

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par HABITAT & HUMANISME DEVELOPMENT BELGIUM a.s.b.l. – Monsieur PIRARD en tant que responsable de la gestion immobilière
Objet de la demande	Réaffecter, rénover et rehausser un immeuble de services en immeuble de logements
Adresse	Rue Docteur De Meersman, 14
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

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 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 1^{er} avril 2021

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 Docteur De Meersman au n° 14, immeuble mitoyen R+01+TP, implanté sur une parcelle de 599m² cadastrée Section B – n° 214 s 16 ;

Vu que la demande vise réaffecter, rénover et rehausser un immeuble de services en immeuble de logements destinés à des personnes ou familles précarisées ;

Vu que la demande a été introduite le 21/08/2020, que le dossier a été déclaré complet le 8/01/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2021 au 27/03/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° PU 47023 – transformer un centre de services – permis octroyé le 1/03/2011

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation (bâtiment à usage d'aide sociale avec salle de fêtes) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11287), l'immeuble abrite un équipement de type centre de service ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien construit en 1972 est répertorié en tant que bâtiment à usage social qui ne comporte aucun logement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'aménager 12 logements ; qu'une partie des appartements sera conservée en fond propre par Habitat & Humanisme, l'autre vendue avec une servitude sociale de 20 ans à des investisseurs sociaux ; que l'entièreté des appartements sera mis en location par l'intermédiaire d'une AIS ; que le local communautaire accessoire aux logements participe à la volonté de créer un accompagnement des locataires ;

Considérant que 12 logements sont créés – soit, 4 studios, 2 appartements de 2 chambres, et 6 appartements de 3 chambres dont 4 en duplex ; que 2 accès à rue et 2 noyaux de circulation verticale (-01/+01 à droite et -01/+02 à gauche) desservent les différents niveaux ; que l'accès

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

aux duplex +02/+03 est effectué par une coursive en façade arrière ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 buanderie commune, chaufferie, citerne d'eau de pluie (3.000)
emplacements vélos (25), caves privatives (5)
locaux compteurs, caves existantes (2), sanitaires existants (2)
- +00 accès 1 :
rangement poussettes, accès -01 et étages (+01 et +02), accès jardin
accès 2 :
local poubelles, local commun (18,4m²) avec accès jardin, accès -01 et
étage (+01)
3 logements : appartements de 2 et 3 chambres, studio
jardin partagé, rangement vélos extérieur de 12 emplacements
- +01 4 logements : appartements de 2 et 3 chambres, 2 studios
- +02/+03 4 logements : appartements de 3 chambres en duplex, dont 2 avec
terrasse latérale côté rue
- Toiture toit plat avec panneaux photovoltaïques (16), zone de toiture végétalisée

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

Considérant qu'au rez-de-chaussée l'augmentation du bâti (construction légère du rangement vélos et avancée vitrée du local commun) est ponctuelle et motivée ; que la rehausse de 2 niveaux en retrait ne nécessite pas de rehausse des mitoyens ;

Considérant que ces interventions ne sont pas préjudiciables aux parcelles voisines ; que les parties végétalisées sont augmentées – partie plantée en zone de cour, bacs à plantes en façade arrière (coursive) en partie végétalisée, toiture végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti au rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant qu'une structure légère de 1,20m est aménagée le long du mitoyen gauche de manière à proposer des rangements vélos aisément accessibles depuis l'accès à rue ; que cet aménagement n'impacte pas la hauteur du mitoyen ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant*, en ce que la hauteur de corniche des 2 constructions voisines est dépassée ;

Considérant que la corniche de la construction la plus basse est dépassée de 3,70m, celle la plus haute de 1,00m ; qu'un recul latéral des limites mitoyennes de 3,20m est observé, à gauche comme à droite ; qu'un raccord harmonieux est ainsi établi entre la nouvelle construction à toit plat et les constructions existantes présentant des toitures à 3 versants avec croupe (côté mitoyen avec le projet) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils de toit des immeubles voisins en restant toutefois bien en-deçà des hauteurs de faîte ;

Considérant que ces dépassements minimes, en retrait des limites mitoyennes, ne préjudicient pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que la chambre 3 des duplex (3 sur 4) n'atteint pas le minimum requis de 9,00m² ; que cette dérogation est minime en ce que les superficies ne sont pas inférieures à 8,80m² ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que tous les logements ne disposent pas d'un espace de rangement en sous-sol ; que 5 petites caves privatives sont proposées ; que 2 grandes caves existantes ne sont pas attribuées et que les sanitaires ne se motivent plus ; que les espaces de rangement prévus dans les logements mêmes ne remplissent pas la même fonction ; qu'il convient de reconfigurer le sous-sol en conséquence ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables des nouveaux étages n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (cuisine/sàm du +02 et chambres du +03) ;

Considérant qu'il ne s'agit pas de locaux habitables de la construction existante ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13, raccordement**, en ce que les 5 logements accédant au bâtiment par l'entrée 2 ne disposent pas d'une parlophonie dans leur hall commun du rez-de-chaussée ;

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

- dimensions restreintes des caves malgré l'espace disponible en sous-sol – caves et sanitaires existants peuvent être réattribués
- localisation du local poubelles peu pertinente – emplacement en sous-sol souhaité avec un accès aisé pour tous les logements
- pertinence de la configuration du local commun à vocation sociale – dimensions restreintes limitant le type d'activités possibles, pas de visibilité depuis la rue ni de transversalité, connexion avec l'espace extérieur à privilégier
- distribution peu adaptée depuis le hall d'entrée de l'accès 2 – accès direct au local poubelles, accès studio à côté de celui du local commun, accès escalier via le franchissement de 2 portes, accès extérieur à l'appartement 3 chambre via le franchissement de 3 portes
- emplacement de toutes les boîtes aux lettres à l'entrée 1 – peu pratique pour les 5 logements de l'entrée 2
- accès possible aux emplacements de vélos, intérieur et extérieur, que par l'entrée 1

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant qu'en séance, il a été confirmé que le local commun est essentiellement mis à disposition des locataires et n'a qu'une ouverture très limitée au quartier ;

Considérant que le projet propose la création de 12 unités de logements ; que de manière générale les extensions volumétriques s'intègrent à la configuration des lieux ; que la mixité de types de logement est adéquate ; qu'il convient, toutefois, de réaménager le sous-sol (caves privatives, local poubelles), de reconfigurer l'accès 2 ;

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 transport en communs ; que l'alternative proposée de mobilité douce est adéquate ;

Considérant que le Titre VIII du RRU, normes de stationnement, ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements ;

Considérant que, par ailleurs, le projet s'adresse à un public précarisé ; que les futurs occupants des logements sont sensibilisés dès le départ aux alternatives de mobilité douce ; qu'il n'est pas envisageable de développer un projet de parking dans cet immeuble existant ;

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

Considérant que l'aspect initial de la façade existante est conservé ; les modifications sont justifiées pour des aspects pratiques devant répondre à la nouvelle fonction de logement ; que le nouveau volume se distingue de l'ancien bâti tout en lui répondant – reculs observés, corniche de liaison, un seul matériau d'une seule couleur afin de ne pas augmenter l'éclectisme existant du bâti environnant, aspect de matériau (lisse et satiné) qui tranche avec l'existant (rugueux et mat) ;

Considérant que la composition d'ensemble de la façade est étudiée et qualitative ;

Considérant qu'à contrario, toutes les menuiseries extérieures sont en PVC brun moyen, à l'exception des portes d'entrée en ALU ocre-champagne ;

Considérant qu'il aurait été souhaitable de privilégier un matériau pour les menuiseries extérieures davantage coordonné avec la mise en valeur du bâtiment patrimonial de la Place, et ce dans le respect d'une harmonie d'ensemble ; la volonté étant de ne pas trancher la couleur des châssis et des façades, le nuancement de la couleur des profilés de châssis devra être finement harmonisée avec, d'une part, le parement brique et, d'autre part, le bardage ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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.2006.1131/6/ABM/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 8/02/2021 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

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

- **Améliorer l'accès à l'appartement de 3 chambres du rdc à privilégier via l'entrée 1**
- **Améliorer l'offre de caves privatives au sous-sol (nombre et superficie)**
- **Envisager le local poubelles au sous-sol**
- **Adapter les fenêtres projetées non conformes à l'article 10 du Titre II en les agrandissant (surface nette éclairante)**
- **Prévoir une parlophonie et des boîtes aux lettres distinctes pour les 2 accès**
- **Compléter la représentation du sous-sol en y faisant figurer la rampe pour vélos**

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, 5 et 6 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

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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