

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} DE CORT
Développement urbain et M. DEMOL
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS.

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par KORIAN BELGIUM N.V.
Objet de la demande	changer l'affectation d'une maison de soins en établissement d'hébergement collectif étudiant.
Adresse	Route de Lennik 792
PRAS	Zone d'entreprise en milieu urbain

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande vise à changer l'affectation d'une maison de soins en établissement d'hébergement collectif étudiant ;

Procédure :

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/05/2025 au 26/06/2025 à Anderlecht pour les motifs suivants:

Application des prescriptions particulières du PRAS

9bis 3 : Logement au rez-de-chaussée en zone d'entreprise en milieu urbain ;

Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;

Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :

au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :

11 : Zone de recul aménagée en jardinet ;

12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;

Application des articles du COBAT :

153 §2. al2 : Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B

32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant qu'aucune réclamation a été introduit lors de l'enquête publique ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Avis :

Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID de 6/05/2025; qu'il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;

Vu l'avis Access&Go de 28/05/2025 ; que le projet est Non conforme aux exigences du RRU : « La porte d'entrée présente une marche de 15 cm non compensée par une rampe. Seul un ressaut de 2 cm biseauté à 30° est toléré. La toilette PMR doit avoir une barre d'appui de part et d'autre. Dans l'aménagement actuel, la barre d'appui mural ne sert à rien et doit être remplacée par une barre d'appui rabattable située à 35 cm de l'axe de la cuvette. La porte de la toilette doit avoir un libre passage de 85 cm, soit une feuille de porte de 93 cm, une baie de 100 cm. Les chambres PMR sont considérées comme conformes si le bac de

douche est de type à l'italienne ou extra-plat. Un bac de douche classique n'est pas autorisé.

De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. » ;

Vu l'avis favorable SIAMU conditionnel de 10/05/2025 ;

Description du site :

Considérant que le bien se trouve dans le quartier « Meylemeersch », sur un terrain situé rue route de Lennik 792 et s'inscrit dans un îlot délimité par la route de Lennik, l'avenue des Millepertuis, la rue du Chant d'Oiseau et la rue Meylemeersch ;

Considérant que le bien est situé à proximité du centre hospitalier universitaire ULB-HUB, de résidences étudiantes, d'un hôtel Ibis ainsi que des bureaux des Mutualités Libres ; et qu'il se trouve, de manière plus générale, non loin du site classé de la Vallée du Meylemeersch et du cimetière d'Anderlecht ;

Projet

Considérant que la demande actuelle vise à changer l'affectation d'une maison de soins en établissement d'hébergement collectif étudiant ; que les travaux de réaménagements, majoritairement intérieurs, porteront la capacité de l'immeuble à 145 résidents (139 chambres et 6 studios), en étendant les espaces de logements aux étages inférieurs (rez-de-chaussée et rez-de-jardin) ;

Considérant que le demandeur, Korian Belgium (Les Jardins de la Mémoire / Aedifica), est titulaire d'un bail emphytéotique sur le tréfond dont l'ULB est propriétaire ;

Considérant le courrier du 29 janvier 2025 confirmant que l'ULB prendra en location à long terme la résidence via une sous-emphytéose de 30 ans ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant qu'afin de permettre l'affectation des kots étudiants, il est nécessaire de fournir une convention avec une université ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

Suppression d'une place de stationnement extérieure par rapport à la situation de droit ;

Suppression de 5 places de stationnement couvertes ;

Installation de 2 abris vélos de part et d'autre de l'entrée principale ;

Changement d'affectation de la maison de repos en résidence pour étudiants ;

Modification des façades en fonction de la nouvelle affectation ;

Aménagement d'un étage technique en toiture ;

Affectation

Considérant que le projet est situé en zone d'entreprises en milieu urbain ; que l'affectation en logements y est autorisable ; qu'il est néanmoins recommandé de prévoir une activité productive, un service intégré aux entreprises ou une activité commerciale au rez-de-chaussée, afin de respecter l'affectation principale de la zone et la prescription 9bis.3 ;

Considérant que le bâtiment se situe à proximité d'une ligne à haute tension ; que Bruxelles Environnement a réalisé des études sur l'impact des champs magnétiques sur la santé ; qu'il est conseillé d'éviter l'installation d'une chambre à moins de 43 m de l'axe d'une ligne HT aérienne afin de limiter la durée d'exposition, notamment nocturne, pour les enfants de moins de 15 ans et les femmes enceintes ; que ce principe de précaution reste pertinent même si le profil de population visé ne correspond pas à ces catégories ;

Considérant la demande d'avis formulée auprès d'Elia ; qu'à la date de la commission de concertation, aucun avis n'a encore été rendu ; que l'acceptation des logements étudiants dans l'aile la plus proche de la ligne haute tension est subordonnée à un avis favorable d'Elia ;

Implantation et gabarit

Considérant que le projet prévoit la reconversion du bâtiment sans interventions structurelles lourdes ni modification de la volumétrie ou de l'aspect général de l'édifice ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que la demande déroge au Titre I, article 11 du RRU en ce que le projet prévoit l'aménagement de deux abris vélos en zone de recul ; qu'il s'agit d'auvents sur dalle en béton de part et d'autre du chemin d'accès principal ; que la zone de recul est censée être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; que la dérogation n'est pas accordée ; qu'il est nécessaire d'intégrer ces emplacements vélos dans le bâtiment ;

Considérant que la demande déroge au Titre I, article 12 du RRU, en ce que le projet prévoit l'installation d'un clos technique (PAC) et de containers enterrés en zone de cours et jardins ; que le placement de l'unité extérieure de la pompe à chaleur dans le jardin est souhaitable pour limiter les nuisances sonores ; qu'il s'agit d'une intervention ponctuelle qui ne compromet pas le caractère vert de la zone ;

Considérant que l'ancien clos technique ne sera plus utilisé, qu'il convient de intégrer cette zone au jardin et de prévoir une zone plantée ;

Considérant que les containers sont placés en zone déjà minéralisée à l'arrière du bâtiment, avec un espace de manœuvre suffisant ; qu'un avis a été demandé à Bruxelles Propreté pour l'installation des moloks ; qu'au moment de la commission, aucun avis n'a encore été rendu ; que la dérogation est accordée sous réserve d'un avis positif de Bruxelles Propreté ;

Aménagement

Considérant que le projet prévoit 139 logements étudiants, 6 studios et 1 appartement 2 chambres pour le concierge ;

Considérant que la répartition des fonctions se présente comme suit :

Rez de jardin 1 zone de livraison, 2 locaux vélos en enfilade, 3 salles d'étude, 1 réserve, une zone technique (PAC, électricité, adoucisseur, téléphone/data, réserve locaux techniques, des sanitaires, 1 réserve, 1 groupe de 7 kots avec salle de douche individuelle (14,9m²) et 1 cuisine collective (29,3m²) avec stock, 1 groupe de 7 kots avec salle de douche (14,9m²) et 1 cuisine collective (33,3m²) avec stock, 1 buanderie (6 machines – 12,6m²), 1 foyer (94,1m²) ;

00 1 appartement 2 chambres pour le concierge, 1 bureau pour le concierge, 1 bureau ULB, 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (14,9m²) et 1 cuisine collective (38,1m²) avec stock, 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (de 14,7 à 14,9m²) et 1 cuisine collective (34,6m²) avec stock, 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (de 14,5 à 14,9m²) et 1 cuisine collective (32,8m²) avec stock, 1 groupe de 8 kots dont 4 PMR (de 14,5 à 18,4m²) et 1 cuisine collective PMR (33,4m²) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

01 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (14,2 à 15m²) et 1 cuisine collective (25,8m²) avec stock, 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (14,2 à 15,1m²) et 1 cuisine collective (28,3m²) avec stock, 1 groupe de 7 kots avec salle de douche individuelle (14,2 à 14,7m²) et 1 cuisine collective (25,8m²) avec stock, 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (14,2 à 14,7m²) et 1 cuisine collective (25,8m²) avec stock, 2 studios (25,7 et 26,2m²) ;

02 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (14,2 à 15m²) et 1 cuisine collective (25,8m²) avec stock, 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (14,2 à 15,1m²) et 1 cuisine collective (28,3m²) avec stock, 1 groupe de 7 kots avec salle de douche individuelle (14,2 à 14,7m²) et 1 cuisine collective (25,8m²) avec stock, 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (14,2 à 14,7m²) et 1 cuisine collective (25,8m²) avec stock, 2 studios (25,7 et 26,2m²) ;

03 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (13,8 à 14,9m²) et 1 cuisine collective (25,5m²) avec stock, 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (14,0 à 14,9m²) et 1 cuisine collective (22,1m²) avec stock, 1 groupe de 7 kots avec salle de douche individuelle (14,1 à 14,6m²) et 1 cuisine collective (25,5m²) avec stock, 1 groupe de 8 kots avec salle de douche individuelle (13,9 à 14,9m²) et 1 cuisine collective (25,5m²) avec stock, 2 studios (25,5 et 25,4m²) ;

Toit Locaux techniques (cogénération, onduleurs, etc.), bloc ascenseur, bloc monte-charge ;

Considérant que le logement du concierge se trouve à l'entrée du bâtiment ; qu'il s'agit d'un logement 2 chambres ; que le logement est mono-orienté au nord ; qu'il ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ; qu'il est nécessaire d'améliorer la qualité et habitabilité de ce logement ;

Considérant que la demande déroge à l'article 21 du Titre I du RCU en ce que 4 chambres sont d'une superficie inférieure à la valeur minimale (14m²) du fait de la configuration du 3e étage (léger retrait, pour les 4 chambres aux extrémités des ailes A & B) ; que la superficie mesurée est de 13.8m² ou 13.9m² (soit 2% en dessous de la surface minimum) ; que la dérogation est minime et n'affecte pas l'habitabilité des chambres ; que la dérogation est acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que la demande déroge à l'article 21 du Titre III du RCU ; que la surface théorique minimale du foyer/séjour devrait être de 290m²; que la surface du foyer projeté est de 94.1m² mais dispose d'un espace extérieur de 71m² (terrasse) et d'un jardin aménagé (+/- 530m²) dans sa continuité ; qu'il n'est pas possible d'inclure les espaces extérieurs dans ce calcul ; que l'utilisation des espaces extérieurs dépend fortement du temps, de la saison,... ; que la dérogation est trop importante et qu'il est nécessaire de se conformer au RCU ; qu'il est indispensable pour le projet d'avoir un séjour dans le bâtiment ; que la proposition actuelle ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux ; qu'il est pas acceptable de reporter les nuisances à l'extérieur du bâtiment;

Considérant que la superficie obligatoire peut être répartie sur plusieurs séjours, ce qui permettrait de les rapprocher des chambres et d'en diversifier les usages ;

Architecture

Considérant que la volumétrie et l'aspect général du bâtiment sont conservés ;

Considérant qu'en plus des démolitions et réaménagements intérieurs, certaines interventions sur les façades sont prévues pour mettre les espaces en conformité :

Intégration de garde-corps vitrés aux châssis existants ;

Démolition d'une allège en façade sud pour création d'une chambre ;

Adaptation d'une baie pour l'accès au parking vélo intérieur ;

Considérant que, pour intégrer les équipements techniques (cogénération) dans les combles, une partie de la toiture sera démolie et reconstruite à l'identique ;

Considérant que ces modifications sont limitées et n'altèrent pas le caractère architectural du bâtiment;

Mobilité

Considérant que l'offre de transports en commun est variée, classée en zone B selon la carte d'accessibilité du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Parking vélos :

Considérant que le projet prévoit un parking vélo au rez-de-jardin de 122 places sur 140 m² ainsi que 22 arceaux vélos couverts devant l'entrée au rez-de-chaussée; que la dérogation au Titre I art. 11 n'est pas accordée et qu'il est nécessaire d'intégrer tous les emplacements vélos au bâtiment ;

Considérant que le local au rez-de-jardin prévoit un système de fixation suspendue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que selon les recommandations de Bruxelles-Environnement, il y a lieu de prévoir un emplacement vélo sécurisé par chambre soit 145 dans ce projet ; que ces emplacements doivent disposer de 2m² par emplacement en comptant l'espace de manœuvre ; que le système de fixation doit être facilement accessible, ne peut être suspendu et ne peut être étagé ;

Considérant que les systèmes de fixations à privilégier sont les U inversés où les râteliers avec possibilité d'y attacher le cadre ;

Considérant dès lors qu'il convient de proposer un local vélo plus spacieux et plus qualitatif afin de rencontrer les exigences de Bruxelles-Environnement ;

Parking voitures :

Considérant que l'offre de parking voitures passera de 15 à 10 emplacements pour libérer de l'espace pour les vélos ;

Considérant que les emplacements restants seront réservés aux utilisateurs du bâtiment, dont un pour la conciergerie et les visites administratives ; qu'ils sont situés à l'avant et à l'arrière de l'immeuble et restent librement accessibles ;

Considérant qu'une zone de livraison intérieure est aménagée en partie basse du bâtiment, avec aire de manœuvre extérieure ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant qu'aucun système de récupération des eaux pluviales n'est prévu ; que le volume bâti du projet reste inchangé ;

Considérant que la toiture plate existante est déjà équipée d'une toiture verte extensive de 313 m² ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation ; qu'il est judicieux de prévoir une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

De manière générale :

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modifications, 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 03 juillet 2025

Avis favorable, sous réserve de se conformer à :

- Fournir une convention avec une université pour permettre l'affectation des kots étudiants. S'il n'y a pas de convention, les logements doivent se conformer au titre II du RRU.
- Prévoir des activités productives, de services intégrés aux entreprises ou commerciales au rez-de-chaussée ;
- Améliorer la qualité du logement du concierge et prévoir un espace extérieur privatif ;
- Prévoir un foyer/séjour collectif conforme au RCU ;
- Enlever les emplacements vélos en zone de recul et prévoir un local vélo intégré au bâtiment (ratio : un emplacement vélo par chambre), avec des emplacements conformes aux recommandations de Bruxelles Environnement ;
- Intégrer l'ancien clos technique au jardin et prévoir une zone plantée ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Développement urbain et mobilité	M. DEMOL	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	