

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire 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

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par SENNE INVEST I
Objet de la demande	rénovier, démolir et reconstruire un immeuble de bureaux en un ensemble de bâtiments accueillant les fonctions mixtes de 53 logements , un espace commerce et un espace bureaux
Adresse	Avenue Clemenceau, 87 / rue de la Clinique
PRAS	espaces structurants, zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 16 réclamations.

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

Le bureau d'architecture et le demandeur ont été entendus.

Le réclamant a été entendu :

- Densification du quartier
- Ce projet redéfinit les nouvelles règles d'urbanisme
- Nombreuses dérogations (Hauteur, gabarit, exploitations des surfaces....)
- Pas assez de parking
- La perméabilité des sols
- Gabarits proposés
- Toiture en escalier pour gagner du volume (R+4)
- Influence du volume -ensoleillement
- Servitude de passage modifié ?
- P/S
- Perméabilité du sol
- Servitude de passage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover, démolir et reconstruire un immeuble de bureaux en un ensemble de bâtiments accueillant les fonctions mixtes de 53 logements, un espace commerce et un espace bureaux ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/11/2023 au 15/12/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 4) forages en profondeur, notamment, les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau ;
 - 26) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc, comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 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 particulière 4.2.3° du PRAS : + de 200m² de commerce hors liséré NC ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- 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) ;
 - 13 : maintien d'une superficie perméable ;
- 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 21 décembre 2023

Considérant que l'enquête a donné lieu à 16 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Le nombre trop important de dérogation ;
- Le ratio de parking ;
- L'imperméabilisation du site ;
- Le manque d'information sur le développement global ;
- Les toitures en escaliers qui ne servent qu'à augmenter les gabarits ;
- La surdensification de l'îlot et le rapport P/S trop important ;
- La servitude de passage déplacée sans plus d'information en plan ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 23/10/2023 ;

Vu l'avis de Sibelga du 05/10/2023, que deux cabines côte à côte doivent être prévues ;

Vu l'avis de Vivaqua du 17/10/2023, que l'avis signale la présence d'une conduite en fonte grise en trottoir, quelque peu en dehors du projet. Il y a lieu de prendre toutes les dispositions pour protéger cette installation sensible (éviter les vibrations, éviter de décompacter le terrain, et d'adapter les procédures en cas de mise en place de palplanches, grues, etc....) ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 24/10/2023, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 03/11/2023, que le projet est conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

rHistorique et Situation du site :

Attendu que le terrain concerné par la demande est constitué de 2 parcelles contiguës, cadastrées 5ème division, section B, parcelle n° 221C7 et n° 210V5 ; qu'une de ces deux parcelles est construite et l'autre est un terrain converti en parking extérieur (25 places) ; que la superficie totale est de 1986 m² ;

Considérant que le terrain vide provient de la démolition des anciens bâtiments de la brasserie Impériale; qu'il persiste une structure mitoyenne en béton à côté du n°37 de la rue de la Clinique ;

Considérant que le bâtiment existant est composé de 2 parties : un bâtiment d'angle de gabarit R+3+T (croisement av. Clémenceau et rue de la Clinique) en briques avec un socle en pierre claire, une toiture à versants avec des corniches marquées et un bâtiment en L (rue de la Clinique) de gabarit R+2 avec une toiture plate, une partie de la façade est en retrait et complètement vitrée à effet miroir, l'autre partie est en briques avec un socle en pierre claire ;

Considérant que l'ensemble a une superficie de 3.385 m² hors-sol et de 1.070 m² en sous-sol, que la dernière affectation de droit est celle de bureau, que les bâtiments sont actuellement inoccupés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

Considérant qu'actuellement le site est grevé d'une servitude de passage le long du mitoyen du n°37 de la rue de la Clinique ;

Considérant que 3 réunions de projet ont été organisées en date du 13/10/2021, du 22/12/2021 et du 31/03/2023 ; qu'une visite de site a été faite ;

Attendu que la parcelle à l'arrière du site concerné par cette demande est également en développement (avenue de la Brasserie – îlot Bosch), qu'un workshop a été organisé à l'initiative d'Urban afin d'assurer une cohérence dans le développement de ces deux projets ;

Considérant que l'îlot défini par la rue de la Clinique, la rue Bissé, la chaussée de Mons et l'avenue Clemenceau a une structure urbaine particulière ; qu'une voirie en cul-de-sac, l'avenue de la Brasserie, qui pénètre dans l'îlot est présente du côté de la chaussée de Mons et dessert des habitations uniquement accessibles via l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'implantation des deux projets se fait le long l'avenue de la Brasserie prolongée jusqu'à la rue de la Clinique, qu'il s'agit d'une restructuration profonde de l'îlot qui par la même va être divisé en deux îlots de plus petite taille ; que la commune s'est engagée à reprendre la voirie dans le domaine public ;

Projet :

Considérant que le projet prévoit donc :

- la transformation de l'immeuble d'angle afin de développer un commerce (225m²) au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;
- la démolition de la partie de bâtiment avec toiture plate le long de l'avenue de la Clinique et la reconstruction d'un immeuble comprenant bureaux, l'accès au sous-sol et logements au rez-de-chaussée et logement aux étages ;
- la construction d'un bâtiment sur le terrain vide comprenant du logement ;

Considérant que la conservation du bâtiment à toit plat a été envisagée mais n'a pas été retenue pour plusieurs raisons dont la difficulté de conversion en logements qualitatifs, la problématique des vis-à-vis entre logements, l'impact sur le sous-sol nécessaire et donc l'imperméabilisation de la parcelle, etc. ;

Considérant que le bâtiment maintenu nécessite, lui, la réfection totale de sa toiture et des circulations verticales ; que deux lucarnes y sont ajoutées, que la façade arrière sera refaite entièrement ;

Gabarit et implantation :

Considérant que l'avenue de la Brasserie est prolongée, reliant la chaussée de Mons à la rue de la Clinique, que le projet s'implante donc de part et d'autre de cette voirie de 10,5m de large, que l'implantation prévue permet une lecture claire de la structure urbaine ;

Considérant que le bâtiment existant R+3+T, au vu de sa bonne intégration dans le contexte, constitue le point de départ des gabarits projetés ; que le projet prévoit donc des gabarits

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

évolutifs (R+3, R+3+T, R+4 et R+4+T), tantôt avec des toitures en pentes, tantôt avec des toitures plates, se raccordant harmonieusement aux bâtiments existants ;

Considérant que les différents gabarits prévus permettent de créer plusieurs séquences, que cela permet d'éviter l'effet bloc du projet tout en assurant une cohérence d'ensemble ;

Considérant que la demande prévoit la création d'un parking en sous-sol concentré sous les bâtiments ; qu'une partie du sous-sol est démolie là ou de la pleine terre est créée ;

Considérant que la partie côté avenue Clémenceau est entièrement bâtie au rez-de-chaussée, que par contre la partie au nord recrée un intérieur d'îlot et un jardin commun ; que la restructuration de cet îlot permet la création d'une poche de verdure et de pleine terre sur la partie sud du nouvel îlot créé reliée avec celle du projet envisagé sur la parcelle arrière ;

Considérant que le projet prévoit le déplacement de la servitude de passage au niveau de la voirie existante ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU qui concerne la profondeur en ce que le volume qui couvre la rampe de parking dépasse la profondeur du voisin de l'avenue Clémenceau, que cependant il est préférable de couvrir la rampe de parking afin de limiter les nuisances et que le volume ne dépasse pas le mur mitoyen existant ; que les balcons ajoutés en façade arrière du volume le long du mitoyen de l'avenue Clémenceau sont également plus profond que le voisin, qu'il s'agit d'une rénovation dans ce cas-ci et que l'ajout d'un espace extérieur privatif permet un confort supplémentaire des unités de logement concernées, que le balcon est placé à plus de 2m de la limite mitoyenne ; que la situation du voisin est améliorée en ce que le volume haut existant à l'arrière de sa parcelle est démoli ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le volume mitoyen côté rue de la Clinique est également en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse aux étages la profondeur du bâtiment mitoyen, que le bâtiment voisin a un profil particulier avec un bâtiment à front de rue et un bâtiment haut en intérieur d'îlot très proche ; que le nouveau volume a une profondeur d'environ 15m ; que la demande ne prévoit pas de rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande sollicite une 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 nouvelle construction ne peut être supérieure à celle du voisin mitoyen ; que la ligne de corniche du projet progresse en hauteur avec un point culminant le long de la nouvelle voirie, que cela étant, les gabarits proposés s'intègrent dans le contexte existant et permettent un séquençage qui casse l'effet bloc, que les lignes de constructions reprennent les lignes existantes des façades voisines ; que cette dérogation permet de marquer le nouvel angle au niveau de l'avenue de la Brasserie, que la dérogation est donc acceptable surtout à une échelle plus globale des gabarits de la rue ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la toiture, que le volume de couverture de la rampe de parking dépasse le profil

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

mitoyen le plus bas de plus de 3m, que cependant il ne dépasse pas la hauteur des murs existants ; que cette dérogation concerne également les volumes principaux dont le faite est plus haut que le voisin de référence de la rue de la Clinique, que cependant les gabarits procèdent à une augmentation progressive vers l'avenue de la Brasserie et n'engendre pas de nuisance pour les voisins; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser les toitures plates, qu'il s'agit de toitures extensives ;

Considérant que la construction en sous-sol ne répond pas à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle n'est pas recouverte de 60cm de terre arable là où elle n'est pas construite hors-sol, qu'il s'agit de la portion de voirie, que cela aurait un impact sur la hauteur libre dans le parking ou sur les raccords avec les niveaux de voiries et trottoirs existants ; que la dérogation est donc acceptable ; que, de plus, cette portion du terrain est vouée à être intégrée dans le domaine public ;

Considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable, qu'en effet le rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle est entièrement bâti ce qui s'ajoute à la partie de la nouvelle voirie ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables en ce que le projet est un tout cohérent et que son implantation permet une restructuration de l'îlot et du tissu urbain et que c'est cette implantation qui implique les dérogations ;

Considérant que la demande est conforme au RCU ;

Affectation :

Considérant que la demande propose un programme mixte comprenant :

- un commerce de 225 m²,
- un bureau de 105 m²,
- du logement sur 5515 m²,

Considérant que le site se trouve en zone de forte mixité au PRAS, qu'il est donc souhaitable de prévoir une mixité de fonction ; que les prescriptions particulières de la zone prévoient que le rez-de-chaussée peut être affecté au commerce sans dépasser une surface plancher de 1000 m² pour autant que l'augmentation de la superficie de plancher au-delà de 200 m² soit motivées par des raisons sociales ou économiques, que les conditions locales le permettent et que la demande ait été soumise à mesures particulières de publicité ; que tel est le cas dans la présente demande ;

Considérant qu'au total la demande prévoit 53 unités de logement réparties comme suit :

- 6 studios (11%),
- 11 appartements 1 chambre (21%),
- 25 appartements 2 chambres (47%),
- 10 appartements 3 chambres (19%),

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

- 1 appartement 4 chambres (2%),

Considérant que les logements répondent à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité, qu'ils sont traversants ou bi-orientés sauf en ce qui concerne les studios, qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ; que les grands logements sont situés en priorité au rez-de-chaussée ;

Considérant que les logements profitent quasi tous d'un espace extérieur privatif, que cela n'a pas été possible pour les 4 appartements situés dans l'immeuble rénové à l'angle de l'avenue Clémenceau et de la rue de la Clinique, que s'agissant d'une rénovation il n'est pas toujours possible de créer de nouveaux espaces extérieurs ; que cependant le projet prévoit que ces appartements aient accès via le local vélo au jardin commun ;

Considérant qu'il avait été mentionné en réunion de projet que les appartements D01 et D02 gagneraient en qualité et en intimité s'ils étaient légèrement rehaussés par rapport au niveau du trottoir, d'autant que ce sont les chambres qui sont en façade avant afin de permettre aux espaces de vie de profiter de l'espace extérieur ;

Considérant qu'une zone de recul est prévue le long de l'avenue de la Brasserie afin de permettre une distance entre les logements au rez-de-chaussée et la nouvelle voirie publique ;

Considérant que de plus la demande prévoit des locaux vélos jouissant de lumière et ventilation naturelle, que les circulations verticales offrent un accès direct au jardin commun dans la partie nouvellement construite ; que le projet intègre des locaux poussettes distincts au rez-de-chaussée de chacun des 4 noyaux de circulation vertical ;

Considérant que la demande prévoit 38 caves en sous-sol et que 31 des logements prévus possèdent une buanderie intégrée au logement ;

Considérant que les noyaux de circulation verticales sont répartis sur toutes les voiries y compris la nouvelle avenue de la Brasserie, que cela permet de l'activer en tant qu'espace public ;

Considérant que les places PMR au sous-sol ne sont pas réparties, qu'il serait intéressant de les répartir en fonction des ascenseurs qui donnent accès aux logements adaptés ;

Considérant qu'il y a lieu de choisir des espèces indigènes de la liste de Bruxelles Environnement pour l'aménagement paysager ;

Façade :

Considérant que dans le contexte existant la brique correspond aux activités industrielles et l'enduit blanc au logement ; que le projet prévoit une brique de teinte terre cuite sur l'ensemble des nouvelles façades à rue ; que malgré un matériau unique les différentes séquences sont clairement lisibles ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

Considérant que des jeux de briques légèrement en retrait font ressortir les baies vitrées et accentuent leur effet de grandeur, que les baies vitrées s'inscrivent dans un langage assez vertical en continuité des grandes fenêtres verticales des maisons bruxelloises ; que les châssis sont prévus en PVC de teinte gris-beige et les gardes corps métalliques également de teinte gris-beige ;

Considérant que les toitures en pente sont prévues en ardoise de teinte terre cuite, que cela vient s'uniformiser avec la teinte des briques de façade ; que ce traitement de façade permet de calmer la lecture de l'ensemble au vu des nombreux jeux de toiture ;

Considérant que les parties de façade en retrait sont prévues en enduit de teinte gris-beige, que cela permet de faire un rappel avec les matériaux du contexte ;

Considérant que la façade proposée est qualitative, que la composition des lignes de façade s'accorde avec celles des voisins et permet une bonne intégration au quartier ;

Considérant que par contre les lucarnes proposées pour le bâtiment rénové ne répondent pas au langage présent dans le quartier ; qu'il y a lieu de les supprimer ou de revoir leur expression en façade avant ;

Considérant que la demande prévoit des garde-corps vitrés pour les allèges des baies du bâtiment rénové, qu'il est préférable de prévoir des garde-corps métalliques comme ceux présents dans la rue pour rester cohérent avec le contexte ;

Considérant qu'il serait intéressant d'intégrer des gîtes pour chauve-souris et des nichoirs pour oiseaux ;

Pollution du sol :

Attendu que la parcelle se trouve en catégorie 3 à la carte de pollution du Sol de Bruxelles Environnement ;

Vu la reconnaissance de l'état du sol du 22/06/2021 fournie dans la demande, qu'il y a eu une étude de risques et une étude détaillée en 2015 ;

Considérant que les lucarnes du bâtiment rénové ne répondent pas au langage présent dans le quartier ; qu'il y a un lieu de les supprimer en façade avant ;

Considérant que la demande prévoit des gardes corps vitrés, qu'il est préférable de choisir des garde-corps métalliques pour rester cohérent avec le contexte ;

Gestion des eaux :

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

Considérant la note de gestion technique de gestion de l'eau sur la parcelle, que la demande prévoit une récupération et réutilisation des eaux de pluie et une gestion des eaux de ruissellement via des volumes de tamponnage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

Considérant que deux des terrasses du rez-de-chaussée ne sont pas sur dalle, que pour ces terrasses-là, il y a lieu de prévoir des revêtements perméables ;

Gestion des déchets :

Considérant que la demande prévoit un local poubelle au sous-sol, que ceux-ci sont éloignés des logements et que le trajet pour sortir les conteneurs en voirie n'est pas excessivement direct ;

Considérant qu'un programme de 53 logements a un volume de déchets assez conséquent, qu'il n'est pas souhaitable d'encombrer l'espace public avec des conteneurs ; qu'il serait préférable de prévoir des conteneurs enterrés mutualisés ;

Que cependant ces conteneurs seraient préférablement placés côté chaussée de Mons et donc devraient être demandés par le porteur de projet du site mitoyen ; que les locaux prévus sont reconvertisibles ; et qu'il y a lieu d'obtenir un pré-accord avec Bruxelles Propreté ;

Mobilité :

Attendu que le terrain se trouve en zone d'accessibilité A du RRU, qu'il est desservi par les lignes de métro 2 et 6 (station Clémenceau à 150m) et par la ligne de bus 46 ; que la gare du midi se trouve à 700 m ;

Considérant que le projet prévoit 30 emplacements de stationnement dont 2 PMR en sous-sol, que cela correspond à un ratio de 0,57 place par logement ; qu'aucune place n'est prévue pour le commerce ou le bureau ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour du logement ; qu'en effet cet article stipule que pour toute nouvelle construction il faut prévoir au minimum 1 emplacement de stationnement par logement ;

Que cependant s'il n'est pris en compte que les logements situés dans les nouvelles constructions, alors le ratio est de 0,82 emplacement par logement ; que la dérogation se justifie au vu de l'excellente accessibilité du quartier et qu'un agrandissement du sous-sol n'est pas souhaitable afin de ne pas augmenter la perméabilisation du site ;

Considérant que la demande prévoit des emplacements vélos, qu'un total de 142 emplacements est prévu, ce qui correspond à un vélo par oreiller ; que ce total comprend également 11 vélos cargos ;

Considérant que le projet prévoit de les répartir de la manière suivante :

- 74 emplacements dans un local au rez-de-chaussée le long de la rampe de parking, directement accessibles de plain-pied depuis la rue de la Clinique, dont 5 sur rack double hauteur ;
- 52 dans un local juste à côté de la zone de bureau, directement accessibles depuis la rue de la Clinique et l'avenue de la Brasserie, dont 18 sur rack double hauteur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

- 16 emplacements en sous-sol pour des vélos plus rarement sollicités, accessibles depuis la rampe de parking ;

Considérant que la nouvelle voirie à créer devra in fine être cédée à la commune, qu'elle ne sera accessible qu'aux piétons, cyclistes, véhicules pompiers et déménagements ; que le sous-sol est construit en partie sous la voirie et qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de la commune à ce sujet ;

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 le projet porte sur les travaux suivants :

- La diminution de superficies de plancher de bureau de 3.505 m² à 105 m² ;
- La réalisation de 5.515 m² de logements ;
- La réalisation de 225 m² de commerce ;

Considérant qu'en application de l'article 9, 5°, le changement d'affectation des m² de bureaux existants en logement est exonéré de charges d'urbanisme ; que d'autre part les superficies de bureaux restant et de commerces n'atteignent pas les seuils définis à l'article 5, § 2 ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 2 115,00 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 105 750,00 €, soit 2115,00 m² x 50 € ;

Considérant que la demande propose d'affecter les charges d'urbanisme aux travaux de réalisation d'une portion de la nouvelle voirie à créer, l'avenue de la Brasserie, que celle-ci est identifiée dans les documents graphiques ; qu'il s'agit de la partie débouchant rue de la Clinique d'une superficie de 330m² répartis en 200 m² de surface imperméable (correspondant à la partie couvrant du parking au sous-sol) et 130 m² de surface en pleine terre ;

Qu'en outre, le demandeur s'engagera, comme le prescrit l'article 100, § 1er, al. 2 du CoBAT, à céder à la commune la propriété de cette portion de voirie publique après la réalisation des travaux et après réception provisoire par la commune d'Anderlecht ;

Considérant que, pour la Commune, la création de la future voirie permet au projet de se développer tel que proposé avec deux façades supplémentaires ; que la reprise en gestion d'un passage incorporé dans le domaine public a déjà en soi un impact sur les finances

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

communales ; que la prolongation de la rue de la Brasserie n'a pour vocation que de permettre la restructuration de l'îlot par la création d'un nouveau front de bâtisse côté est et d'un cheminement apaisé entre la chaussée de Mons et la rue de la Clinique ; que, par conséquent, l'attribution de la charge à privilégier est de participer à des projets d'intérêt collectif profitant à l'ensemble du quartier ;

Considérant que l'autorité délivrante se réserve le droit de décider d'une autre affectation de la charge sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins, que la réalisation de cette partie de voirie est nécessaire à la réalisation du projet mais fait suite à de nombreuses discussions de toutes les instances publiques ;

De manière générale :

Considérant qu'il s'agit d'un projet qui s'inscrit dans un îlot particulier et qui réussit son inscription urbaine par son implantation en L et son travail de mise en cohérence avec le projet voisin ; que les volumétries et les matériaux proposés sont qualitatifs et permettent une bonne intégration dans le quartier ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU du 23/10/2023 ;
- Respecter l'avis de Vivaqua du 17/10/2023;
- Respecter l'avis de Sibelga du 05/10/2023 ;
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 03/11/2023 ;
- Obtenir un pré-accord de Bruxelles Propreté pour la réalisation de conteneurs enterrés ;
- Fournir des informations sur la servitude de passage ;
- Choisir des revêtements de sol perméables pour les terrasses du rez qui ne sont pas sur dalle ;
- Prévoir des nichoirs et gîtes pour chauve-souris ;
- Prévoir des garde-corps métalliques pour le bâtiment rénové ;
- Supprimer les lucarnes en façade avant du bâtiment rénové ;
- Revoir l'aménagement du parking pour répartir les emplacements PMR à proximité des ascenseurs qui donnent accès à des logements adoptés ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	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. MOENECLAHEY	