

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38585

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

18. Dossier PU-38585 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Lahcen Hammani
<u>LIEU</u>	RUE DE LA SAMBRE 10-20
<u>OBJET</u>	la démolition d'un entrepôt existant (786m ²) pour la construction d'un immeuble de 17 logements avec un commerce (280m ²) et une profession libérale (253m ²) au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 10 courriers dont 3 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;
Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Lahcen HAMMANI pour la démolition d'un entrepôt existant (786m²) pour la construction d'un immeuble de 17 logements avec un commerce (280m²) et une profession libérale (253m²) au rez-de-chaussée, **Rue de la Sambre 10-20** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.5 – hauteur de la façade avant
 - o Titre I, art.6 – toiture – hauteur
 - o Titre I, art.12 – aménagement des zones de cours et jardins
 - o Titre I, art.13 – maintien d'une surface perméable ;

Considérant **que 10 courriers de remarques dont 3 demandes d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/01/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-30238, délivré en date du 16/06/1972, pour la construction d'un entrepôt et son logement accessoire ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la démolition d'un entrepôt existant (786m²) pour la construction d'un immeuble de 17 logements avec un commerce (280m²) et une profession libérale (253m²) au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien actuel se présente sous la forme d'un grand bâtiment industriel ; qu'il se compose d'un haut volume rez-de-chaussée, incluant un étage partiel pour l'aménagement d'un logement ; qu'il s'étend sur une superficie de 786m², recouvrant presque l'entièreté de la parcelle ; qu'il est officiellement occupé par une activité de stockage alimentaire ambiant et packaging ;

Considérant que le projet tend à redévelopper complètement l'urbanisation du site et donc à démolir la construction existante ; que celle-ci n'est, apparemment, plus très fonctionnelle dans son contexte ; qu'elle se situe dans un quartier plutôt résidentiel et que le demandeur décrit des aménagements de voiries induisant des manœuvres compliquées ; que le bien ne présente aucune valeur architecturale et que sa démolition apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que la parcelle ne présente, selon la cartographie sol de Bruxelles Environnement, aucune pollution connue ;

Considérant que l'immeuble projeté se compose d'un rez-de-chaussée, cinq étages (dont le dernier en recul) et un sous-sol ; qu'il avoisine les 2.984m² hors sol pour l'installation d'un commerce, d'une profession libérale et de 17 logements ; que le programme détaillé prévoit quatre unités 1-chambre, huit unités 2-chambres, quatre logements 3-chambres et un grand penthouse (3-chambres) ; que le rez-de-chaussée maintient une proposition d'activités qui tente de répondre aux attentes de la Commune ;

Considérant que les activités du rez-de-chaussée, un commerce de 280m² et une profession libérale de 253m², s'inscrivent dans les maxima autorisables du PRAS ; que seul le logement ou l'équipement ne peuvent toutefois, en zone d'habitation, porter atteinte à l'intérieur d'ilot ; que la commission de concertation souligne une densité d'occupation trop ambitieuse et non acceptable ;

Considérant que, en termes de volumétrie, le projet développé ramène la construction en alignement du front bâti dans la rue ; que, si la proposition apparaît urbanistiquement justifiable, le maintien de percées visuelles vers le parc serait aussi une solution qui pourrait être envisagée ;

Considérant que la proposition déroge ensuite aux art. 4 et 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur ; que le projet prévoit un recouvrement complet de la parcelle ; que cela ne s'affiche pas comme une amélioration de la situation existante ; que l'architecte le justifie au profit du sous-sol (parking) et des activités envisagées au rez-de-chaussée ; que la région revient sur la notion d'intérieur d'ilot et les limites possibles d'occupation en zone d'habitation ;

Considérant que la commission de concertation insiste sur l'importance de préserver de la pleine terre en ville pour l'infiltration directe des eaux de pluie ; que l'architecte défend, en compensation, l'installation de nombreuses toitures végétalisées intensives mais que la dédensification du site, sur sa profondeur, apparaît comme un élément essentiel du développement d'un projet ;

Considérant que le formulaire de demande reprend en plus l'existence de deux arbres à haute tige en fond de parcelle ; qu'ils sont évalués à +/- 160ans d'âge et que leur abattage pose urbanistiquement/écologiquement question ; qu'il y a lieu de développer un projet qui les préserve ;

Considérant que, en ce qui concerne la hauteur, le volume proposé déroge aussi aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU pour la hauteur de la façade avant et la toiture ; que, si le voisin de gauche peut être considéré comme anormalement bas, celui de droite affiche une volumétrie représentative dans la rue ; que dépasser cette hauteur, sur toute la longueur de la parcelle, apparaît excessif ; que cette dérogation est encore accentuée par le fait que la rue de la Sambre présente une largeur de voirie assez réduite ;

Considérant aussi que la hauteur du rez-de-chaussée est jugée trop basse par l'ensemble des membres de la commission de concertation ; qu'une hauteur libre d'au moins 3m60 doit être prévue pour des activités et que celle-ci influencera encore la hauteur totale du bâtiment ; que les actuelles dérogations aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant que, pour les étages, les plans présentent une profondeur de 15m64 qui apparaît intéressante et raisonnable pour l'aménagement de logements ; que la proposition instaure un cadre cohérent pour la parcelle voisine gauche qui pourrait connaître un futur développement ;

Considérant que la connexion bâtie avec le numéro 22, organisé sur un ensemble d'annexes assez profondes et profitant d'une lumière latérale sur l'arrière, doit par contre être réévaluée ; qu'une limitation de la profondeur, sur cet angle et pour la largeur minimale d'une travée, doit être respectée en alignement de la façade voisine existante ; que les voisins du n°22 émettent d'ailleurs une réaction à l'enquête publique dans ce sens et que cette dernière est jugée urbanistiquement justifiée ;

Considérant que, en termes d'intégration urbanistique, le projet expose enfin l'effet regrettable d'un volume assez massif, marqué par des horizontales très/trop importantes ; que la rue de la Sambre est pourtant construite sur base d'un rythme plutôt vertical par un enchaînement de hauteurs variables ; que ce problème d'expression architecturale concerne les deux façades (rue et parc) et qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie de la conception pour un développement moins linéaire, surtout au niveau de la corniche, et un rappel plus traditionnel du rythme parcellaire ;

Considérant que la commission de concertation remet également en cause, dans la conception, la présence d'un étage en recul ; que ceux-ci donnent, le plus souvent, l'effet d'une boîte rajoutée et peu intégrée ; qu'elle impose de proposer un projet moins haut dans son ensemble, en alternance d'un R+3 / R+4 maximum sur l'alignement de la rue ;

Considérant que, en ce qui concerne l'aménagement intérieur, les appartements sont globalement jugés de bonne habitabilité ; que le séjour des logements 3-chambres apparaît peut-être un peu étroit et que le penthouse du dernier étage est sans doute jugé urbanistiquement démesuré ;

Considérant que chaque logement profite par contre positivement de deux terrasses (avant/arrière) ; que celles-ci permettent à chacun un espace extérieur à la fois orienté sud mais aussi une vue directe et active sur le parc de Tour et Taxis ;

Considérant que la conception des terrasses arrière n'apparaît pas, non plus, complètement satisfaisante ; que leur profil continu sur la façade arrière, séparées par des écrans brise-vue, ne convainc pas d'un point de vue architectural ; que cette typologie accentue de nouveau une horizontalité non recherchée ;

Considérant que la gestion des mitoyens, par l'élévation de murs au-delà du volume ou l'installation de bacs à plantes en guise de séparation n'est pas non plus reprise comme une solution souhaitable ; qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie de la demande pour une plus grande segmentation des terrasses et une meilleure gestion des vues directes via des reculs conformes au code civil par rapport aux voisins ;

Considérant que chaque activité prévue au rez-de-chaussée dispose ensuite positivement de son bloc sanitaire complet ; que l'agencement général engendre par contre, par le positionnement des circulations et locaux communs (poubelles, vélos) en partie avant du bâtiment, une inertie regrettable sur les 2/3 de la façade avant ; que les activités ne disposent d'une longueur de vitrine que très réduite en regard de l'espace public et pour la surface qu'elles desservent ; que cette partie de la demande est à améliorer ;

Considérant que la note explicative ne décrit rien en ce qui concerne de possibles livraisons ;

Considérant que les vitrines ne présentent pas non plus une hauteur généreuse ; que, dans la composition générale de la façade, les baies commerciales ne se distinguent que peu de celles des logements ; que l'espace réservé aux enseignes apparaît également plus résiduel que significatif ;

Considérant que le dessin de la façade avant se compose sinon positivement d'une palette de matériaux durables ; que le soubassement en briques participe juste encore à marquer une horizontalité peu souhaitable ; que celle-ci est aussi accentuée par un contraste important des teintes de finition envisagées ;

Considérant que le garde-corps vitré du dernier étage n'est pas non plus jugé très intégré à l'ensemble ;

Considérant qu'une palette presque identique de matériaux est positivement renseignée pour la façade arrière ; que la commission de concertation souligne, en effet, une situation urbanistique (vue directe sur et depuis le parc emblématique de Tour et Taxis) qui nécessite une qualité de façade comparable pour l'avant et l'arrière ; qu'il y a lieu de ne privilégier que des matériaux durables ;

Considérant que, en ce qui concerne le sous-sol, le projet prévoit l'aménagement de 16 places de stationnement voiture ; que cela déroge, pour une place, à l'art.6 du Titre VIII du RRU ;

Considérant que les plans présentent également un ensemble de rangements vélos, répartis sur deux locaux ; que celui du sous-sol prévoit la possibilité d'un système de suspension verticale, pour 13 unités, qui n'est pas jugé confortable ou fonctionnel ; que cela représente regrettablement presque la moitié des emplacements vélos prévus dans le projet ;

Considérant que la commission de concertation souligne aussi, de manière globale, un ratio d'emplacement vélos trop faible ; que les plans projettent un possible immeuble pour 52 habitants et que 29 emplacements vélo (dont 13 suspendus verticalement) n'apparaissent pas suffisants ;

Considérant qu'il y a également lieu de revoir, dans son ensemble, l'accessibilité PMR des communs ; que les entrées principales, par l'installation d'une rampe directement après l'ouverture des portes n'apparaît pas conforme et praticable pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le formulaire de demande n'apparaît, enfin, pas cohérent en ce qui concerne les m² renseignés pour le sous-sol (cadre VII) ; que la commission de concertation souligne également un abattage d'arbres non renseigné dans l'objet de la demande ;

Considérant que, en termes de charges d'urbanisme, le demandeur fait une proposition de paiement monétaire ;

Considérant, pour finir, que 10 réclamations sont introduites dans le cadre de l'enquête publique ; que celles-ci balayent principalement des réserves sur le volume (profondeur/hauteur), l'abattage des arbres existants et la dérogation au parking ; qu'elles soulignent aussi un projet de standing socialement peu adapté à la population du quartier et une augmentation probable du trafic dû aux nouvelles affectations du rez-de-chaussée ; que les riverains sont entendus en séance et que l'avis tente aussi de répondre aux inquiétudes émises ;

Considérant que l'équipe responsable du patrimoine archéologique, pour la Région, souligne une situation spécifique ; que la parcelle est située dans l'emprise du lieu-dit Laekenveld, site à inhumation de l'époque romaine (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 17 – Molenbeek-Saint-Jean : site 5 ; <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ; qu'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 (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

Considérant qu'il y a lieu, pour conclure, de revoir intégralement le projet ; que notamment le gabarit doit mieux se conformer au RRU tant en matière de hauteur que de profondeur ; qu'il faut intégrer le bâtiment dans le contexte de la rue de la Sambre mais aussi par rapport au parc de Tour et Taxi, par une réduction globale du gabarit mais aussi par le traitement architectural plus en adéquation avec ce double contexte (matériaux, rythmes verticaux, largeur parcellaire, etc.) ; qu'il y a lieu de limiter la profondeur du bâtiment et de mettre tout en œuvre pour préserver les arbres en fond de parcelle et à proximité ; que, si des activités économiques peuvent être proposées au rez-de-chaussée, elles doivent s'implanter sans porter atteinte à l'intérieur d'îlot et bénéficier d'une hauteur sous plafond suffisante pour rendre les espaces exploitables et réversibles ;

Considérant que, dans le cadre de la zone d'habitation et dû aux aménagements de voirie réalisés dans le quartier, la Commune ouvre la possibilité au demandeur de prévoir, ou pas, le développement d'une activité ou de logements pour le rez-de-chaussée ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels (Authentication) Digitally signed by Nicolas Pauwels (Authentication)

MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE



