

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

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. DUBOIS

DOSSIER

| | |
|---------------------|---|
| PV02 | Demande de permis d'urbanisme introduite par ALIMENTAR |
| Objet de la demande | transformer un bâtiment industriel (démolition et reconstruction partielle) et y ajouter au-dessus des étages de logements (bâtiment A) - réaménager des appartements (bâtiment B) - réaménager le sous-sol et le rez-de-chaussée (bâtiment C). |
| Adresse | Rue Hector Genard 2 à14 |
| PRAS | zone d'habitation à prédominance résidentielle ; le long d'un espace structurant. |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique fait l'objet de 2 réclamations avec demandes à être entendu (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale)

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

Le demandeur et les architectes ont été entendus.

Les réclamants ont été entendu

Le voisinage rue des Colombophiles

Tient-on compte de la hauteur du bâtiment et de l'impact qu'il aura sur le voisinage ? Notamment sur les parcelles de la rue des Colombophiles.

Pollution ? Quel est l'impact ?

La stabilité des maisons en intérieur d'îlot a-t-elle été tenue en compte ?

Quelle est la sécurité prévue sur le toit verdurisé ? (accès, entretien, accès aux parcelles voisines)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Attendu que la demande vise à transformer un bâtiment industriel (démolition et reconstruction partielle) et y ajouter au-dessus des étages de logements (bâtiment A), réaménager des appartements (bâtiment B), réaménager le sous-sol et le rez-de-chaussée (bâtiment C);

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/10/2021 ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Prescription générale 0.9. du PRAS : clause de sauvegarde ;
 - prescription 1.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : hauteur toiture ;
 - 12 Aménagement des zones de cours et jardins
 - 13 Maintien d'une surface perméable
- Application de l'article 153 §2.al2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), Dérogation à un règlement communal d'urbanisme
- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 23) activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe

Attendu que le rapport d'incidence est complet ;

Attendu que 2 réclamations avec demandes à être entendu ont été introduite au cours de l'enquête publique qui s'est déroulé du 25/10/2021 au 23/11/2021 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Que ces réclamations portent principalement sur l'assurance de ne pas utiliser la toiture végétale, sur la pollution du sol, sur la stabilité des maisons avoisinantes et sur l'ombrage que porterait la rehausse du bâtiment A sur l'intérieur d'îlot ;

Situation et historique des parcelles :

Attendu que le projet occupe 3 bâtiments contiguës dont le n°14 qui s'étend sur toute la profondeur pour rejoindre la rue A. Dehem 16 ;

Considérant que ces biens sont occupés par la société Alimentar, comme activité productive et commerce de gros de produits alimentaires portugais ;

Vu le permis bâtir de 1948 qui autorise un atelier de construction ; que les plans de l'époque illustrent déjà un vaste bien qui s'étend depuis la rue Dehem, n°16 jusqu'à la rue Hector Genard, n°14 et présentent une maison à front de rue Dehem avec un jardin, un atelier en milieu de parcelle et d'un hall de montage et des bureaux pour la partie située à front de la rue H. Genard ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 22 avril 1952 qui autorise un agrandissement des ateliers rue H. Genard ;

Vu le permis de bâtir du 27 septembre 1954 qui autorise une extension des ateliers et magasin ;

Vu le permis en 1969 qui transforme le bâtiment ;

Vu permis d'urbanisme délivré le 30 avril 2002 qui autorise la transformation d'un immeuble de bureaux en logements avec le stockage alimentaire au rez-de-chaussée ;

Projet :

Considérant que le projet consiste en l'extension des activités productives situées dans l'entrepôt du n°14 à l'entrepôt n°4-12 pour la SPRL ALIMENTAR en lui rajoutant des étages de logements au-dessus côté rue, et la rénovation des appartements existants dans le bâtiment n°2 ;

Considérant que le projet augmente la superficie de l'activité artisanale de 1.476 m² à 1.558,35 m² ; que, suivant la prescription générale 0.9. du PRAS, les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction ;

Que ces actes et travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante ; qu'en effet 20% des 1.476 m² comptabiliserait 1.771,2 m², or la superficie de plancher finale est de 1.558,35 m² ; que les travaux respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

Considérant que la société, consciente de sa présence dans un îlot en zone d'habitation à prédominance résidentielle, essaye d'intégrer le mieux possible le projet à son environnement proche : L'entrepôt démoli (bâtiment A) est reconstruit avec une hauteur moindre avec une partie plus basse le long des jardins voisins ; les toitures seront verdurisées ; une petite partie de l'entrepôt (bâtiment A) est démolie et n'est pas reconstruite afin créer un jardin en pleine terre ce qui dédensifie cette partie de l'îlot et permet de restaurer du logement au rez-de-chaussée du bâtiment B ; la façade de l'entrepôt existant (bâtiment A) sera conservée et adaptée car elle est de belle facture pour un entrepôt et convient pour un quartier résidentiel ; Que l'accroissement est dès lors compatible avec l'affectation de la zone ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Considérant qu'il a été confirmé en séance que les fenêtres situées en intérieur d'îlot sur la façade en retrait ne sont pas ouvrantes ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que la profondeur dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain en ce qu'il prévoit une construction jusqu'au fond de la parcelle ; qu'il s'agit d'une situation de droit existante ;

Considérant que le projet déroge aux articles 12 et 13 du titre I du RRU et à l'article 56 du RCU en ce que la construction de l'entrepôt ne permet pas d'avoir 50% de pleine terre en zone de cours et jardin et en ce qu'un entrepôt ne correspond pas à l'aménagement d'une zone de cours et jardin ; que vu qu'il s'agit de la pérennisation d'une activité productive existante sur le site avec une parcelle initialement construite sur l'ensemble, ces dérogations sont acceptables ;

Que les interventions proposées visent à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation sur la carte de Bruxelles Environnement ; qu'il doit être l'occasion d'étudier de manière détaillée la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (GIEP) ; qu'il y a lieu de proposer des toitures végétalisées semi-intensives ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que l'extension du bâti au +02 du bâtiment A dépasse la profondeur du bâti le plus profond (+ 1,20m) ; que ce dépassement est limité au +01 et impacte de façon limitée le bâtiment C en ce que la baie en façade n'est pas une pièce de vie ; que la volumétrie s'aligne en profondeur sur la volumétrie centrale du bâtiment de droite ;

Considérant que par rapport aux gabarits voisins, les terrasses dépassent la profondeur tout en respectant des distances et se conformant au Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines ; que ces terrasses sont en partie centrale de l'îlot et sont à distances appropriées des façades arrière des bâtiments de l'îlot ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'en hauteur le bâtiment central est rehaussé avec un recul en façade avant tout en respectant la façade ; que cette rehausse déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que la toiture du nouveau volume des appartements dépasse le profil le plus haut d'1,20 m de son voisin de droite ; qu'au vu de ce recul et de la bonne intégration architecturale, la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 10 du titre II du RRU en ce toutes les chambres de la rehausse du bâtiment en façade à rue n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il convient d'adapter les baies et de limiter au maximum la dérogation ; de veiller à limiter la largeur des coursives pour une plus grande perméabilité de la lumière naturelle ;

Considérant qu'au sous-sol du bâtiment côté droit sis n° 14 sont aménagés 8 emplacements de parking et 4 motos et 8 vélos dont 3 vélos cargos; qu'un parking est maintenu au rez-de-chaussée côté gauche pour le logement du rez-de-chaussée ; que la demande se situe en zone C du Titre VIII du Règlement en terme d'accessibilité; que l'activité est déjà existante et que 14 logements sont prévus dont 7 nouveaux; que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII en ce que le projet prévoit 7 nouveaux logements en plus des 7 logements existants alors qu'il ne prévoit que 10 emplacements de parcage pour voitures ; que le projet comprend donc 0,71 emplacements de parcage par logement ; que la dérogation est acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Considérant que le rapport d'incidences mentionne qu'étant donné l'orientation, l'entrepôt A, qui est le plus haut, ne projette de l'ombre que sur l'entrepôt C ;

Considérant que, dans la maison en partie gauche sis n°2, un appartement de 2 chambres avec parking est prévu au rez-de-chaussée et un appartement de 2 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont aménagés (1B, 2B et 3B) respectivement de 106, 110 et 105 m² ; qu'il s'agit d'un réaménagement dans un bâtiment existant ;

Considérant que, dans le bâtiment central sis n° 4-12, 3 appartements de 2 chambres sont prévus au deuxième étage avec terrasses et 2 appartements de 3 chambres sont prévus au 3^o étage avec terrasses ; qu'ils sont traversants et conforme en terme d'habitabilité ;

Considérant que les 2 appartements traversants par étage soit 4 au total existent dans le bâtiment sis n°14 et restent inchangés ;

Que la maison rue Dehem n'est également pas modifiée dans le projet et contient 2 appartements traversants de 2 chambres ;

Considérant qu'à rue, la façade du bâtiment A qui est de belle facture, est conservée et adaptée ; que des 2 ensembles de châssis en acier de part et d'autre de la porte de garage, celui de gauche n'est pas maintenu ; que la façade en retrait des 2 étages de logement est parée d'un bardage en zinc ;

Considérant que le garde-corps qui est proposé au droit de la terrasse du bureau est en verre ; que ce choix ne s'intègre pas de façon optimale avec le reste des éléments de la façade ; qu'il y a lieu d'envisager de placer le garde-corps en retrait pour le dissocier du plan de la façade existante ; qu'un garde-corps en métal serait plus approprié, pourrait s'inspirer des rythmes et divisions des châssis maintenus à droite, et rétablir des éléments de la symétrie existante ;

Considérant que le zinc est un matériau durable et de bonne tenue ; que toutefois un bardage zinc à joint debout ne peut faire l'économie d'un calepinage pour atteindre une bonne qualité esthétique de façon optimale ; que les différentes baies doivent être prises en compte afin d'éviter des découpes inutiles ; que le choix des largeurs de bande doit être en adéquation avec le rythme des baies, un rendu et une répartition homogène, une largeur adaptée pour plus de planéité ;

Considérant que la circulation verticale étant rendue unique et commune entre 2 immeubles, il faudra à la fin des travaux fusionner les parcelles des bâtiments A et B auprès du cadastre ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 2 décembre 2021

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région
- adapter les dimensions des baies en façade, au niveau des chambres des logements créés dans le bâtiment A, de manière à limiter au maximum la dérogation
- au niveau des deux étages construits (bâtiment A), fournir un calepinage du bardage zinc à joint debout qui garantit une composition harmonieuse et une qualité+ esthétique
- au niveau de la terrasse du bureau (bâtiment A), proposer un garde-corps en métal qui s'harmonise avec l'ensemble châssis situé à droite de la porte de garage
- prévoir des toitures végétalisées semi-intensives de type 10cm de substrat
- déposer une note détaillée sur la GIEP (récupération, réutilisation, infiltration, évapotranspiration)

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 | Mme BOGAERTS | |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. DESWAEF | |
| Bruxelles Environnement | M. DUBOIS | |