements d'intérêt collectif ; que pour le demandeur, un changement d'affectation en logement reste la reconversion à privilégier notamment parce qu'elle est appropriée aux besoins locaux ;

Considérant que par rapport au projet précédent (RPU 51095), le projet est repensé de manière à répondre aux remarques de la Commission de concertation qui s'est tenue en 2020 ; que les modifications apportées sont les suivantes :

- La création d'unités de logement limitée à 8 (en place de 11) – 5 unités au 1^{er} étage et 3 au niveau de toit créé ;
- Une mixité de types de logement est proposée – 1 appartement de 1 chambre, 5 de 2 chambres et 2 de 3 chambres ;
- La rehausse du bâtiment par un niveau implanté en retrait – recul observé par rapport au plan de la façade et aux constructions mitoyennes moins élevées ;
- Des coursives extérieures, en façade NO, distribuent des logements tous traversants, avec terrasses privatives bien orientées et des vues diversifiées ;
- Une optimisation de la répartition spatiale et de l'agencement des appartements, qui ne sont plus en duplex, qui disposent d'espace de rangement ;
- La pose d'un isolant thermique et acoustique sur la dalle de sol du +01 de manière à assurer une isolation avec les 3 appartements existants au +00 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

- Le déplacement de l'espace technique existant, proche de la mitoyenneté gauche, replacé sur le côté droit de la nouvelle toiture plate ;
- La création d'un local vélos, intégré au bâti, aisément accessible en façade arrière ;
- Au niveau environnemental, la récupération d'une bonne partie des châssis existants à triple vitrage ;

Considérant que l'aménagement projeté est le suivant :

- +00 entrée commune, local compteurs, hall d'escaliers avec local poubelles/entretien, local à vélos (23 emplacements) et à poussettes, espace technique
- +01 Accessibles via le hall d'étage :
 - Appart. 1.01 – 1 chambre avec dressing, terrasse arrière
 - Appart. 1.02 – 2 chambres dont 1 avec sdd, terrasse arrière
 Desservis par une coursive extérieure :
 - Appart. 1.03 – 2 chambres avec sanitaire, terrasse arrière
 - Appart. 1.04 – 2 chambres avec sanitaire, terrasse arrière
 - Appart. 1.05 – 3 chambres dont 1 avec sdb, terrasse avant
- +02 Desservis par une coursive extérieure
 - Appart. 2.01 – 2 chambres avec sanitaire, terrasse arrière
 - Appart. 2.02 – 2 chambres avec sanitaire, terrasse arrière
 - Appart. 2.03 – 3 chambres dont 1 avec sdd, terrasse arrière
- Toit Toiture plate – revêtement à albédo élevé
Espace technique extérieur (pompes à chaleur) circonscrit par un parapet visuel et acoustique

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la rehausse volumétrique est implantée en retrait afin de préserver l'intimité du voisinage ; que la parcelle peu profonde a été entièrement imperméabilisée dès la construction ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que le projet ne prévoit pas la végétalisation de la nouvelle toiture plate de +/- 275m² ; qu'un mode de stockage (citerne de 2m³) et de réemploi des eaux pluviales à des fins domestiques (wc) serait prévu ; que ce dernier ne figure pas sur les plans ; que les équipements prévus sont insuffisants ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le profil de la construction mitoyenne est dépassée de plus de 3,00m ;

Considérant qu'à proximité de la mitoyenneté gauche, le profil du volume existant en situation de droit est maintenu sur toute sa profondeur (= 8,82m) ; que le nouveau volume en toiture observe un retrait minimum de 3,12m côté façade à rue avant d'observer un débord de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

2,48m ; que du côté de la façade arrière, un retrait de 6,70m avant d'observer un débord de 1,95m ; qu'à contrario, la terrasse arrière d'une profondeur de 2,20m est distante de la mitoyenneté gauche que de 2,75m ;

Considérant que la rehausse équivaut à une hauteur de 2,73m à 3,35m par rapport à l'acrotère existant ; que la ligne de faite de la construction mitoyenne est dépassée de +/- 0,35m ;

Considérant que les parois de l'espace technique ont une hauteur de +/- 1,45m ;

Considérant que l'immeuble n'est mitoyen qu'avec le n° 84 ; que la rehausse reste en-deçà de l'immeuble isolé R+04+TP situé à proximité immédiate (sur la droite) ; que la rehausse est envisageable pour autant que le retrait par rapport à la mitoyenneté gauche soit significatif ; qu'au niveau de la terrasse arrière, ce retrait est insuffisant ;

Considérant qu'afin d'éviter les vues plongeantes et les vis-à-vis gênants depuis la terrasse arrière, il y a lieu d'observer un retrait plus conséquent correspondant à l'empreinte du bâti existant (au décrochement de la toiture, soit +/- 5,85m) ;

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 100m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que toute toiture plate de plus de 20m² doit être végétalisée ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales*, en ce que les eaux de ruissellement sont récoltées dans une citerne de capacité insuffisante (2m³) ; qu'elle ne figure pas sur plan ; que s'agissant d'un nouveau volume en toiture, sa capacité est à calculer en fonction de la surface de toit plat – soit 33L/m² de surface de toiture ;

Considérant que, de manière générale, par rapport au projet de 2020, la réorganisation des circulations a permis d'améliorer la répartition spatiale des logements, et d'optimiser l'habitabilité des logements ; que les unités sont conformes aux normes prescrites au *Titre II du RRU* ;

Considérant que le nouveau projet crée 8 unités de logement supplémentaires au-dessus des 3 existantes ; que la densité de la rehausse volumétrique a été diminuée afin de s'intégrer à la typologie architecturale et au cadre bâti avoisinant ; que la configuration est adéquate en ce que le Titre II est respecté ; que, toutefois, la demande doit pouvoir répondre aux réactions émises lors de l'enquête publique – l'isolation acoustique doit être performante, les nuisances sonores des installations techniques en toiture doivent être gérées de manière efficace ;

Considérant qu'il convient de représenter les techniques qui auraient une incidence au rez-de-chaussée (quid des trémies, des évacuations sanitaires, ...), de préciser que les installations existantes de pompes à chaleur sont remplacées, de veiller au niveau sonore des nouvelles installations de manière à éviter tout désagrément (modèle silencieux, orientation de l'appareil, dispositifs anti-vibratiles, mur anti-bruit placé près de la source, caisson d'insonorisation, ...)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

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 ; qu'une alternative de mobilité douce est proposée ; que l'accès au local vélos de 23 emplacements est aisé ; qu'outre le nombre d'emplacements vélo, il y a lieu de privilégier la qualité de stationnement en termes de facilité d'usage, d'envisager d'agrandir le local en intégrant la superficie du local technique ; qu'il convient de s'inspirer du vade-mecum édité par Bruxelles Mobilité (2m²/vélo) ;

Considérant que l'alternative en mobilité douce doit être la plus qualitative possible en ce qu'aucun stationnement voiture n'est possible sur la parcelle ; qu'il serait pertinent d'analyser la possibilité de mutualiser le parking du grand commerce attenant à la parcelle du projet ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que le projet ne renseigne pas quel est le dispositif placé à la mitoyenneté (derrière la palissade de 1,48m de hauteur) ; qu'il convient de s'assurer de la pertinence du traitement à la mitoyenneté (sécurité et vues) ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que le crépi de teinte claire du 1^{er} étage est maintenu ; que le volume existant en mitoyen avec le n° 84 garde le revêtement existant en panneautage de teinte gris souris (RAL 7016) ; que le nouveau volume, complémentaire au volume monolithique, présentera un lattis bois de teinte claire ; que les châssis existants étant récupérés, leur aspect est maintenu (châssis bois avec protection aluminium RAL 7016) ; que le parapet de l'espace technique en toiture sera réalisé en panneaux bois vernis de teinte anthracite ;

Considérant que le traitement de la rehausse est en adéquation avec les caractéristiques du volume existant ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que les matériaux projetés sont qualitatifs et durables ;

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 – CP.1998.0345/7 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 19/10/2023 ;

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 21 décembre 2023

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

- Au niveau de la terrasse arrière du +02, observer un retrait minimum correspondant à l’empreinte du bâti existant (de +/- 5,85m par rapport à l’axe mitoyen gauche) ;
- Proposer une végétalisation de la toiture plate de l’extension ;
- Proposer un système de stockage (citerne) et de réutilisation des eaux pluviales qui respecte l’article 16 du Titre I ; représenter sur plan la citerne ;
- Pour l’aménagement du local vélos, se conformer au vade-mecum édité par Bruxelles Mobilité ;
- Au niveau de l’espace technique extérieur, prévoir tous les dispositifs nécessaires (modèle silencieux, dispositifs anti-vibratiles, mur anti-bruit placé près de la source, caisson d’insonorisation, ...) de manière à ne générer aucun désagrément ; tout système qui crée des nuisances est à proscrire ;
- Prévoir une isolation acoustique performante entre logements ;
- Représenter les techniques qui auraient une incidence au rez-de-chaussée ;
- Modifier l’Annexe I en conséquence (cadre VI) ;

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 & 6 (telles que limitées dans les conditions) 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	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

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	