

Le représentant des habitants donne lecture du texte suivant :

De vertegenwoordiger van de inwoners geeft lezing van de volgende tekst:

L'objectif principal est de préserver le site classé de « l'Ancienne École des Vétérinaires » (bâtiments et parc) et sa zone de protection, la qualité architecturale du quartier, la qualité de vie dans le quartier, en particulier dans l'intérêt des habitants du site « Vétérinaire » et en général dans l'intérêt de tous les Anderlechtois.

Nous prions la Commune de tout faire pour préserver ce joyau architectural communal qui est un site emblématique pour toute la région bruxelloise et même pour toute la Belgique. À cet égard, nous nous étonnons, dans le cas du projet présenté pour le 6-10 rue du Docteur Kuborn, du manque d'âpreté de la Commune à préserver ce patrimonial communal et l'espace vert arboré qui le jouxte.

Nous déplorons que la Commune et l'avis de la Commission de Concertation n'aient pas mentionné clairement ni répondu à la question posée conjointement par les habitants, par le « Coda » et le « Collectif pour les Arbres, la Biodiversité et la Santé » : *"Vu le site classé de l'École Vétérinaire et sa zone de protection, et vu la nouvelle demande de permis avec des plans modifiés, ne fallait-il pas un avis conforme et préalable de la CRMS et donc, soit attendre cet avis de la CRMS avant d'émettre l'avis de la concertation, soit faire recommencer la procédure ?"*

De plus, d'autres questions vitales n'ont guère trouvé d'écho, à savoir notamment :

- a) l'abattage de +- 20 arbres et le remplacement d'un espace vert fonctionnel par de petits espaces verdurisés,
- b) le manque d'un bilan carbone ; le remplacement de grands arbres par des petites pelouses amenuise la captation de CO<sup>2</sup> et s'apparente à du « Green washing » ; l'impact climatique n'est pas négligeable ;
- c) le manque d'un bilan sur les effets écosystémiques des arbres et de la végétation ; le déficit frappe le patrimoine, le paysage, les effets sociaux, la biodiversité, la santé ; et ce n'est pas exhaustif ;
- d) une analyse approfondie hydrologique du sol et de la nappe phréatique et les risques pour les bâtiments du quartier durant le chantier et après construction des bâtiments ;
- e) il faut fournir des garanties sérieuses (contre les infiltrations d'eau dans les caves et contre les fissurations) et les formuler dans l'avis de concertation, le permis, et faire vérifier leur application même après la garantie décennale ;
- f) la sur densification conduisant à des gabarits trop hauts, à une circulation excessive et à des problèmes de stationnement ;
- f) veiller à la qualité des logements et à l'impact architectural au lieu de laisser faire la quantité de logements qui ne vise que le profit du promoteur et conduit à des déboires pour la collectivité, tant la Commune que les habitants.

Quant à la Commission de Concertation, j'attire votre attention sur le point de vue purement légal. Cette décision de la Commission de Concertation, qui n'a de concertation que le nom, pourrait être contestée pour les raisons suivantes. Sur base du « COBAT », l'avis conforme de la CRMS est obligatoire pour toute demande de permis qui concerne ou touche un bien classé. Pour la demande de permis, la CRMS a remis un avis conforme sous condition. Le conseil du promoteur immobilier a affirmé en réunion de la Commission de Concertation que ces conditions définies par la CRMS étaient respectées dans la révision 2020 du dossier de demande de permis. Cette affirmation du respect des conditions spécifiées par la CRMS est fautive car, au moins deux des conditions posées par la CRMS ne sont pas respectées. Ces deux conditions sont : « ajuster l'implantation des immeubles et éloigner d'avantage de la limite du périmètre classé pour atténuer au

maximum leur présence et vers et depuis le site classé ». Dans la version 2020 du projet, l'éloignement de l'immeuble a été augmenté de deux mètres par rapport à la limite de la maison du répétiteur. Mais cet éloignement symbolique, par rapport à la maison du répétiteur, n'éloigne en rien le nouvel immeuble de la limite du périmètre du site classé car cet immeuble est toujours dans la limite du périmètre du site classé, puisqu'il est construit en partie dans la parcelle cadastrale qui fait partie du site de l'ancienne école des vétérinaires. Le périmètre du site classé ne s'arrête pas au niveau de la façade arrière de la maison du répétiteur ; il se prolonge sur la parcelle, sur plusieurs dizaines de mètres derrière la façade de la maison du répétiteur.

Le deuxième point est de réduire au maximum les portions du mur à démolir, considérant les modifications à apporter au projet.

C'est un engagement solennel à conclure par une solution financière qui agréée toutes les parties, dans le respect de l'éthique environnementale et du droit commun.

G. VAN GOIDSENHOVEN donne lecture du texte suivant :

G. VAN GOIDSENHOVEN geeft lezing van de volgende tekst:

Depuis de longues années les promoteurs se sont succédé en vue de lotir un terrain contigu à l'arrière de l'École vétérinaire, rue Docteur Kuborn. Parce que les projets ne respectaient pas le site classé de l'École Vétérinaire ou que la densité des projets ne correspondait pas à l'exiguïté du terrain, les demandes de permis successifs n'ont jamais atteint leurs objectifs.

A l'heure actuelle, un nouveau projet, qui est en fait une nouvelle déclinaison d'un projet anciennement recalé, fait l'objet d'une demande de permis. Bien que ce soit la Région qui délivrera le permis, la Commune a son mot à dire lors de la Commission de Concertation et à travers l'avis à formuler par le Collège.

Le projet comprend 87 logements, une petite surface de bureau et un petit équipement, ainsi que 81 emplacements de voitures et 3 abris de vélos.

Les riverains, en particulier les habitants de l'École Vétérinaires, craignent une atteinte au site classé et une sur densification d'un quartier déjà fortement densifié ces dernières années. Sur densification également d'une petite parcelle assez étroite où les habitants de l'immeuble à l'arrière de la parcelle auront à la fois (à l'avant) le nez sur leurs voisins de l'immeuble de front de rue et (à l'arrière) une vue imprenable sur un mur ou, pour les plus chanceux, sur les toits d'entrepôts.

A l'heure où les autorités régionales soulignent qu'il faut « changer de paradigme » quant à l'élaboration des nouveaux projets de logements, à la suite de la crise « COVID ». Le Collège peut-il me dire si, à son estime, le projet qui est désormais soumis à son avis, est conforme à la façon d'élaborer un logement de qualité, au regard des principes en vigueur à l'heure actuelle ?

Le Collège peut-il me dire s'il partage les inquiétudes des riverains quant à l'impact sur la zone classée de l'École Vétérinaire ?

Plus précisément, qu'en est-il des conditions formulées lors de l'avis conforme établi lors de la demande de permis de 2019 ? Ont-elles toutes été respectées ? Deux points attirent particulièrement l'attention :

1° l'ajustement exigé des immeubles visant à les éloigner d'avantage du périmètre classé ne semble pas avoir été respecté.

2° la réduction des portions de mur détruites dans le cadre du projet, semble également oubliée.

Enfin, le Collège peut-il me dire quel a été la position à la suite de la Commission de Concertation ?

Quel est votre point de vue au regard du respect des conditions exprimées dans l'avis conforme de la CRMS ?

Notre patrimoine connaît de nombreuses pressions dans un cadre de densification où l'avenir des « Brasseries Atlas » reste préoccupant ; récemment on a pointé la destruction d'un élément patrimonial au sein du dépôt de la « STIB » à proximité du canal. Aujourd'hui, on parle de l'École des Vétérinaires ; dans un étroit périmètre, on voit combien le patrimoine du XIXe siècle est menacé car il est irremplaçable et sur lequel il faut pouvoir veiller. Ce n'est pas parce que nous vivons à Anderlecht que nous serions enclins à voir une moindre attention. Ainsi, nous devons élaborer ensemble, avec les habitants et les amoureux du patrimoine, avec toutes celles et ceux qui considèrent qu'il vaut mieux promouvoir une ville choisie qu'une ville subie, de trouver des voies et moyens pour éviter que, finalement, on fasse payer au patrimoine les difficultés d'aménager un terrain étroit, peut-être ingrat. Il n'en reste pas moins vrai, que ce que nous transmettrons à nos enfants, nous devons justifier des sacrifices consentis sur un patrimoine aujourd'hui de plus en plus menacé dans une zone fortement densifiée et qui le sera encore plus demain. Plus qu'un dossier, c'est aussi un symbole auquel on touche aujourd'hui. J'espère que le Collège en aura pris l'ampleur de la gravité.

G. VERSTRAETEN is zelf een bewoner, als huurder, van het Veeartsen School domein. Hij is daarnaast ook een liefhebber van ons Brussels patrimonium waarmee in het verleden, jammer genoeg, heel erg veel zonden tegen gebeurd zijn, zodanig dat de term « verbrusseling internationale architectuur » een gekende beschrijving is geworden van het fenomeen waarbij men eigenlijk zonder al te veel respect voor het patrimonium en de omgeving gebouwen inplant op plaatsen die daar niet voor gepast zijn. En zonder dat er rekening gehouden is met de manier waarop een gebouw inpast in zijn rechtstreekse omgeving. Hij moet zeggen dat dit zijn indruk is in dit geval. Niet alleen omwille van de redenen die geciteerd zijn, die zeer terecht zijn, namelijk dat dat gebouw, het advies van de « Commissie Monumenten en Landschappen » niet respecteert kwa het respect voor de geklasseerde sites, kwa het, zoveel als mogelijk, respecteren van de bestaande muren en het feit dat er oude bomen moeten sneuvelen. Dit is allemaal relevant en genoeg om zich zorg te maken en om te oordelen dat dit project op deze manier niet kan doorgaan. Hij stelt zich ook de vraag, zoals hij het zich vroeger heeft gesteld bij vastgoedprojecten in Brussel (de « verbrusseling »), waarom komt er daar en dergelijk gebouw met quasi 50 woningen? Het is niet alsof dat er in de gemeente geen andere braakliggende terreinen zijn, waar er verdere verstedelijking, verdere verdichting op een doordachte manier zou kunnen gebeuren. Waarom moet dat dan weer net daar, op een beschermde site waar een stuk van ons patrimonium ondanks alles intact is gebleven? De universitaire campus is in zijn integraliteit bewaard gebleven. Waarom dan daar afbreken en gebouwen neerpoten die niet pasten in de omgeving, die het patrimonium schaden en die ook een

effect zullen hebben op de mensen, kwa zonlicht, uitzicht, enz. Er moeten toch zeker beter plaatsen te vinden zijn voor een dergelijk project. Hij zou dan graag de mening weten van het college over dit project en of men daar bezwaar tegen gaat handtekenen.

Madame l'Echevine MÜLLER-HÜBSCH donne lecture de la réponse suivante :

Mevrouw de schepen MÜLLER-HÜBSCH geeft lezing van het volgende antwoord:

Le Collège est prêt à répondre de la manière la plus complète possible et d'expliquer les détails pour rassurer et expliquer une nouvelle fois le projet.

Le projet tel que présenté pendant la Commission de Concertation a été précédé des réunions et discussions auxquels la Commune a également été associée.

Le projet « Kuborn / Deux Gare » comprend :

La démolition d'un garage et la construction d'un bâtiment à front de rue et un immeuble en intérieur d'îlot, avec un parking souterrain de 81 places et 3 abris vélos (158 vélos) en intérieur d'îlot. Le projet va créer 87 logements (au lieu des 109 prévus initialement), un espace de bureau (154,5 m<sup>2</sup>) et un équipement (214 m<sup>2</sup>).

Je vais répondre à vos questions une par une en fonction des différents sujets. Ce sont des réponses très techniques.

Concernant l'avis de la CRMS : C'est un point qui a également été évoqué au sein de la Commission de Concertation et est libellé comme suit :

*La CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions de :*

- *ne pas construire l'immeuble III sur la parcelle classée du site 326z2 ;*
- *planter à son emplacement une masse végétale formée d'un bouquet d'arbres à hautes tiges et de belle allure pour former un écran de verdure et valoriser les vues vers et depuis le site des vétérinaires ;*
- *ajuster l'implantation des immeubles I et II et les éloigner davantage de la limite du périmètre classé pour atténuer au maximum leur présence vers et depuis le site classé ;*
- *opter pour une architecture contemporaine qui mise sur la bonne intégration des nouvelles constructions par l'usage de matériaux et de teintes de façade de qualité assortis à ceux de l'École vétérinaire ;*
- *intégrer l'ensemble du projet dans un plan paysager global de qualité qui assure d'une part le maintien du lien et de l'appartenance de la Maison du Répétiteur avec l'ensemble du site classé mais également une intégration douce et à échelle raisonnable, du nouveau projet dans son environnement bâti immédiat ;*
- *renoncer à toute communication (en surface et souterraine) entre le site concerné par le projet et l'École vétérinaire ;*
- *garantir la survie du tilleul ;*
- *réduire au maximum les portions du mur à démolir, considérant les modifications à apporter au projet. »*

Ce sont les exigences de la CRMS pour ce projet. Ensuite le projet a été adapté en fonction de ces exigences. En d'autres termes, les demandes de la CRMS ont été respectées.

Suite à ces adaptations il n'est donc pas nécessaire de solliciter à nouveau cet avis.

Après la Commission de Concertation, il a été répondu personnellement à chaque habitant du site de l'École vétérinaire nous ayant questionné sur ce point.

Le projet modifié poursuit la même procédure que le projet initial. L'avis conforme de la CRMS qui a été émis en mars 2019 est toujours d'application et respecté par le projet.

Concernant l'espace vert fonctionnel : La Commune est ambitieuse et attentive aux aménagements paysagers publics qui doivent remplir leur rôle social, récréatif, paysager et aussi écologique. Sur une parcelle privée bâtissable, l'autorité est tenue de veiller au respect des prescriptions visant à la qualité des espaces végétalisés, à des aménagements minéraux maintenant des espaces de pleine terre, à la perméabilité du sol, à la présence de toitures vertes.

Mais il n'est pas possible d'interdire la construction sur cette cellule.

La zone centrale du projet est réservée à de l'espace vert – jardinets privés, jardin collectif central, espaces collectifs au nord de la parcelle, jardin potager partagé – zone végétalisée constituée d'espace engazonné, de plantations couvre-sols, de haies, d'arbustes, d'arbres à haute tige.

Autant d'aménagements qui apportent un visuel agréable, une variété dans la qualité du traitement, un accès aisé à l'ensemble des bâtiments, un écran visuel entre habitations, une placette équipée de bancs, des zones d'ombre, ...

L'aménagement extérieur des 2 parcelles répond aux nécessités du projet et vise à favoriser l'interaction sociale qui est au centre du projet. La circulation à l'intérieur du site est réservée uniquement aux piétons.

Concernant les risques pour les bâtiments du quartier durant le chantier : Le rez-de-chaussée est surélevé afin de limiter le rabattement de la nappe phréatique ; un ouvrage en passage de nappe (drain passif) est prévu. Ces dispositions prouvent que le problème est connu et pris en compte. Il y aura bien sûr lieu de faire un état des lieux avant travaux.

Concernant les gabarits trop élevés : Les 2 bâtiments ont été implantés en retrait de la mitoyenneté gauche pour donner de la respiration au site de l'École vétérinaire. L'étude d'ensevelissement du projet démontre que l'impact de la volumétrie d'ensemble sur le site de l'École vétérinaire est très limité vu l'orientation. Les gabarits du projet respectent l'harmonie générale de la rue, ne dépassent pas le bâtiment d'angle, et avoisinent sans l'atteindre le gabarit des immeubles de bureaux situés rue des Deux Gares. Des raccords volumétriques adéquats ont été prévus aux abords du bâtiment à front de rue.

Concernant la qualité des logements : Le nombre de logements a été diminué de 109 à 87 unités ce qui a permis de libérer une surface de pleine terre au centre du terrain. La part de logements à vocation sociale (logement encadré) a également été augmentée ; la mixité du projet est quant à elle assurée par la présence de 2 espaces destinés à des équipements d'intérêt général. Un travail de réflexion a été fait en amont afin d'envisager une vie collective et créer une cohésion quotidienne entre les occupants. L'habitabilité des logements est conforme : chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif et a accès à des espaces collectifs adéquats.

Ce sont les réponses techniques que je puis vous donner ici.

Il reste à dire que nous pouvons certainement comprendre ces questions. Toutefois, nous tenons à mentionner que ce projet a également suscité des réactions positives. Les habitants ont également affirmé leur soutien au projet lors de la Commission de Concertation. On a peut-être l'impression qu'il n'y a que des avis négatifs mais ce n'est pas vrai ; des habitants se sont exprimés positivement sur ce projet.

G. VAN GOIDSENHOVEN dit que la réponse fournie ne fait que faire écho à ce qui a été dit en commission de concertation. On dirait presque Madame l'échevine est la porte-parole du promoteur. Il se dit déçu car on ne voit pas en quoi cette commission de concertation a amené la prise en compte d'un certain nombre de demandes, faute de les rencontrer toutes, au moins de marquer une prise en considération d'éléments légitimes portés et qui se trouvent aujourd'hui balayés. On dit que les exigences de la CRMS ont été respectées dans la mesure du possible ; mais, soit c'est respecté, soit cela ne l'est pas. Ce qui est donc curieux. Il pense qu'on accommode les choses et serait très étonné d'entendre un certain nombre de fonctionnaires de la CRMS de parler de ce projet, sans doute devraient-ils « manger leur chapeau » pour considérer que les exigences ont été réellement rencontrées. Il pense que ce n'est pas le cas. On dit que le projet aura des tas de qualités mais les visuels fournis font que les points les plus positifs ont été exploités, les points plus négatifs n'étant jamais couverts par un visuel. Il craint donc que les faiblesses de ce projet ont été passées à perte et profit. Ce projet ne lui semble pas être le meilleur qui ait émergé dans le quartier, d'autant plus qu'il est implanté sur une zone classée. Il regrette donc qu'il n'y ait pas eu la possibilité d'encore améliorer ce projet et de prendre pleinement conscience des menaces réelles que ce projet va faire peser inmanquablement sur ce site classé ; une des rares poches de respiration dans un quartier qui en a bien besoin, où la nature est encore présente. Il regrette cela très sincèrement. Aujourd'hui, on va certainement aboutir à ce qu'il déplore : un urbanisme de la confrontation. Les habitants vont avoir la grande tentation d'aller en recours, ce qui aurait pu être évité avec d'avantage de dialogue, chose qu'il n'y a pas eu.