

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par HOME VILLAGE s.r.l.
Objet de la demande	Démolir les bâtiments existants et construire un immeuble à appartements de 25 logements avec un commerce en intérieur d'ilot et un parking en sous-sol de 15 emplacements de voiture
Adresse	Rue du Serment, 44 - 56
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 7 réactions avec demande 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 :

- Projet au-delà des gabarits existants, nombre énorme de logements et des emplacements de parking insuffisants.
- Durée des travaux, dates de début et de fin prévues ? Quels impacts sur le calme du quartier ? Quelles mesures prises durant le chantier ?
- Report du parking privé sur le domaine public déjà saturé. Aucun stationnement prévu pour les visiteurs des équipements ou commerces.
- Impacts sur le café du quartier et pression supplémentaire sur l'offre en parking.
- Circulation dans la rue intensifiée, croisement des voitures déjà pas toujours facile, va et vient supplémentaires des camions durant le chantier.
- Pendant ces 2 ans de travaux, que vont devenir les clubs sportifs et les enfants qui suivent les activités (+/- 500) ? Ces clubs ont un ancrage local, participent au tissu social, développent l'entraide entre les participants. Quelle garantie pour la relocalisation de ces équipements existants à cet endroit ?
- Quelles sont les superficies prévues pour les clubs sportifs ?
- Quid de la stabilité des bâtiments adjacents et des sols ? Existence de sources.
- Vu la hauteur des bâtiments et les impacts sur les parcelles voisines, une étude d'ensoleillement n'est-elle pas nécessaire ? Quelle est le rapport entre la hauteur à rue de la construction et la largeur de la rue ?
- Dans le cadre du projet, qu'appelle-t-on commerce ou équipement ?
- Quelle est la gestion de la réduction du bruit en intérieur d'îlot ?
- Un plan de mobilité devrait être proposé, qui pourrait tenir compte également du fonctionnement des équipements sportifs. L'usage des moyens de transport doux devrait être privilégiée.
- Quelle garantie de sécurité pour les logements du rdc si une fonction publique est prévue en intérieur d'îlot ?
- Qu'entend-t-on par « logements destinés à une population avec moyens financiers en deçà de la moyenne » ?
- Prise en compte des personnes handicapées.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

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 sis Rue du Serment du n° 44 au n° 56, se compose de 3 bâtiments à front de rue R+01+TV (n° 44, 50, 54 et 56) et d'un arrière-bâtiment R+00+TP (n° 48), implantés sur deux parcelles (comptabilisant 1.068m²), cadastrées 1^{ère} Division – Section A – n° 856 y 11 (958m²) & n° 856 t 3 (110m²) ;

Vu que la demande vise à **démolir les bâtiments existants et construire un immeuble à appartements de 25 logements avec un commerce/équipement sportif en intérieur d'îlot et un parking en sous-sol de 15 emplacements de voiture** ;

Vu que la demande a été introduite le 27/02/2024, que le dossier a été déclaré complet le 22/08/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/11/2024 au 01/12/2024 ; que les oppositions introduites ont pour motifs principaux : la densité excessive du bâti et l'importance des gabarits, les préjudices occasionnés aux parcelles voisines (dont perte de luminosité et d'ensoleillement), des craintes de futurs problèmes de stabilité, des questionnements quant au maintien des équipements sportifs existants et leur intégration dans le projet, le nombre et la catégorie des logements, le manquement d'offre de places de parking, l'étendue du projet et les répercussions sur la vie de 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 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 32703 (PU 25891) – construire un hangar provisoire – permis octroyé le 06/11/1947 ;
- n° 41881 (PU 35863) – construire une maison + atelier – permis octroyé le 24/07/1964 ;
- n° 44121 (PU 36566) – construire un immeuble – permis octroyé le 29/09/1971 ;
- n° 45420 (PU 38393) – implanter un silo à farine de 10T – permis octroyé le 03/12/1980 ;
- n° 46512 (PU 39516) – transformer l'annexe (nouvelle toiture) – permis octroyé le 16/06/1987 ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2022/14528) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeubles industriels (ateliers) comportant une unité de logement ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise de l'ensemble castral « De Mot », remontant au XI^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 8, Anderlecht, site 31 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ; il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet, ainsi qu'un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une activité productive avec magasin, bureau, réserves et garages, ainsi qu'une unité de logement (aux étages du n° 44) ;

Considérant que la demande vise à démolir l'ensemble des bâtiments à l'exception de celui situé sur la parcelle en intérieur d'îlot, de construire un immeuble R+03+T à R+04+T comportant 25 logements et 1 commerce/équipement sportif en intérieur d'îlot ; que l'aménagement suivant est projeté :

Immeuble à front de rue

- -01 parking (15 emplacements) accessible par ascenseur à voiture, caves privatives (25), locaux compteurs, locaux poubelles (2), locaux vélos (2), local entretien ;
- +00 entrées logements (2), entrées parking souterrain (1 pour voitures et 1 pour piétons), grille à rue donnant accès à l'arrière-bâtiment ;
local poubelles, emplacements vélos (ouverts) ;
3 cages d'escaliers, 2 ascenseurs (du -01 au +03 et du -01 au +04) ;
5 appartements avec jardin, dont 3 unités de 1 chambre et 2 de 3 chambres ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

- +01 6 appartements, dont 3 unités de 1 chambre et 3 de 2 chambres, 5 balcons (2 côté rue, 3 côté arrière) ;
- +02 idem +01 ;
- +03 idem +01 ;
- +04 2 appartements, dont 1 unité de 2 chambres et 1 de 3chambres, 4 balcons ;

Arrière-bâtiment

- +00 équipement de sport renseigné comme commerce au cadre VII de la demande salle de sport, vestiaires H et F avec 1 wc ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et le taux d'occupation sont considérablement augmentés ; que le changement d'affectation occasionne des nuisances et impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet dégage des zones plantées en pleine terre et des bacs à plantes de 60cm de terre (au droit de la dalle supérieure du sous-sol) ; qu'il convient de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ; qu'il y a lieu de prévoir une mixité de type de végétaux, de les planter de manière conforme (arbres à haute tige à 2,00m de distance des limites mitoyennes), de préciser leur espèce et caractéristiques ;

Considérant qu'à l'exception de la parcelle du fond, les constructions sont entièrement démolies ; que vu la configuration, les possibilités de reconversion du site sont compliquées ; que toutefois, une démolition ne peut être envisagée que si une étude détaillée de la circularité est fournie ; que le projet ne propose pas de gérer les déchets et ne développe pas le principe d'économie circulaire ; qu'il convient de fournir une note concernant la réutilisation autant que possible in situ des matériaux et/ou l'évacuation des matériaux vers une filière de réemploi ;

Considérant que le projet envisage une gestion des eaux sur la parcelle – citerne de 10m³, bassin d'orage de 20m³, réutilisation pour les wc, machines à laver, entretien des communs et arrosage des jardins ; que 343m² sont végétalisés de manières intensive et extensive ; qu'il y a lieu de préciser le ratio entre les 2 types de végétalisation, ainsi que les épaisseurs de substrat ; que s'agissant d'un nouveau bâtiment, une végétalisation semi-intensive est un minimum ;

Considérant que le projet est situé en zone de risque hydrogéologique (niveau piézométrique subaffleurant) et comporte des infrastructures souterraines (parking souterrain, bassin d'orage...) ; que la profondeur du niveau de la nappe affleurante est située à 2,00m ; que dans ces conditions, les infrastructures souterraines peuvent constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux souterraines en provoquant une remontée de la nappe phréatique en amont du bâtiment et une baisse du niveau de la nappe en aval ; que ces modifications peuvent engendrer des inondations et des tassements différentiels ;

Considérant qu'un dispositif drainant passif constitue un ouvrage hydraulique permettant à la nappe de passer d'amont en aval d'un bâtiment qui constituerait un barrage à l'écoulement souterrain. Celui-ci doit être dimensionné afin de :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

- soit, récupérer le débit bloqué par le bâtiment et l'acheminer gravitairement en aval sans qu'il y ait rejet à l'égout ;
- soit, rééquilibrer les pressions amont/aval (principe des vases communicants) ;

Considérant que le système doit être dimensionné en tenant compte des contraintes liées au contexte hydrogéologique local, et étudié par un bureau d'études spécialisé dans la gestion des eaux souterraines ou toute personne pouvant justifier d'une compétence équivalente ;

Considérant que, par ailleurs, les bassins d'orage ne sont plus des types d'ouvrages que Bruxelles Environnement encourage ; qu'il est conseillé de prendre contact avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour la Gestion intégrée des eaux de pluie ;

Considérant que la Commission encourage le maintien des équipements sportifs existants (les deux clubs de sports martiaux) qui participent à resserrer le lien social, qui sont des lieux de proximité, d'échange et de solidarité ; que dans le cadre du nouveau projet, il serait pertinent d'étudier la gestion de ces équipements par rapport au quartier (mobilité, besoin de parking, nuisances en intérieur d'îlot, ...) et de garantir leur ancrage local ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la nouvelle construction dépasse les gabarits voisins ; qu'au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant qu'au sous-sol, la profondeur s'aligne sur la limite maximale bâtable des $\frac{3}{4}$; qu'au +00, la profondeur atteint 12,70m sur la limite mitoyenne gauche (+ 2,00m par rapport au n° 58) et 15,75m sur la droite (alignement sur le n° 42) ; qu'aux étages, la profondeur (hors balcon) de 14,70m dépasse de 4,00m le front de bâtisse postérieur des deux gabarits voisins (= 10,70m) ; qu'un retrait latéral de 6,10m est observé sur la gauche, de 3,07m et de 10,17m (3,07m + 7,10m) sur la droite ;

Considérant qu'en hauteur (sur une profondeur de 4,00m au niveau des trois étages), le bâti mitoyen est dépassé de +/- 9,00m ; qu'en toiture, les dépassements sont de 3,25m à 3,90m sur le versant avant et de 4,30m et 4,80m sur le versant arrière ;

Considérant que le nouvel immeuble est trop profond aux étages et trop haut en partie centrale ; qu'il convient de dédensifier en s'alignant sur les voisins et en ne proposant pas de débord supplémentaire après un retrait latéral ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne**, en ce que la hauteur du nouvel immeuble est supérieure à la hauteur de référence la plus élevée ; que cette hauteur variable dépasse la façade du n° 42 de 2,15m à 3,85 en partie centrale du projet ; que la hauteur de la façade du n° 58 est 3,15m plus bas que le n° 42 ; que la façade du nouvel immeuble est trop haute en partie centrale ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne garantit pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il convient de détailler ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux** ; que les superficies des pièces s'alignent au plus juste sur les minima réglementaires ; que trois logements ne disposent pas d'un espace extérieur privatif ; qu'un

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

des logements n'est pas traversant ; qu'aucun logement n'est aménagé pour les personnes à mobilité réduite ; qu'à moins de prévoir un aménagement de plain-pied pour des personnes en situation de handicap, des chambres étant prévues en façade à rue, la dalle du rez-de-chaussée pourrait être rehaussée pour privatiser davantage ces pièces habitables ; que le passage en intérieur d'îlot des membres des clubs sportifs crée des nuisances et des vues sur des pièces habitables (dont des chambres) situées en façade arrière ;

Considérant que, par ailleurs, l'immeuble de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives aux projets d'immeubles incluant du logement* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins et d'application depuis le 01/03/2022 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- un minimum de 20% (en nombre d'unités) de logements de trois chambres et plus ;
- un maximum de 20% (en nombre d'unités) de logements dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m² ;

Considérant que 30% des logements ont une superficie habitable inférieure à 60m² ; que le principe de mixité n'est pas observé – les 3 chambres représentent seulement 12 % des logements et aucun 4 chambres ou plus n'est prévu ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit* ; que l'implantation et les gabarits des constructions doivent pouvoir garantir l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité bâtie est trop importante eu égard au cadre bâti environnant ; que les gabarits sont conséquents et ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ; que la profondeur du bâti n'est pas adéquate ; que le projet mène à une densification des parties habitées (nombre excessif de logements) ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en proposant un gabarit maximal R+02+T, en augmentant la hauteur du rez-de-chaussée (raccordée à celle du bâti existant), en intégrant les balcons dans la profondeur du bâti ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 6, nombre d'emplacements autorisés*, en ce le nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour l'immeuble de logements n'est pas atteint ; que 15 emplacements sont prévus pour 25 unités de logement ; qu'aucun emplacement n'est prévu pour les activités accueillant du public ;

Considérant que le placement d'un ascenseur à voitures est onéreux et moins adéquat qu'une rampe de parking ; qu'en séance, l'architecte a justifié son choix par le fait qu'il voulait privilégier les zones de pleine terre ;

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 très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que l'alternative en mobilité douce doit être la plus qualitative possible en ce que le quota de stationnement voiture n'est pas atteint ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Considérant qu'un total de 26 emplacements de vélos est prévu – soit, 12 au sous-sol et 14 au rez-de-chaussée ; qu'au rez-de-chaussée, il ne s'agit pas d'un local fermé, les vélos sont rangés dans le passage menant à l'arrière-bâtiment ; que le stationnement vélo de l'activité n'est pas distinct de celui des logements ; qu'il convient d'y remédier et de s'inspirer du vademecum édité par Bruxelles Mobilité ;

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 la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant qu'il faut revoir l'expression de la façade en fonction d'un gabarit moins élevé ; qu'il convient de rehausser la hauteur du rez-de-chaussée qui est très écrasée et qui devrait s'aligner sur celle des constructions voisines, de justifier la présence des balcons en façade orientée Nord ;

Considérant que l'article 100 du CoBAT est applicable ; qu'à partir de 1.000m² de logements, des charges d'urbanisme sont dues ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² par l'arrêté susmentionné ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	