

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M. BELLAZRAC

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>DSK INVEST</b>
Objet de la demande	Démolir un entrepôt et construire un immeuble à appartements (projet modifié)
Adresse	Rue Docteur Kuborn, 4
PRAS	zone d'habitation + zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet de 12 courriers de réactions dont 11 oppositions, 1 favorable et 7 demandes à être entendus

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

2 réclamants ont assisté pour faire leurs remarques :

1<sup>er</sup> réclamant

La hauteur du projet ne tient toujours pas compte de la moyenne de la hauteur dans la rue, que le projet compte trop sur la hauteur des constructions en face dans la rue Dr. Kuborn. Que malgré la demande formulée de la part de la région et la commune le volume à supprimer n'a pas tout à fait été supprimé. Oui la toiture a été baissé mais il n'est pas compréhensible qu'il n'y a plus de dérogation sur la hauteur vu que la nouvelle construction est beaucoup plus haut par rapport aux bâtiments voisins dans le site Classé de l'ancienne école des vétérinaires.

Malgré les modifications il y a un risque de vues depuis les terrasses latérales, qu'il a lieu de revoir leur aménagement.

Que le projet va générer un ombrage supplémentaire à la fin de la journée sur les bâtiments voisins dans le site Classé de l'ancienne école des vétérinaires.

2<sup>e</sup> réclamant :

L'avis de la CRMS n'a pas été demandé ni fourni. Et si ça été demandé pourquoi la CRMS ne s'est pas exprimé sur le projet ?

Il y a un risque d'inondation dans le quartier et la gestion de l'eau pluviale n'a pas été calculé projet. Bruxelles Environnement parle qu'il y a un risque d'inondation tous les 10 ans.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien se trouve en zone C en accessibilité au transport au commun ;

Vu que le bien se trouve en zone d'aléa faible selon la carte d'inondation aléa et risque de Bruxelles Environnement ;

Vu que le bien se situe Rue du Docteur Kuborn, n°4, entrepôts en fond de parcelle à profil R+01+TV et bureau côté gauche à front de rue à profil R, implanté sur une parcelle de 516m<sup>2</sup> et cadastrée Division 5, Section C, n°257 T2 ;

Vu que la demande vise à démolir un entrepôt et construire un immeuble à appartements ;

Vu que la demande passe une deuxième fois en enquête public et commission de concertation à la suite de l'introduction d'un projet modifié ; que la première enquête publique a fait l'objet de 6 courriers de réactions dont 3 oppositions et 4 demandes à être entendus lors de la première commission de concertation du 02/12/2021 ; Que l'avis de cette première commission de concertation était défavorable ;

Que le projet ait été modifié à l'initiative du demandeur et l'architecte ; Que plusieurs réunions ont eu lieu avec les membres de la commission de concertation comme demandé dans l'avis de la commission de concertation du 02/12/2021 avant l'introduction du projet modifié en date du 12/12/2022 ; que par suite d'un avis défavorable du SIAMU le projet modificatif a été modifié une deuxième fois (introduit en date du 24/01/2023) ;

Qu'en commission de concertation du 27/04/2023 il a été décidé de retirer le dossier de l'ordre du jour vu l'absence du dernier projet modifié sur le site web régional [openpermits.brussels](http://openpermits.brussels) ; que la procédure d'enquête public n'avait pas été respectée ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 jusqu'au 22/06/2023 inclus, et que 12 réactions dont 11 oppositions, 1 favorable et 7 demandes à être entendus nous sommes parvenues ;

Considérant que les réclamations portent sur :

- La cheminée existante en briques attachée au mur mitoyen avec le voisin gauche au n°2 doit être conservée ;
- La protection du mur mitoyen arrière avec le voisin de gauche ;
- L'amiante présente sur la toiture de l'entrepôt et le danger qui peut y avoir quand l'entrepôt existant sera démoli ;
- L'intégration problématique de la nouvelle construction dans le bâti environnement et notamment par rapport au site classé de l'ancienne école des vétérinaires ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

- Le gabarit de la nouvelle construction trop élevé par rapport à la moyenne dans la rue ;
- La densité P/S de la nouvelle construction sur la parcelle concernée ;
- L'implantation de la nouvelle construction ;
- La typologie de la nouvelle construction par rapport au bâti existant ;
- L'orientation et l'ombre portée de la nouvelle construction ;
- Les vues directes depuis les terrasses sur les voisins de droite (= le site classé de l'ancienne école des vétérinaires) ;
- Le nombre limité d'emplacements de parking prévu dans la nouvelle construction ;
- La citerne d'eau de pluie insuffisante ;
- Le non-respect des perspectives depuis la nouvelle construction sur le site classé ;
- L'erreur dans la hauteur du mur mitoyen avec le site classé ;
- Conservation de l'ancienne usine à billes sur la parcelle de la demande ;
- ...

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS - modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - 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.6 du titre I du RRU - toiture - éléments techniques ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU - maintien d'une surface perméable ;

Vu que la demande est soumise à une commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU – nombre d'emplacements à prévoir par logement ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°13037 (F13591-PU) - exhausser l'atelier et le bureau, permis octroyé le 23/06/1911 ;
- n°43032 (35485-PU) - construire des bâtiments pour bureaux, permis octroyé le 08/07/1967 ;
- PFU 1717678 – rénover le mur d'enceinte du site classé de l'ancienne école vétérinaire, permis unique octroyé le 31/01/2020 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour le changement d'affectation des ateliers en entrepôts vu les renseignements urbanistiques RU2017/2625 du 06/02/2017 ;

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation existante :

- +00 : Petit bâtiment côté rue : bureaux avec sanitaires & Grand bâtiment à l'arrière de la parcelle : entrepôt ;
- +01 : entrepôt ;

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation projetée :

- Démolition des bâtiments existants et construction d'immeuble à appartements côté rue ;
- +00 : Entrée + abri pour 16 vélos et 8 vélos cargos + 8 caves privés + cage d'escalier avec ascenseur et local d'entretien + un appartement 1CH (côté rue) + un appartement 2 CH (côté jardin) ;
- +01 : 2 appartements 3CH avec terrasses arrière ;
- +02 : 1 appartement 1CH côté gauche et 1 appartement 2CH côté droite avec terrasses arrière & toiture végétalisée sur la partie arrière ;
- +03 : 1 appartement 1CH côté gauche et 1 appartement 2CH côté droite avec terrasses en façade avant ;
- +04 : 1 duplex 3 CH (avec +05) côté gauche avec terrasse côté rue et 1 studio côté droite avec terrasse latérale ;
- +05 : 1 duplex 3 CH (avec +04) avec séjour et terrasse latérale ;
- Au niveau des façades : Soubassement en pierre bleue, ferronnerie de ton noir anthracite, briquettes en terre cuite de ton brun/rouge, DEP en zinc noir anthracite, tôles en ALU de ton noir anthracite, tôles métalliques de ton noir anthracite, tuiles plates en terre cuite de ton brun/rouge, bardeaux en fibre-ciments de ton bois brûlé, préau en tôles nervurés de ton clair, châssis en ALU de ton noir anthracite et garde-corps en ALU de ton noir anthracite
- Au niveau du jardin à l'arrière de la parcelle : Jardin privatisé de 184m<sup>2</sup> ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmenté, que la parcelle sera construite sur  $\frac{3}{4}$  de sa profondeur sur une partie de la parcelle ; qu'actuellement toute la parcelle est imperméabilisé ; que le projet propose de rendre 39% de la parcelle perméable et de prévoir un jardin planté au fond de la parcelle ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas détaillée sur le plan du rez-de-chaussée ; qu'il a lieu de fournir un plan paysager en détaillant les végétations et arbres prévus ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2°, modifications des caractéristiques urbanistiques**, est d'application vu que la nouvelle construction modifie l'aspect de la parcelle par la démolition des bâtiments existants et la construction de l'immeuble à appartement ; que le projet modifié avec son choix des matériaux de façades (briquettes de parements, tuiles de terre cuite,...) et la forme de la toiture descendant du voisin de gauche (plus haut) au n° 2 vers le bâtiments du site classé de l'ancien école des vétérinaires vise à s'intégrer avec le bâti

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

environnant direct ; Que ce choix a été fait suite à multiples réunions en présence du service d'urbanisme de la commune et les représentants d'Urban ;

Considérant que le projet modifié ne fait plus application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme **articles 5 et 6 du titre I du RRU – hauteur de la toiture et hauteur de la façade avant**, vu que la nouvelle construction s'aligne avec la hauteur de l'immeuble mitoyen de gauche au n°2 ;

Considérant que le projet modifié ne fait plus application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme **article 13 du titre I du RRU - maintien d'une surface perméable**, que la surface du jardin arrière est rendu perméable ; que 39% de la parcelle est rendu perméable par rapport à la situation existante dans lequel l'entièreté est imperméabilisée ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du titre VIII du RRU - nombre d'emplacements à prévoir par logement**, que la demande ne prévoit pas emplacement de parking pour voiture, que le bien est en zone C pour l'accessibilité au transports aux commun, ce qui veut dire que le bien n'est pas si bien desservi ; que dans le quartier environnant des grands parkings couverts sont présents ; que le demandeur a pris contact avec citydev par mail pour mutualiser les emplacements de parking du parking situé dans l'immeuble en face afin que les nouveaux habitants auront un accès proche à un emplacement de parking ; que la dérogation est acceptable moyennant que le demandeur nous fournit une copie du contrat après délivrance du permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions; que le projet modifié avec son choix des matériaux de façades (briques de parements, tuiles de terre cuite,...) et la forme de la toiture descendant du voisin de gauche (plus haut) au n° 2 vers le bâtiments du site classé de l'ancien école des vétérinaires vise à s'intégrer avec le bâti environnant direct ; Que ce choix a été fait suite à multiples réunions en présence du service d'urbanisme de la commune et les représentants d'urban ;

Considérant que le projet jouxte le site classé de l'ancienne école Vétérinaire de Cureghem et son parc – AG 22-02-1990 ; que pour cette raison l'avis de la CRMS a été demandé ; Que la CRMS n'a pas remis d'avis vu que le mur mitoyen avec le site classé est la limite du site classé ; qu'il n'y a pas de zone de protection autour du site classé ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation sur la carte de Bruxelles Environnement ; qu'une gestion intégrée des eaux pluviales est prévue sur la parcelle ; que des toitures végétales de type intensive (rétention de 7m<sup>3</sup> d'eau de pluie), un bassin d'orage de 5m<sup>3</sup> et une citerne d'eau de pluie de 10m<sup>3</sup> ; qu'il a lieu de spécifier si l'eau de pluie sera réutilisé dans l'immeuble (WC, arrosage, machine à laver,...) et étudier la possibilité de prévoir de noues dans le jardin arrière ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Considérant que la parcelle présente un sol pollué dont il y a lieu de prévoir l'assainissement en le détaillant dans une note ;

Considérant que les coupes et plans sans lacunaires par rapport aux trémies et emplacements des cheminées pour les chaudières à gaz, les hottes (le cas échéant) et la ventilation primaire et les techniques et cheminées en toiture ; Qu'il a lieu de détailler tous les éléments sur plans et coupes ;

Considérant que la note explicative ne parle pas de la réutilisation de l'eau de pluie ; qu'il a lieu de spécifier dans une note si l'eau de pluie sera utilisée dans l'immeuble (WC, arrosage, machine à laver, ...) et étudier la possibilité de prévoir de noues dans le jardin arrière ;

Considérant que l'aménagement du +00 doit être revu qu'il a lieu de supprimer le logement 1CH au +00 côté rue mono-orienté sans espace extérieur et de supprimer l'auvent au-dessus la partie droite entre le volume principale et le mur mitoyen du site classé ; qu'il faut prévoir le parking vélos et une partie des communs en lieu et place du logement 1CH côté rue ;

Considérant que l'aménagement au niveau +01 doit être revu, que la terrasse latérale droite débordante du logement 2CH de droite doit être supprimé et qu'il faut prévoir une terrasse à l'arrière de ce logement ; qu'il faut revoir l'aménagement du logement 3CH de gauche en évitant de longues circulations via le couloir à partir de la porte d'entrée ;

Considérant le risque de vue plongeante sur le site classé depuis les terrasses latéraux ; qu'il faut prévoir des bacs à plantes sur la terrasse latérale au +04 et la terrasse en toiture au +05 ;

Considérant que le plan d'implantation est lacunaire par rapport à l'aménagement et l'utilisation du jardin arrière, qu'il a lieu de fournir un plan paysager de l'aménagement et l'utilisation du jardin arrière avec les types plantations et arbres et étudier la possibilité de prévoir des noues par la rétention de l'eau de pluie ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 20/03/2023 ; que la consultation de la CRMS n'est pas justifiée vu que l'art. 207 §3 ni l'art. 237 §1 du CoBAT sont d'application pour la présente demande ; que la demande se trouve en dehors de la zone de protection du site classé de l'ancienne école vétérinaires et que la rénovation du mur d'ancienne en mitoyen avec cette demande a fait l'objet d'un permis unique (cf. : PFU 1717678 du 31/01/2020) ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 à l'avis T.2018.0425/5 – du **Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale**, en date du 14/02/2023 ;

Considérant, que la demande moyennant modification, 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 :**

- **Respecter strictement l'avis SIAMU ;**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

- Fournir un contrat pour mutualiser des emplacements de voiture dans le quartier après délivrance du permis d'urbanisme ;
- Indiquer et détailler les tremies et emplacements des cheminées pour les chaudières à gaz, les hottes (le cas échéant) et la ventilation primaire) et indiquer les techniques et cheminées en toiture ;
- Spécifier dans une note si l'eau de pluie sera utilisée dans l'immeuble (WC, arrosage, machine à laver, ...) et étudier la possibilité de prévoir de noues dans le jardin arrière ;
- Détailler l'assainissement du sol pollué dans une note ;
- Supprimer le logement 1CH au +00 côté rue et l'auvent au-dessus la partie droite entre le volume principale et le mur mitoyen du site classé & prévoir le parking vélos et une partie des communs en lieu et place du logement côté rue ;
- Au niveau +01 : supprimer la terrasse latérale droite du logement 2CH de droite et prévoir une terrasse à l'arrière & revoir l'aménagement du logement 3CH de gauche en évitant de longues circulations via le couloir à partir de la porte d'entrée ;
- Prévoir des bacs à plantes sur la terrasse latérale au +04 et la terrasse en toiture au +05 pour éviter des vues plongeantes sur le site classé ;
- Fournir un plan paysager de l'aménagement et l'utilisation du jardin arrière avec les types plantations et arbres et étudier la possibilité de prévoir des noues par la rétention de l'eau de pluie ;
- Prendre contact avec le service d'environnement avant le chantier pour faire un inventaire amiante et introduire une demande de permis d'environnement classe 3 (rub.28) pour le chantier ;

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**

Président	M. BREYNE	
Secrétaire	M. BELLAZRAC	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

<p>Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine Direction de l'Urbanisme</p>	<p>M<sup>me</sup> BOGAERTS <i>remplacée par M<sup>me</sup></i> HANSON</p>	
<p>Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine Direction des Monuments et Sites</p>	<p>M. DESWAEF</p>	