

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétariat M^{me} VERSTRAETEN
Développement Urbain et M^{me} DEVRIENDT
Mobilité

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

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par Ciglo
Objet de la demande	Démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 34 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos. Construire un immeuble mixte comprenant : 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce.
Adresse	Rue Lambert Crickx, 11-23 Rue Brogniez, 48-58C Square Robert Pecqueur 1-2-3
PRAS	Zone mixite, ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 9 réactions.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- **Le manque d'affichage de l'enquête publique**
- **Densification du quartier**
- **Manque d'équipement collectif**
- **Espace vert privatif -> accès pour les riverains**
- **Commerces de gros uniquement prévu**
- **Horaire des commerces en gros**
- **L'alignement**
- **Hauteur et la profondeur des gabarits**
- **Bâtiment**
- **Vue sur un mur**
- **Mixité sociale**
- **Parking insuffisant ->17places pour 59 logements**
- **Revoir les Gabarits à la baisse**
- **Trop d'appartements**
- **Peu d'impact social**
- **Point vert en l'intérieur d'îlots sans vues et sans jouissance pour les riverains**
- **Préservation des moments et sites des habitations environnantes existantes aux alentours du site ;**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Objet de la demande : Démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant 34 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos et construire un immeuble mixte comprenant 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce

Projet d'avis cc du 05/10/2023

Attendu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant 34 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos et construire un immeuble mixte comprenant 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/04/2022 au 11/05/2022 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 23) activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situé 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 ;
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.9 du PRAS : clause de sauvegarde ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : toiture (hauteur et éléments techniques) ;
 - Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
 - 6 Nombre d'emplacements de parage à prévoir pour le logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 3 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Gabarits trop importants,
- Impact négatif des rehausses des bâtiments B et C d'un point de vue hauteur mais également sur le plan paysager et des perspectives, des ombres projetées
- Les risques de gentrification,
- Le manque d'emplacements de stationnement prévus dans le projet,
- Le manque d'équipement prévu dans le projet,
- L'inaccessibilité du jardin collectif aux habitants du quartier,
- La trop grande densité du projet,
- Le chantier,
- Les démolitions prévues et le manque d'entretien du bâtiment rue Crickx menant à la démolition;
- La validité de l'enquête publique, pas d'affiches dans la rue Crickx ni square Péqueur ;
- Le manque de prise en compte des bâtiments protégés de la Prévoyance Sociale et du skyline générale de la rue Lambert Crickx ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 15/09/2023 ;

Vu l'avis de Vivaqua du 04/09/2023 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 22/08/2023, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 21/09/2023 déclarant le projet que le projet est non conforme aux exigences du RRU :

- le monte-escalier permettant de rejoindre les logements du bâtiment B impose à la personne en fauteuil roulant de manœuvrer dans la plateforme élévatrice et vu la taille de l'appareil ce n'est pas possible ;
- la porte du sas parking ainsi que les portes menant aux espaces extérieurs n'ont pas leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant et ne sont donc pas manipulables en autonomie par une personne en fauteuil roulant ;
- certains commerces sont uniquement accessibles par marche ;
- dans l'espace communautaire, il n'y a pas une toilette PMR ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Vu l'avis BMA joint à la demande ;

Situation du site :

Attendu que le site du projet comprend les numéros 48-58c de la rue Brogniez, les numéros 11-13 de la rue Lambert Crickx et les numéros 1-3 du square Péqueur ; qu'il correspond à la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

partie ouest de l'îlot formé par les squares Robert Péqueur et de l'Aviation, les rues Brogniez, Lambert Crickx et le boulevard Poincaré/boulevard du Midi ;

Que le site couvre une superficie de 5.277 m² et est composé de 4 parcelles cadastrales ; qu'actuellement le site est presque entièrement construit y compris dans l'intérieur d'îlot qui est occupé par une halle et un parking à l'air libre accessible depuis le square Péqueur ;

Attendu que le site du projet se situe à proximité du bien Prévoyance Sociale et immeubles à appartements classé par arrêté du 09/09/1993 mais pas qu'il n'y a pas de zone de protection ; que certains des immeubles concernés par la demande sont repris à l'Inventaire ; qu'il s'agit d'un quartier avec des hautes valeurs patrimoniales ;

Attendu que le bien se trouve dans la zone ZESA « Quartier des Remparts (fortifications), N° du site : 7 ;

Attendu que le Square Péqueur a fait l'objet d'un réaménagement en 2004, qu'il est pourvu de mobilier urbain dont arceaux vélos, boxes vélo et bulles à verre enterrées ;

Considérant que les constructions existantes ont été érigées progressivement, au fil de l'extension de la S.A. Electricité et Electromécanique, entre 1913 et 1978, que les bâtiments comprenaient des bureaux, des ateliers de production, des magasins, garages et un logement de fonction ;

Considérant qu'une des particularités de cet îlot est le développement en son centre du Collège Matteo Ricci dont l'entrée se trouve sur le boulevard Poincaré ; que certains bâtiments de l'école sont mitoyens avec les parcelles de la demande ;

Historique :

Attendu qu'un projet de développement de ce site a été présenté deux fois en réunion de projet, la première le 26/02/2021 et la seconde le 29/06/2022 ; que cependant il ne s'agissait pas des mêmes demandeurs ;

Considérant que les demandeurs actuels sont passés en réunion de projet le 29/06/2022, que les conclusions étaient que certains aspects du projet devaient être retravaillés :

- la rehausse du bâtiment existant est peu pertinente car elle s'aligne à un rehaussement postérieur à la construction du bâtiment et impacte l'intérieur de l'îlot,
- les nouvelles constructions impactent également ce dernier, le nouveau bâtiment en intérieur d'îlot doit être supprimé,
- il est peu opportun de construire contre le mur mitoyen en intérieur d'îlot,
- en ce qui concerne le maintien de la trace de la halle de montage, les demandeurs proposent de fournir une étude spécifique,
- l'aménagement de logements mono-orientés dans les nouvelles constructions est difficilement acceptable ;
- concernant le parking, sa localisation n'est pas idéale. Il convient également de réduire le ratio et de déplacer la rampe d'accès. Enfin, le projet devra sans doute être adapté suite au contrat local de mobilité ;
- une gestion des eaux adéquate devra être prévue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Attendu que la DPC a fait une visite sur place et rédigé une note patrimoniale datée d'avril 2021, que celle-ci signale que des éléments intérieurs sont intéressants à conserver d'un point de vue patrimonial comme les halls d'entrée et cages d'escalier, finitions de sol en mosaïque et granito, ferronneries des main-courantes ; façade arrière et cage d'escalier de la rue Lambert Crickx 17 et les portiques en béton de la grande halle ;

Considérant que depuis le projet n'a pas été représenté en réunion de projet et que les derniers documents présentés étaient sommaires et volumétrique, qu'aucune architecture n'était proposée ;

Projet :

Considérant que la demande vise à démolir une partie des bâtiments existants, transformer les bâtiments maintenus et construire un nouveau bâtiment avec un programme de 59 unités de logement, 5 unités commerciales au rez-de-chaussée, des bureaux et un parking de 17 emplacements voitures, 7 emplacements motos et un total de 139 emplacements vélos répartis sur l'ensemble du projet ;

Démolitions :

Considérant que la demande vise à démolir les bâtiments de stockage et magasins qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier ; qu'il s'agit de bâtiments en intérieur d'îlot, des numéros 11, 13 et 15 de la rue Crickx ; que ces démolitions permettent d'améliorer grandement l'intérieur de cet îlot densément bâti, de retrouver de la pleine terre et de reconstituer un front bâti cohérent ;

Considérant que la demande prévoit également la démolition de la grande halle commerçante (82m de long, 14m de large et 10m de haut) en structure béton en intérieur d'îlot qui abrite actuellement un parking ; que cette halle a par contre un intérêt patrimonial en ce qu'elle est située sur l'ancien lit asséché d'un bras détourné de la Senne, que la demande propose de maintenir une partie de sa structure (5 portiques, colonnes et poutres) afin d'en garder une trace ; que cette démolition permet au projet d'offrir un jardin qualitatif pour les habitants des logements ;

Considérant que la demande n'explique pas pourquoi elle ne garde que 5 portiques, qu'il serait opportun peut-être en garder plus pour montrer toute l'étendue de la halle ou de justifier ce nombre ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir de plus amples informations quant à la protection de ces structures et la manière dont leur pérennité va être assurée ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'un audit afin de définir quels matériaux qui peuvent être recyclés ; qu'une réflexion doit être faite sur la réutilisation sur site également ;

Bâtiment A :

Considérant que la demande prévoit le maintien du bâtiment A situé au coin du square Péqueur et de la rue Brogniez ; que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée et les bureaux des étages sont maintenus ; qu'il totalise une superficie totale de 5303m² hors-sol dont 4 486 m² de bureau ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de modification de ce bâtiment mais qu'il fait tout de même partie de l'ensemble concerné par la demande ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Considérant que la façade existante est en cimentage blanc et pierre naturelle grise avec certains châssis de teinte noire et d'autres de teinte blanche, que ces châssis sont là depuis au moins 2009 ; que ceux-ci ne peuvent être avalisés tels quels et qu'il y a lieu de les uniformiser et de faire une proposition respectant les valeurs patrimoniales du bâtiment que seuls des ragréages sont prévus sur la façade ;

Considérant l'existence d'une dent creuse sur le site côté rue Brogniez qui sert actuellement d'accès au parking à l'air libre en intérieur d'îlot, que le bâtiment voisin (Maison du Protestantisme) est en retrait de la limite mitoyenne, que la dent creuse est maintenue sur le site mais qu'elle ne présente plus d'accès voiture (uniquement SIAMU) ; que cette zone de retrait latéral est végétalisée et permet une respiration dans la rue Brogniez ainsi qu'une vue vers un intérieur d'îlot libre et végétalisé offrant une respiration agréable depuis la rue; qu'elle est fermée à l'alignement par un portail métallique de teinte gris-brun foncé ;

Considérant que le bâtiment A va donc garder sa façade latérale puisque la dent creuse est maintenue ; qu'il s'agit d'une façade aveugle ; qu'il s'agit d'une opportunité manquée d'ouvrir cette façade sur la rue avec de nouvelles fenêtres et éventuellement des terrasses activant également l'entrée vers l'intérieur d'îlot et permettant un contrôle social ;

Considérant qu'un abri vélo est prévu au rez-de-chaussée le long de cette façade ;

Considérant que le porche existant est maintenu pour l'accès au parking qui est prévu au rez-de-chaussée à l'arrière des bâtiments A et B donnant sur le square Péqueur ; que ce bâtiment de parking est d'un seul niveau et pourvu d'une toiture végétalisée ;

Bâtiment B :

Considérant que la demande prévoit de transformer le bâtiment B au coin entre la rue Lambert Crickx et le square Péqueur au moyen d'une rehausse de deux niveaux, que la rehausse se présente sous la forme d'une toiture cintrée en zinc de teinte gris-brun et des châssis en aluminium de même teinte ;

Considérant qu'une rehausse s'envisage, sous réserve de l'intégration avec la façade du bâtiment existant, en ce que les gabarits des immeubles avoisinants vont jusqu'à un R+9 ; que le bâtiment donne sur l'espace dégagé du square Péqueur et se trouve sur un coin d'îlot ; que la rehausse sera donc extrêmement visible et qu'il faut soigner son architecture ;

Considérant que cette rehausse présente un volume en inadéquation avec la façade du bâtiment existant notamment en ce que les baies sont de même proportion voire plus grandes que celles du rez-de-chaussée et ne répondent donc pas à la hiérarchie des ouvertures, que si elle s'inscrit dans un langage de toiture, en retrait et conformément à l'article 6 du Titre I du RRU puisqu'elle ne dépasse pas le gabarit du bâtiment A, elle ne parvient tout de même pas à s'intégrer dans le contexte existant ; qu'il faudrait réduire l'impact du volume ; que le bâtiment est repris sur l'Inventaire et que la demande se trouve en ZICHEE et qu'il est donc essentiel de valoriser les qualités culturelles, esthétiques ou historiques du périmètre et de promouvoir son embellissement au travers de la qualité architecturale ;

Considérant que la rehausse prévue engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur puisque qu'il dépasse le bâtiment mitoyen rue Crickx qui a un gabarit de R+3+T ; qu'au vu du contexte bâti existant et de la liaison en gradation faite entre le voisin et le bâtiment A la dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade existante est en pierre naturelle beige, soubassement en pierre bleue, corniche en pierre beige, châssis en aluminium de teinte gris au rez-de-chaussée et de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

teinte gris-brun foncé aux étages ; que des garde-corps transparents sont ajoutés afin de respecter les normes de hauteur d'allège ; que cette proposition n'est pas adéquate et ne s'intègre pas dans la façade de ce bâtiment à l'Inventaire ; qu'il y a lieu de faire une autre proposition ou de ne pas mettre de garde-corps ;

Considérant que les châssis des étages en aluminium de teinte grise ne sont pas les châssis d'origine, qu'il y a lieu de revenir vers les divisions et matériaux d'origine ; qu'il en va de même pour les châssis du rez-de-chaussée, que la demande ne peut avaliser une infraction et que la situation de droit n'est pas claire ; qu'une vitrine avec un soubassement en pierre bleue serait plus adéquate pour des commerces de gros ;

Considérant que pour l'instant les boîtes aux lettres sont en façade, que s'agissant d'un changement d'affectation en logement il n'est pas souhaitable que celles-ci se multiplient sur la façade et qu'il faut donc les prévoir intégrées aux portes ou dans le hall d'entrée si le Règlement de la Poste l'autorise ;

Considérant que la façade à rue est isolée par l'intérieur tandis que la façade arrière est isolée par l'extérieur au moyen d'un enduit sur isolant sauf en ce qui concerne la façade au droit de la cage d'escalier ;

Considérant que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée sont maintenues mais légèrement réduites ; que les étages actuellement occupés par des bureaux sont transformés en 17 logements (1 studio, 7 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres, 3 appartements 3 chambres et 1 appartement 4 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la cage d'escalier existante qui a un intérêt patrimonial, qu'en revanche le hall d'entrée n'est pas conservé comme demandé dans la note patrimoniale, qu'il est cloisonné et l'accès modifié, que l'ascenseur historique est également supprimé or cette configuration historique a un intérêt patrimonial, qu'il y a lieu de conserver ces éléments et de faire une autre proposition ;

Qu'en ce qui concerne la partie du bâtiment B qui fait l'angle, les appartements sont tous traversants sauf ceux qui sont sur le coin mais qui possèdent néanmoins deux façades, que les couloirs de circulation profitent d'un apport de lumière naturelle ; que dès que possible des terrasses ont été créées ; que la demande propose des typologies de duplex allant d'une à quatre chambres aux 4^e et 5^e étages que ceux-là sont distribués par une coursive en façade arrière ;

Considérant que le BMA dans son avis remet en question l'aménagement de ces logements, que les appartements les plus éloignés du jardin sont également ceux qui ont les espaces extérieurs privatifs les moins qualitatifs et que l'avis suggère d'ajouter une circulation verticale donnant sur le square Péqueur ce qui permettrait de supprimer la coursive extérieure et donc la façade aveugle attenante mais diviserait l'unité commerciale au rez-de-chaussée ; qu'il est un fait que la coursive ne faisant que 1,5m de largeur ne peut s'apparenter à un espace extérieur appropriable et que les espaces de vie ne sont donc pas en contact avec un espace extérieur qui se trouve au niveau supérieur en contact avec les chambres ; qu'il serait en effet préférable de prévoir des espaces extérieurs en contact avec les espaces de vie et d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de ces logements mais que cela peut se faire encore autrement qu'en ajoutant une circulation verticale qui vient modifier l'aménagements de tous les étages ;

Considérant que les logements ont tous un espace de rangement/buanderie intégré au logement, qu'ils répondent au Titre II du RRU sauf en ce qui concerne les appartements B.1.3,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

B2.3, B.3.3 qui sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), qu'étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que des modifications de baies en façade avant ne sont pas souhaitables la dérogation se justifie, que les superficies sont adaptées en fonction du nombre de chambres ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser l'ensemble des toitures plates du bâtiment B ainsi qu'une toiture verte stockante au niveau du bâtiment arrière de parking ; que les toitures accueillent également des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que ce volume parking pourrait avoir une façade ouverte et un accès vers l'intérieur d'îlot ; qu'il serait intéressant d'analyser le besoin en bornes de recharge pour véhicules électriques ;

Considérant que la demande prévoit le local poubelle dans le volume à l'arrière du bâtiment B, à l'arrière du parking ; que ce local est de dimensions suffisantes (12 conteneurs de 770 litres) mais que l'accès des logements à ce local poubelle n'est pas évident puisqu'il se fait uniquement via l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de revoir son emplacement ;

Bâtiment C :

Considérant que la demande prévoit de transformer le bâtiment C le long de la rue Lambert Crickx au moyen d'une rehausse d'un niveau en partie avant atteignant donc un gabarit de R+4, que la rehausse est prévue avec un parement en cassettes de zinc de ton brun-rouge et des châssis en aluminium de même teinte ;

Considérant que si cette rehausse s'intègre d'un point de vue volume dans le contexte existant ; elle ne s'intègre pas avec la rehausse du bâtiment B, qu'elle présente des matériaux semblables mais une mise en œuvre et un volume différent ; que s'il est appréciable que chaque extension ait une approche singulière, le matériaux marque encore trop la continuité et le volume la liaison entre les bâtiments B et D, un retrait serait peut-être appréciable ; que de plus les baies de la rehausse ne sont pas alignées sur celles des étages ;

Considérant que la rehausse prévue engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur puisque qu'il dépasse le bâtiment mitoyen rue Crickx qui a un gabarit de R+3+T ; qu'au vu du contexte bâti existant et de la liaison en gradation faite entre le voisin et le bâtiment A la dérogation est acceptable ;

Considérant que le coin coupé arrière droit de la façade est comblé et que la demande profite pour y aménager des terrasses « rentrantes », qu'il y a lieu de préciser comment les matériaux de cette partie nouvelle vont s'intégrer avec les matériaux existants de la façade arrière ;

Considérant que la façade existante est composée de pilastres, bandeaux et d'encadrements en pierre naturelle beige, trumeau en briques bicolore beige et rouge-brun, soubassement en pierre bleue, corniche en bois peint, châssis en aluminium de teinte gris-brun foncé au rez-de-chaussée et en bois peint de teinte rouge-brun aux étages ;

Considérant que la demande prévoit de placer une porte vitrée au rez-de-chaussée à la place de l'ancienne entrée cochère, que cet aménagement n'est pas adéquat ;

Considérant que les châssis des étages sont en bois et d'origine, qu'il y a lieu de les restaurer ; que ceux du rez-de-chaussée ne sont pas ceux d'origine, qu'ils ne correspondent pas à la situation de droit, qu'une vitrine avec un soubassement en pierre bleue serait plus adéquat pour des commerces de gros et qu'il y a lieu de faire une proposition ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Considérant que les garde-corps en fer forgé au 3^e étage sont doublés par des garde-corps en verre translucide, qu'il y a lieu de supprimer le garde-corps vitré et de maintenir ceux existant ou de faire une autre proposition qui s'intègre mieux dans le style de la façade existante ;

Considérant que pour l'instant les boîtes aux lettres sont en façade, que s'agissant d'un changement d'affectation en logement il n'est pas souhaitable que celles-ci se multiplient sur la façade et qu'il faut donc les prévoir intégrées aux portes ou dans le hall d'entrée si le Règlement de la Poste l'autorise ;

Considérant que la façade à rue est isolée par l'intérieur tandis que la façade arrière est isolée par l'extérieur au moyen d'un enduit sur isolant ; que la note patrimoniale insiste sur le fait que la façade arrière de ce bâtiment est à maintenir, qu'une isolation par l'extérieur vient aplatir la façade et supprimer tous les jeux de structure apparents, qu'il y a lieu de prévoir une isolation par l'intérieur en façade arrière ;

Considérant que ce bâtiment présente une cellule commerciale de petite taille (commerce de gros de 58,8m²), un local vélo de 68 places, des caves et un local commun de 91m² au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;

Considérant que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée sont maintenues mais légèrement réduites ; que les étages actuellement occupés par des bureaux sont transformés en 17 logements (4 studios, 3 appartements 1 chambre, 6 appartements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la cage d'escalier existante en partie avant qui a un intérêt patrimonial, que par contre le hall d'entrée n'est pas conservé comme demandé dans la note patrimoniale, qu'il est cloisonné et l'accès modifié via l'ancienne entrée cochère, que l'ascenseur historique est également supprimé or cette configuration a un intérêt patrimonial, qu'il y a lieu de conserver ces éléments et de faire une autre proposition et de faire une étude historique sur l'ascenseur, de vérifier s'il y a encore des éléments patrimoniaux dans l'entrée cochère et dans l'ancien patio;

Considérant que la partie qui se développe en profondeur est distante de minimum 12m de la façade arrière du bâtiment B, que cela permet de limiter les problèmes de vue et d'intimité entre les logements ;

Considérant que les logements sont majoritairement traversants sauf ceux en façade avant ; que des terrasses sont créées dans le volume arrière ou sur les toitures existantes ;

Considérant que les murs et châssis de l'ancien patio sont encore existants au niveau des appartements C. B. x. 2 et C.A.x.1., que les aménagements prévus les font disparaître ce qui est regrettable d'un point de vue patrimonial, que de plus ce sont les anciennes parties intérieures qui deviennent les terrasses et celles extérieurs qui deviennent intérieur ; qu'il y a lieu d'étudier un aménagement permettant d'en maintenir au moins une partie ;

Considérant que les logements ont tous un espace de rangement/buanderie intégré au logement, qu'ils répondent au Titre II du RRU sauf en ce qui concerne les appartements C.A.3.2 et C.A.3.3 qui sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), qu'étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que des modifications de baies en façade avant ne sont pas souhaitables la dérogation se justifie, que les superficies sont adaptées en fonction du nombre de chambres ;

Considérant que le local commun au rez-de-chaussée est divisible et utilisable pour l'ensemble des résidents, qu'il est en contact direct avec le jardin commun ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Considérant que les caves centralisées au rez-de-chaussée ne sont accessibles que depuis le jardin commun, qu'aucun accès n'est prévu depuis le hall d'entrée, qu'il y a lieu de prévoir un accès depuis l'intérieur du bâtiment C ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser l'ensemble des toitures plates du bâtiment C ; qu'il s'agit de toiture intensive à rétention ; que les toitures accueillent également des panneaux photovoltaïques ;

Bâtiment D :

Considérant qu'une nouvelle construction vient refermer l'îlot à l'alignement du côté de la rue Crickx (bâtiment D); qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3 contre le mitoyen et montant jusqu'à un R+5 afin d'assurer une transition cohérente vers le coin de l'îlot ; que ce bâtiment s'intègre bien, qu'il prévoit des jeux de volumes variés en façade avant et s'aligne sur les lignes de constructions des immeubles qui l'entoure ce qui permet une cohérence avec le cadre bâti environnant ; que les espaces de vie et les terrasses prévues dans ce nouveau bâtiment alternent en façade avant ou arrière ce qui permet d'activer les deux façades ;

Considérant que le bâtiment présente une dérogation à l'article 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que le bâtiment vient s'implanter en mitoyenneté avec le bâtiment sis n° 9A de la rue Lambert Crickx, qu'il présente la même profondeur sur une largeur de 2,12m, que cette profondeur est augmentée ensuite par un balcon de 2m et qu'ensuite le bâtiment atteint une profondeur de 14m (3,45m en plus que le voisin) après un recul de 4,78m ; que la profondeur est augmentée progressivement afin de limiter les impacts sur le voisin, que la dérogation se limite donc au balcon et qu'elle est acceptable ;

Considérant que le bâtiment B est également en dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant, qu'en effet la hauteur de la façade du bâtiment au n°9 de la rue Crickx est de 16,28m et qu'au plus haut la façade du bâtiment D (R+5) atteint 21,5m, que d'autre part la façade existante du bâtiment C a une hauteur d'environ 18m ; que dans tous les cas elle ne dépasse pas la hauteur du bâtiment A qui culmine à 24,95m, que les hauteurs sont intégrées dans une réflexion globale de tout le site en gradation vers le coin de l'îlot et en limitant au maximum les impacts en terme d'ensoleillement, que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la façade est prévue avec un parement en béton architectonique de teinte grège au rez-de-chaussée et un seuil en pierre bleue et des parties en brique de teinte jaune/ocre ou en enduit de teinte grège pour les étages ; que les châssis sont en aluminium de teinte gris-brun foncé ; que les matériaux choisis se veulent en lien avec les bâtiments existants dans la rue Crickx, qu'à ce sujet le photomontage et la note sur les matériaux ne sont pas tout à fait en accord, qu'il y a lieu de fournir la référence exacte des briques ;

Considérant que le bâtiment se compose de 25 unités de logements réparties comme suit : 8 studios, 3 appartements 1 chambre, 12 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres et 1 appartement 4 chambres ; que deux commerces sont prévus au rez-de-chaussée, qu'ils sont traversant et permettent une certaine visibilité sur l'intérieur d'îlot mais qu'il s'agit de commerces de gros ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de sous-sol pour ce bâtiment étant donné la mauvaise qualité du sol, que les caves sont donc aménagées au rez-de-chaussée ; que ces caves sont accessibles via les halls d'entrée qui sont également un passage pour accéder aux unités d'habitation à l'arrière du bâtiment C ; que cela n'est pas opportun et qu'il serait

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

préférable de supprimer ces caves au profit de halls d'entrée plus confortables d'autant que les logements possèdent tous un espace stockage/buanderie intégré ;

Considérant que les logements proposés sont de bonne qualité, traversants, qu'ils répondent majoritairement au Titre II du RRU, que les superficies sont adaptées en fonction du nombre de chambres ;

Considérant cependant que les studios prévus contre le mitoyen de droite ne peuvent être considérés comme des studios étant donné que les espaces sont clairement différenciés, qu'il en découle qu'ils ne répondent pas au Titre II du RRU et qu'il est nécessaire de revoir leur aménagement ;

Considérant que les toitures plates sont végétalisées ; que la demande prévoit également des panneaux photovoltaïques ; qu'une petite partie de la toiture plate du R+3 est lestée mais pas végétalisée, que le RCU impose la verdissement de toutes les toitures de plus de 20m², qu'il y a donc lieu de végétaliser cette toiture-là également

De manière générale :

Considérant que le changement d'affectation prévu ainsi que les rehausses sont envisageables sous réserves des modifications demandées dans le présent avis ; qu'il est par contre à remarquer un manque général de prise en compte des aspects patrimoniaux ou en tout cas un manque d'explications et de mise en valeur du patrimoine ;

Considérant que les façades rehaussées se trouvent au nord par rapport au bâtiment en face rue Lambert Crickx ; qu'ils ne portent donc pas d'ombre sur ces bâtiments, qu'en effet les rehausses ont un impact en terme d'ensoleillement uniquement sur son propre espace en intérieur d'îlot ;

Considérant que de manière générale, sur 59 unités de logement, 10 sont des appartements de grande taille, que cela représente quasi 20% ; que les logements moyennant quelques adaptations sont qualitatifs et respectent le Titre II du RRU ; que 78% des appartements sont traversants ;

Considérant que de manière générale les commerces de gros sont nombreux dans ce quartier et que prévoir un autre type de commerce pour certaines des cellules commerciales des rez-de-chaussée, de préférence les plus qualitatives, pourrait permettre une variété dans le type de services et de commerces proposés et enrichir la mixité fonctionnelle du quartier mais aussi activer les rez-de-chaussée et permettre un contrôle social à des heures plus variées ; que le RIE parle d'ailleurs de commerces de proximité ce qui laisse entendre qu'il ne s'agit pas uniquement de commerces de gros ;

Considérant que cette zone de recul latérale ou dent creuse a pour conséquence que les façades arrière des bâtiments à front de rue sont visibles, qu'il faut donc y apporter la même attention qu'aux façades avant, que les façades proposées sont encore un peu monotones alors qu'il serait possible d'y apporter plus de variations afin de souligner l'hétérogénéité des bâtiments ;

Espace extérieur :

Considérant que la demande prévoit un jardin commun en intérieur d'îlot avec plusieurs ambiances, que cela répond à la prescription 0.6 du PRAS en ce que la demande améliore grandement les qualités végétales et esthétiques d'un intérieur d'îlot actuellement densément

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

bâti ; que les superficies imperméables sont réduites de 5230m² à 3064m² avec 1618m² de toitures vertes extensives (épaisseur de substrat supérieure à 10cm) en plus ;

Considérant qu'il est à préciser que les plans ne prévoient pas la végétalisation de la toiture du bâtiment A même si certains documents de la demande le montre ;

Considérant que le projet respecte la prescription 0.2 du PRAS en ce qu'il prévoit plus de 10% de la surface du terrain perméable dont un espace vert de plus de 500m² et d'un seul tenant ;

Considérant que le travail paysager prévu est qualitatif notamment avec l'intégration des structures de la halle commerçante et des dalles minérales en bandes au sol pour marquer une partie des portiques supprimés, ce qui permet de garder des vestiges du passé industriel et commerçant du quartier ; considérant que la demande prévoit une noue paysagère pour marquer l'ancien tracé du bras de la Senne qui passait là historiquement ;

Considérant cependant que la noue pourrait être prolongée pour marquer plus fortement l'ancien bras de la Senne et que le plan paysager peut être amélioré en minimisant les espaces accessibles afin d'améliorer la biodiversité ;

Considérant qu'une lisière arbustive permet de marquer la limite entre le jardin collectif et l'immeuble de bureau ;

Considérant que ce jardin collectif est sur terrain privé, qu'il n'est pas possible d'imposer au propriétaire d'ouvrir cet espace aux riverains, que d'ailleurs il devrait pour ce faire y assurer la sécurité ;

Considérant que la demande présente une gestion intégrée des eaux pluviales bien développée et décrites dans la notice explicative ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ; qu'il y a lieu de vérifier les calculs ;

Considérant que la demande prévoit un abri vélo pour 39 vélos et 10 vélos-cargo contre le mur mitoyen côté rue Crickx, qu'il s'agit d'une construction en intérieur d'îlot ; que si cela est justifié par le souhait d'habiller ce haut mur aveugle l'objectif peut être atteint au moyen d'une végétalisation ; qu'il y a lieu de supprimer ce bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer des nichoirs afin de favoriser la nidification tant au niveau du jardin collectif en intérieur d'îlot qu'au niveau des bâtiments ;

Techniques :

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les éléments techniques, que s'il est difficile d'inclure ceux-ci dans le volume de toiture pour les bâtiments existants, il est plus difficile de justifier cette dérogation pour les bâtiments neufs en tout cas pour les ascenseurs, qu'il y a lieu de supprimer cette dérogation ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Considérant que la demande prévoit des pompes à chaleur individuelles, que les unités extérieures sont prévues en toiture ; que la région bruxelloise soutient cette évolution mais qu'il y a cependant lieu de prendre toutes les précautions nécessaires (caisson acoustique et plaque de répartition) ;

Sol :

Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire des sols pollués en catégorie 0+4 ; que BE a déclaré conforme la déclaration de reconnaissance de l'état du sol le 12/09/2022 ; que la présence de polluant est confirmée sur les quatre parcelles, qu'il s'agit principalement d'huiles minérales, de trichloroéthène et de benzène ; qu'une étude détaillée a été réalisée ;

Considérant l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol : une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur d'un permis d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol sur plus de 20 m² sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0 impliquée par cette demande, et ce avant la délivrance du permis ;

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Mobilité :

Considérant que le site de la demande se trouve en zone d'accessibilité A du RRU ; que le site est très bien desservi en transports en communs ; qu'une station Villo ! et une station Cambio se trouvent à proximité ;

Considérant que la demande prévoit 17 emplacements pour voitures dont 2 PMR et 7 pour motos dans un volume de parking à l'arrière des bâtiments A et B, que celui-ci est accessible depuis le square Péqueur, que le parti de la demande est aussi de ne pas prévoir de parking en sous-sol pour des raisons techniques (qualité du sol – anciens marais, proximité de la nappe phréatique à moins de 2m par endroit, etc.) mais aussi afin de permettre un maximum de pleine terre dans le projet ;

Considérant que s'agissant des bâtiments existants l'article 6 du Titre VIII ne peut s'appliquer, qu'il s'applique par contre pour la nouvelle construction du bâtiment D comprenant 25 unités de logement ;

Considérant que la demande sollicite donc une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU ; qu'au vu du chapitre dévolu à la mobilité du rapport d'incidence qui considère l'offre appropriée mais également au vu de la proximité avec la gare du Midi, la dérogation est acceptable d'autant que la demande prévoit une offre en stationnement pour la mobilité douce qui est qualitative puisqu'il s'agit au total de 139 emplacements vélos dont 12 cargo ; qu'il convient de tendre vers un ratio de 1 vélo par oreiller ;

Considérant que la note explicative mentionne que les bureaux et commerces déjà présents ne sont pas demandeurs d'emplacements de stationnement ; que cependant 14 emplacements vélo sont dévolus aux commerces et bureaux ;

Considérant que la demande prévoit également 8 emplacements vélos à l'usage des visiteurs ; que les systèmes d'accroche sont conformes au Vademecum vélo (U inversé avec barre transversale) ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de zone de livraison via le domaine privé ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 7622 m² pour les logements ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 381 100 €, soit 7622 m² x 50 € ;

Considérant que la superficie de bureau est réduite de 7792m² à 4486m², que la superficie de commerce de gros est, elle, réduite de 6585m² à 2882m² ; que celles-ci ne sont donc pas chargées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

De manière générale :

Considérant que le projet prend en compte les caractéristiques et opportunités offertes par le site, qu'il améliore grandement l'intérieur d'îlot en dédensifiant et en prévoyant un jardin commun végétal et en pleine terre ;

Considérant que l'étude patrimoniale devrait être plus poussée, que les rehausses prévues ne s'intègrent pas entre elles et ne permettent pas la mise en valeur des bâtiments existants, que les proportions de la rehausse du bâtiment B ne sont pas en accord avec la composition de la façade du bâtiment existant ;

Considérant que le projet prévoit une mixité de fonctions et des logements qualitatifs dans l'ensemble, qu'il serait intéressant de prévoir des typologies de commerce variées afin d'assurer une activation des rez-de-chaussée et un contrôle social ;

Considérant que les logements ne sont cependant pas conformes au Titre IV du RRU, qu'il y a lieu de se conformer à l'avis d'Access&Go afin de répondre aux exigences du Titre IV du RRU ;

Considérant que le demandeur prévoit un chantier d'une durée de 3 ans ;

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

Considérant que les modifications à apporter à la demande sont substantielles et que celle-ci devra être soumise à de nouveaux actes d'instruction dont une nouvelle enquête publique ;

AVIS FAVORABLE de le DU, DPC et BE à condition de :

En ce qui concerne la démolition de la Halle :

- Fournir une note détaillée sur les mesures de protection des structures maintenues de la halle ;
- Etudier la possibilité de garder une plus grande partie de la structure ;

En ce qui concerne le bâtiment A :

- Faire une proposition en ce qui concerne la façade latérale du bâtiment A afin de l'animer ou retirer clairement le bâtiment A de l'objet de la demande ;
- Faire une proposition en ce qui concerne les châssis afin de les uniformiser ou représenter la dernière situation de droit ;
- Supprimer l'abri vélo le long de la façade du passage et intégrer les emplacements vélos dans le volume existant ;

En ce qui concerne le bâtiment B :

- Revoir la rehausse du bâtiment B de manière qu'elle s'intègre mieux d'un point de vue volumétrie, architecture et patrimoine ;
- Supprimer les garde-corps vitrés et faire une autre proposition respectant les caractéristiques patrimoniales du bâtiment ;
- Revenir vers des châssis avec les divisions et matériaux d'origine pour les étages et le rez-de-chaussée, clarifier la situation d'origine ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

- Maintenir la cage d'escalier, le hall d'entrée, l'accès et l'emplacement de l'ascenseur ;
- Améliorer les espaces extérieurs et l'aménagement des logements des derniers étages du bâtiment B ;

En ce qui concerne le bâtiment C :

- Revoir la rehausse du bâtiment C de manière qu'elle s'intègre mieux avec l'architecture du bâtiment et en retrait ;
- Restaurer les châssis en bois des étages et faire une proposition pour les châssis du rez-de-chaussée, supprimer le garde-corps vitrés au 3^e étage ;
- Isoler la façade arrière du bâtiments C par l'intérieur et préciser les matériaux pour la partie nouvelle sur le coin ;
- Supprimer les caves au rez-de-chaussée ;
- Maintenir la cage d'escalier et le hall d'entrée, faire une étude historique sur l'ascenseur et sur les éléments patrimoniaux présents dans l'entrée cochère et l'ancien patio ;
- Etudier un aménagement des appartements C. B. x. 2 et C.A.x.1. qui permette le maintien d'une partie au moins des murs et châssis de l'ancien patio ;

En ce qui concerne le bâtiment D :

- Supprimer les caves du rez-de-chaussée du bâtiment D au profit des halls d'entrée ;
- Revoir l'aménagement des studios des 1^{er} et 2^e étages du bâtiment D afin de se conformer au RRU ;
- Supprimer le local vélo en intérieur d'îlot à l'arrière du bâtiment D et intégrer les rangements vélos dans le volume ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- Etudier la possibilité de prolonger la noue sur les traces du bras de la Senne dans un travail paysager ;

De manière générale :

- Respecter l'avis du SIAMU du 15/09/2023 ;
- Respecter l'avis de Vivaqua du 04/09/2023 ;
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 21/09/2023 ;
- Prévoir une mixité dans le type de commerces et pas uniquement du commerce de gros ;
- Supprimer la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les éléments techniques en toiture ;
- Revoir l'aménagement des locaux communs (poubelle, vélo, etc...) p de manière que ceux-ci soit à la fois facilement accessible pour les logements et de préférence sans passer par l'extérieur ;
- Végétaliser l'ensemble des toitures plates ;
- Supprimer les boîtes aux lettres en façade avant et prévoir, en accord avec le Règlement de la Poste, un système intégré à l'architecture qui respecte les caractéristiques patrimoniales de la façade ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

- Respecter l'article 16 Titre 1 du RRU par la pose d'une citerne dont les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale ;
- Revoir le projet afin de respecter les restrictions d'usage OU de prendre les mesures d'assainissements nécessaires pour lever les restrictions d'usage ;

AVIS DEFAVORABLE DE LA COMMUNE :

Considérant que pour la commune, la densité du projet est beaucoup trop importante, que le projet n'est clairement pas abouti et que des évolutions du projet sont encore nécessaires quant à fournir des propositions acceptables du point de vue de la densité et des gabarits, qu'une réflexion patrimoniale sur l'ensemble des bâtiments du site n'a pas eue lieu et qu'elle est indispensable pour répondre aux exigences de la Direction du Patrimoine, que des problèmes ont été évoqués par les riverains en séance quant au manque et à l'absence de visibilité des affiches annonçant l'enquête publique ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétariat	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement Urbain et Mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

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. MOENECLAY	