

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par Bruxelles Service Public de la Région Bruxelloise (SPRB) ,
Objet de la demande	Régulariser la démolition de 3 maisons et la construction d'un immeuble de 8 logements sociaux.
Adresse	Avenue Gounod, 107
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 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 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 19 décembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à régulariser la démolition de 3 maisons et la construction d'un immeuble de 8 logements sociaux ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/12/2024 au 15/12/2024 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que sa démolition en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZEMU ou ZA ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 3 : implantation d'une construction mitoyenne;
 - article 11 : zone de recul ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 6 – nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable sous condition du SIAMU du 15/12/2024 ;

Considérant que la présente demande fait suite à un concours organisé par le BMA, qu'URBAN a participé au comité d'avis tenu le 06/11/2023, que le lauréat sélectionné est le bureau A Practice + Barrault Pressacco ;

Considérant que le demandeur a sollicité une réunion de projet auprès des autorités, que cette réunion a eu lieu le 19/04/2024, que le projet présenté est très qualitatif mais que les quelques modifications apportées après le concours diminuent la qualité du projet ; que les points d'attention relevés sont :

- Recréer un retrait au dernier étage par rapport au voisin de droite ;
- Retrouver l'arrondi sur la façade au rez-de-chaussée et au dernier étage ;
- Retrouver le confort de l'escalier présenté lors du concours ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

- Retrouver si possible un usage communautaire au rez-de-chaussée et compenser la perte des caves si nécessaire ;
- Revoir l'aménagement de l'appartement du 4^e étage gauche ;
- Réétudier la trame structurelle pour une meilleure adaptation future ;

Situation du site :

Attendu que le site concerné par la demande se trouve avenue Gounod, dans un îlot formé par l'avenue Gounod, la rue Edgar Tinel, rue Louis van Beethoven, l'avenue Eugène Ysaye et la Place Verdi ;

Que les parcelles concernées sont les parcelles cadastrales 21308H0558/Y6, 21308H0558/B4 et 21308H0558/S4 ; que ces parcelles se trouvent proches du coin de l'îlot côté Place Verdi ;

Considérant que les bâtiments de l'avenue ont des gabarits variés entre le R+1 et le R+3, qu'ils sont majoritairement en briques de teinte rouge ou ocre avec des façades travaillées notamment avec des bow-window et forment un ensemble très cohérent ;

Projet :

Considérant que la demande vise à régulariser la démolition des 3 maisons sises aux numéros 103, 105 et 107 de l'avenue Gounod ;

Que ces maisons ont été démolies suite à un sinistre causé par un drain au niveau de la station de métro Veeweyde qui se trouve sous les parcelles, que suite à ce sinistre les maisons ont été déclarées inhabitables parce que leur structure était compromise ;

Que la démolition est couverte par un arrêté du Bourgmestre du 20/01/2023 ; que la demande régularise donc cette démolition ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 8 logements sociaux dont un accessible PMR sur l'ensemble des 3 parcelles ;

Considérant que les deux bâtiments mitoyens de référence ont des profondeurs toutes à fait différentes, que le voisin de droite présente un gabarit R+3 avec un rez surélevé et le voisin de gauche un R+4 également avec un rez surélevé ;

Considérant que le bâtiment s'implante en mitoyenneté et l'alignement, qu'en hauteur et profondeur il réussit à créer un gabarit de transition entre les deux bâtiments mitoyens ;

Considérant que la demande sollicite tout de même une dérogation en ce qui concerne l'alignement, qu'en effet le bow-window prévu va jusqu'au sol et dépasse donc l'alignement de 1 m ; que cette dérogation n'engendre pas de nuisance pour les voisins puisqu'elle se situe à une distance raisonnable des limites mitoyennes, que le traitement du bow-window permet de donner du volume à la façade et d'accentuer le traitement vertical de la façade rappelant le rythme parcellaire ; que cet élément amène également une dérogation à l'article 16§2, section 3, chapitre 4, Titre I du RCU ; que la demande déroge également à l'article 10 du Titre I du RRU – Éléments en saillie sur la façade à rue, en ce que « *Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade,...* » ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Considérant qu'en profondeur, le projet prévoit une transition entre les deux mitoyens, qu'en effet, étant proche du coin de l'îlot il s'aligne au voisin de gauche et augmente progressivement la profondeur par un jeu d'escaliers, que cela permet de maintenir un maximum d'éclairément et de dégagement pour les bâtiments au coin et est conforme au Titre I du RRU ;

Considérant que les variations de profondeur ont un impact sur les aménagements intérieur proposés et permettent des typologies d'appartement variés ;

Considérant qu'en hauteur le bâtiment s'aligne sur le gabarit du voisin de gauche en prévoyant un R+4, qu'il est un niveau plus haut que le bâtiment de droite mais reste conforme à l'article 6 du Titre I du RRU et prévoit pour le mur mitoyen, le même traitement que pour la façade ce qui rend le dépassement plus acceptable ; que la demande justifie le pignon en ce qu'il est un élément récurrent dans le quartier et qu'il laisse une possibilité d'extension pour le voisin ;

Que le projet présenté au comité d'avis prévoyait un léger recul en façade avant, que celui-ci avait l'avantage d'un étage en recul qui délimite la hauteur de la façade avant quasi au même niveau que le voisin de droite, que cela permettait une meilleure intégration dans le contexte en appuyant le fait que l'immeuble de coin, voisin de gauche, reste le gabarit le plus haut ; qu'il y a lieu, comme demandé en réunion de projet, de retrouver ce recul ;

Considérant que la demande travaille la façade en verticalité avec des jeux de retrait et de bow-window sur 5 bandes qui rappellent le rythme parcellaire des maisons qui ont été démolies, que ce travail permet une bonne intégration du bâtiment dans le contexte environnant ; que lors du concours, la façade présentait des courbes rappelant les artifices présents sur beaucoup de bâtiments dans la rue, que ces arrondis ont été supprimés dans la présente version pour des raisons thermiques ;

Qu'un arrondi était également présent au niveau de la façade en retrait à droite au R+4 ; que ces éléments amenaient une richesse dans le langage architectural proposé, que leur suppression banalise légèrement le projet ;

Que les façades sont prévues en briques de réemploi et qu'il n'est donc pas possible de prévoir la couleur définitive des briques car cela dépendra de la quantité de matière requise et des disponibilités chez les fournisseurs ; que le demandeur déclare en séance que la teinte des briques sera dans les tons rouges ; que les menuiseries extérieures sont prévues en bois/alu (finition naturelle côté intérieur) ;

Considérant que la demande propose 8 logements répartis comme suit :

- 3 appartements 1 chambre,
- 1 appartement 2 chambres,
- 4 appartements 3 chambres ;

Que la demande propose donc une mixité de logements qui répond aux besoins identifiés en terme de logements sociaux ; que le logement PMR au rez-de-chaussée répond également à une demande croissante, que la qualité et l'intimité des chambres en façade avant au rez-de-chaussée est assurée par des aménagement paysagers dans la zone de recul ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Considérant que la demande prévoit des espaces communs au rez-de-chaussée, que les surfaces développées sont généreuses, que la circulation verticale est éclairée naturellement et encourage les rencontres entre les habitants ; que le hall d'entrée traversant assure une percée visuelle vers le jardin en intérieur d'îlot ;

Considérant que les logements répondent au Titre II du RRU sauf en ce qui concerne l'appartement une chambre au R+3 qui présente une dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU puisque le séjour n'a que 26m² de superficie ; que pour avoir et un espace extérieur qualitatif et assez d'espace de vie le projet propose de travailler avec un jardin d'hiver chauffé ; et en ce qui concerne le duplex 3 chambres du R+3/R+4 (A301) qui présente une dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU puisqu'il n'y a pas de sas entre les wc de la salle de bain et l'espace de jeux, que cependant il s'agit d'un espace de vie supplémentaire, que ces dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant que la chambre du logement du rez-de-chaussée se trouve en façade avant et est en contact direct avec la zone de recul aménagée en espace de rencontre ; qu'il y a lieu de prévoir un aménagement paysager de la zone de recul qui garantisse l'intimité de cette chambre ;

Considérant que, de manière générale, les logements sont qualitatifs avec des espaces de vie généreux installés dans les trames les plus larges, qu'ils ont tous un espace extérieur privatif, possèdent plusieurs orientations, une buanderie, un espace privatif de rangement ; qu'il est à salué la qualité du plan qui permet de nombreuses vues et relations de par la diagonale créée entre les pièces et la clarté structurelle qu'il présente ; que les cuisines sont également éclairées naturellement ;

Considérant que la demande propose de travailler avec une structure poteau dalle ce qui permet des plateaux libres avec une grande évolutivité ; que la demande propose une isolation thermique en blocs de chanvre préfabriqués ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un jardin planté en zone de recul et d'un jardin privatif à l'arrière en zone de cours et jardin ; que le jardin avant est envisagé comme lieu de rencontre généreusement planté et le jardin arrière est commun également mais présente une géométrie plus contraignante et encaissée ; que pour reprendre les codes du contexte environnant un muret de séparation en brique est prévu à l'alignement ;

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation moyen ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, un bassin d'infiltration est prévu en zone de recul complété par une citerne de 8000 litres tandis qu'une noue d'infiltration qui participe au paysage est aménagée en zone de cours et jardin ;

Que la demande sollicite une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ; qu'en effet la demande prévoit des aménagements non conformes (dalle de bétons, plots d'assise) que ceux-ci ont pour vocation d'encourager les rencontres et de permettre une utilisation effective de ce jardin, que la parcelle étant proche du coin le jardin arrière est encaissée et que la demande maximise donc les espaces extérieurs utilisables tout en maintenant un maximum de surfaces perméables, que la dérogation est acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Considérant que la demande déroge à l'article 45, chapitre VII, Titre I du RCU en ce que la zone de recul ne peut accueillir des arbres à hautes tiges ; que le projet prévoit la plantation d'espèces qui sans entretien peuvent atteindre des hauteurs importantes et générer une perte d'éclairage naturel et des nuisances liées à un manque d'entretien éventuel ; qu'il convient de prévoir des plantations qui peuvent murir sans nécessiter un entretien régulier (arbre multi tronc, arbustes, etc.) ;

Que la demande prévoit des toitures vertes extensives composées d'un mélange de plantes vivaces et de graminées pour les petites toitures et une toiture semi-intensive au R+4 ; que s'agissant d'une nouvelle construction, il y a lieu de prévoir une toiture verte intensive ;

Que la récupération et la réutilisation des eaux de pluies dans les sanitaires et les robinets techniques est prévue ;

Considérant que la demande prévoit une production de chauffage et d'eau chaude centralisée au moyen d'une pompe à chaleur ; que la pompe à chaleur est placée en toiture ; que la demande prévoit également un système de ventilation D avec récupération de chaleur, que les techniques sont toutes placées sur la toiture ; que ces installations sont génératrices de nuisances sonores ; que les appareils sont trop proches des habitations voisines d'autant que l'immeuble est proche d'un coin ; qu'aucune mesure acoustique ne permet de garantir formellement l'absence de nuisance sonore pour le voisinage ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de sous-sol pour des raisons techniques ; que la demande ne prévoit aucun emplacement de stationnement et sollicite donc une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU qui impose un minimum de 1 emplacement de stationnement par logement ; que s'agissant d'une demande pour des logements sociaux portée par une personne morale de droit public ou d'intérêt public, l'article 7 de ce même Titre s'applique et qu'une dispense peut donc être autorisée ;

Que le site se trouve en zone B d'accessibilité au RRU, que la station de métro Veeweyde se trouve à moins de 100m, que diverses lignes de bus complètent l'offre de transport en commun ;

Que la demande prévoit une offre qualitative en terme de mobilité douce avec un local vélo aisément accessible et sécurisé pour 8 vélos dont 1 cargo ; que le projet prévoit d'accueillir 25 habitants et compte 17 chambres ; que le projet ne respecte pas le Vademecum Vélos de Bruxelles-Environnement en ce qu'un minimum d'1 emplacement vélo par chambre est recommandé ; que ce nombre peut être atteint en prévoyant des racks à double hauteur dans le local vélo ;

Que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU se justifie au vu du profil des habitants et que la dispense prévue peut être accordée ;

Considérant que le projet prévoit un local poubelles d'une capacité de 4 containers ; qu'il est d'accès aisé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

De manière générale :

Considérant qu'il faut souligner la qualité de la demande, des plans et techniques proposées dans la présente demande ; que les logements et le projet de manière générale sont très qualitatifs

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 ;

AVIS FAVORABLE minoritaire, à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU du 15/12/2024 ;
- Prévoir des toitures intensives ;
- Ne pas prévoir d'arbres à haute tige en zone de recul ;
- Proscrire les installations de chauffage en toiture ;
- Prévoir une buffer zone au droit de la chambre en façade avant dans l'aménagement paysager de la zone de recul ;
- Prévoir des racks double hauteur dans le local vélo ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	/	/