

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} MÜLLER-HÜBSCH
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER
Environnement M. SPILEERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. FOKAN

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme & d'environnement introduite par BPI REAL ESTATE BELGIUM S.A (Monsieur Lefevre)
Objet de la demande	Démolir un garage et construire un bâtiment à rue de R+4 à R+5 et un immeuble en intérieur d'îlot de R+1 à R+3 avec un parking souterrain de 81 places (au lieu de 91) et 3 abris vélos (42, 46 et 70 vélos) en intérieur d'îlot, en partie sur le site classé de l'Ecole des Vétérinaires (parcelles 5C326z2 et 5C327h14), en vue d'aménager 87 logements (au lieu des 109 prévus initialement), du bureau (154,5 m ²) et un équipement (214 m ²). – plans modificatifs suivant article 177/1 / Exploitation d'immeubles de logements
Adresse	Rue Docteur Kuborn 8 / Rue des Deux Gares 55
PRAS	zones de forte mixité, le long d'un espace structurant, ZICHEE.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une pétition d'opposition avec 6 signatures + 10 personnes ayant envoyé un mail de soutien à cette pétition, de 3 courriers d'oppositions et de 5 demandes à être entendu.

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

Le demandeur, l'architecte, le conseiller juridique ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus :

- *GVG* :
S'inquiète de la vue que les habitants du bâtiment arrière auront, du manque de lumière, de la dégradation du cadre actuel, de la surdensification du quartier et de la qualité de vie non garantie...
Les autorités préconisant une meilleure qualité de vie, une attention spéciale doit être apportée à la surdensification, ...surtout dans ces temps de COVID.
Il demande qu'on réfléchisse en terme de qualité et pas en terme de rentabilité de cette parcelle.
Il faut également veiller à une bonne harmonie dans le quartier, et à une meilleure qualité de vie pour ses habitants.
- *AR (CODA)* :
L'étude d'incidence de la CRMS ne tient pas compte de ce que ce site des Vétérinaires est un site classé.
Le patrimoine n'est pas qu'architecture mais aussi notre immobilier paysager, notre patrimoine vert (arbre, biodiversité...) et notre santé, la santé publique. Il faut veiller au lien (mondialement reconnu) entre nature et santé « une planète santé ». La qualité de vie doit être la motivation essentielle. Ne faut-il pas de nouvelles lois pour changer les choses pour avoir une meilleure vie et santé ? Attention au bilan carbone.
La CRMS a-t-elle été consultée ?
L'ombre des bâtiments diminue l'ensoleillement du site. La valeur foncière des biens va diminuer. Le mur classé sera démonté. Que vont devenir ces briques ? Peut-on les réintégrer au site des vétérinaires ?
La densité de population projetée dans ce projet est totalement anachronique avec la nécessité imposée par la crise sanitaire, par les nouvelles directives environnementales, les intentions de « Good Living » de Bruxelles, le nombre d'immeubles et maisons vides dans la capitale, d'immeubles de bureaux désertés pour de bon, sans parler de l'effet d'entonnoir (circulation automobile forcément démultipliée) que vont constituer l'addition de ce projet à ceux récents et imposants de la rue Kuborn, sans parler d'un nouvel afflux de circulation dans cette rue.
Risque de reflux d'humidité pendant les travaux au sous-sol.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Pour toutes ces raisons, CODA désapprouve totalement ce projet de promoteurs sans réflexion aucune de son impact sur le quartier, sur les habitants de la zone urbaine, sur les problématiques environnementales et sanitaires avec leurs effets écosystémiques.

- *AS : nouvelle habitante d'Anderlecht.*
Avec ce projet nous perdrons beaucoup de lumière et de soleil.
Même si de nouveaux arbres sont plantés (qui mettront de temps à pousser) cela ne compensera pas les grands arbres qui sont là actuellement et nous rendent de la fraîcheur, nous protègent de la poussière, et sont magnifiques ...
- *MTS :*
L'impact est plus important pour la co-propriété car le nouveau projet est à quelques mètres seulement de leur habitation. Quelle est la hauteur de la grille prévue ? Eux-mêmes ont eu une limitation à 2m20 ce qui est trop peu (vol, escalade, dégradation...)
Y aura-t-il une façade de qualité ? Qu'y a-t-il comme installations collectives prévues ? Un repair café serait le bienvenu.
- *DGT: résident du site de vétérinaire*
Site classé.
Le manque de luminosité causé par le gabarit des nouveaux bâtiments et le parc. Cela porte atteinte au site, il n'y aura plus de perspective.
L'absence d'avis de la CRMS est douteuse car le site est classé. Son avis et des conseils seraient les bienvenus.
Les propriétaires se posent la question sur la diminution foncière, la perte de vue, de luminosité et d'ensoleillement dont ils vont souffrir.
Imposer des murs d'enceinte autour de ce bijou du 20^e siècle serait dommageable.
Que va-t-il advenir de ce mur d'enceinte qui va être détruit mais qui est classé?
Il y a une partie verte qui va être détruite et replantée mais mettra longtemps à repousser et à donner la même qualité que celle actuellement en place.
Vu l'ampleur du projet que va-t-il se passer pendant les travaux car le sous-sol est très humide? La densité de population, qu'en est-il ? Ce projet en l'état n'est pas viable.
- *CC*
Pourquoi construire sur la partie interne et sur la parcelle classée et verdurisée ?
Densification très forte dans le quartier.
Quel type de séparation est prévue entre le projet et l'école des vétérinaires ?
- *GD :*
Le projet est sur une parcelle classée et donc doit être préservée.
La parcelle classée est une zone verte
Les gabarits rue Kuborn et du côté sud se trouvent à l'intérieur d'îlot.
Il y a un "sur" gabarit du nouveau projet par rapport aux bâtiments voisins.
- *AL :*
C'est aux autorités responsables de prendre leurs responsabilités et d'évaluer la pertinence du projet soumis et de le faire améliorer si besoin est.
Les vues et l'environnement des habitants seront altérés à cause des nouveaux bâtiments.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Demande d'une servitude d'accès à côté de l'annexe de l'Etable pour l'entretien du futur mur mitoyen : Grille avec Serrure et zone de passage le long de l'Etable pour l'entretien de la façade + toiture de 2m au moins

Attention aux dégâts des eaux, aux fissures dues aux travaux des futurs chantiers pour protéger ce site classé. Demander des conditions de chantier sécurisé importantes, une assurance pour éviter des dégâts des eaux et autres pendant les travaux. Demande à avoir des horaires de travaux sur le chantier de 8h à 17h en semaine uniquement afin de respecter les habitants du site.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et de l'embellissement, le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Que le projet faisant l'objet de l'actuelle demande empiète partiellement sur le site classé de l'école des vétérinaires de Cureghem à Anderlecht ; que l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/02/1990 porte approbation du classement comme monument des façades et des toitures des bâtiments originels de l'école des vétérinaires de Cureghem à Anderlecht et comme site de l'ensemble formé par ces bâtiments et le parc dans lequel ils sont érigés ;

Attendu que la demande vise à démolir un garage et construire un bâtiment à rue de R+4 à R+5 et un immeuble en intérieur d'îlot de R+1 à R+3 avec un parking souterrain de 81 places (au lieu de 91) et 3 abris vélos (42, 46 et 70 vélos) en intérieur d'îlot, en partie sur le site classé de l'Ecole des Vétérinaires (parcelles 5C326z2 et 5C327g14), en vue d'aménager 87 logements (au lieu des 109 prévus initialement), du bureau (154,5 m²) et un équipement (214 m²). (plans modificatifs suivant article 177/1) ;

Historique des parcelles :

Vu le permis 01/PFU/189378 sur les parcelles 32622 et 326y2, délivré sur recours le 11/03/2010, pour rénover la Maison du répétiteur en 2 logements et construire un complexe de 40 logements ; vu le permis 01/PFU/472053, délivré le 30/07/2013, modifiant ce permis sans modifier le nombre de logements ;

Vu le permis 01/PFU/555376 retiré pour construire un ensemble résidentiel, une crèche et transformer une maison unifamiliale ;

Que ces permis sont à ce jour périmés ;

Vu le permis 01/PFU/619702, introduit le 30/11/2016, ajoutant au projet la parcelle 327G14 et excluant la parcelle 326y2 (maison du répétiteur) et ensuite abandonné pour démolir un garage, construire 125 logements avec un parking de 92 places, une crèche de 49 enfants vu l'avis défavorable de la CRMS (21/06/2017), de la commission de concertation (6/07/2017) et du collège des Bourgmestre et Echevins (18/07/2017) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Procédure :

Vu la demande initiale introduite en date du 16/04/2018 pour 109 logements, une crèche et 91 emplacements de parking ; que cette demande a été modifiée d'initiative au niveau urbanisme et réintroduite au niveau environnement ; attendu que la demande modifiée vise à construire un bâtiment à rue de R+4 à R+5 et un immeuble en intérieur d'îlot de R+1 à R+3 avec un parking souterrain de 81 places (au lieu de 91) et 3 abris vélos (42, 46 et 70 vélos) en intérieur d'îlot, en partie sur le site classé de l'Ecole des Vétérinaires (parcelles 5C326z2 et 5C327g14), en vue d'aménager 87 logements (au lieu des 109 prévus initialement), du bureau (154,5 m²) et un équipement (214 m²) ;

Que le nouveau régime d'instruction (règles de procédure) s'applique aux deux demandes d'autorisation si l'une des deux demandes est introduite postérieurement au 1 septembre 2019 (lecture a contrario de l'article 344 du CoBAT en conjonction avec le principe de l'application immédiate de la nouvelle législation et du nécessaire effet miroir propre aux projets mixtes) ;

Qu'un addendum au RI est joint aux dossiers ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02 au 23/03/2021 et a donné lieu à une pétition d'opposition avec 6 signatures + 10 personnes ayant envoyés un mail de soutien à cette pétition, ainsi qu'à 3 courriers d'opposition et 5 demandes à être entendu ;

Considérant que les réclamations portent notamment sur :

- le maintien des perspectives depuis le site des Vétérinaires et le manque de prise en compte du site classé pour les gabarits
- l'impact du parking souterrain sur le site des Vétérinaires ayant une nappe phréatique élevée
- l'ombrage du projet sur le parc classé ;
- la démolition d'une partie du mur d'enceinte
- l'abattage de 11 arbres ;
- Les dérogations et le manque de raccord harmonieux du projet avec son environnement

Considérant que le projet a été mis à l'enquête publique pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/15-175/21 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 25) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;
 - 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.
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

- Application de l'article 124 § 2, 4^o du COBAT : enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 3 : implantation d'une construction mitoyenne § 1 alignement § 2 mitoyenneté ;
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture ;
- dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : permis d'environnement de classe 1B ;

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

- Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

Vu l'arrêt n°6/2021 du 21 janvier 2021 de la Cour Constitutionnelle a annulé l'article 232, 4^o et 5^o et l'article 233, 7^o et 8^o de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017. Ces articles concernent l'annexe A et l'annexe B du COBAT et plus particulièrement les rubriques relatives au espaces de stationnement hors voirie publique. Ces deux articles sont les suivants : Art. 232. L'annexe A du Code est modifiée comme suit : [...] 4^o la rubrique 17 est remplacée comme suit : " 17) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant plus de 400 emplacements pour véhicules à moteur ; "; 5^o la rubrique 18 est supprimée; [...] Art. 233. L'annexe B du Code est modifiée comme suit : [...] 7^o la rubrique 25 est remplacée comme suit : " 25) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ; "; 8^o la rubrique 26 est abrogée; [...]

Qu'en conséquence, les anciennes rubriques 17 et 18 de l'annexe A du CoBAT sont rétablies de même que les anciennes rubriques de l'annexe B du même CoBAT : Annexe A : 17) parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant plus de 200 emplacements pour véhicules automobiles; 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques; Annexe B : 25) parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles; 26) garages, 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;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Que le présent projet prévoit 81 emplacements de parcage ; que l'arrêt n°6/201 de la Cour Constitutionnelle n'a donc pas d'effet sur sa procédure d'instruction : le projet relève toujours de l'annexe B ; que toutefois, les mentions de la rubrique 25 annulée dans l'accusé de réception complet de la demande doit être remplacée par celle actuellement en vigueur : 26) Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 25 à 200 emplacements pour véhicules à moteur ;

Attendu qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis d'environnement ;

Considérant que ce rapport est complet au sens de l'article 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences ;

Considérant qu'en cas de refus du permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement, et inversement ;

Considérant que le rapport d'Incidences est également requis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;

Que ce rapport est complet en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences ;

Vu l'avis du SIAMU du 23/04/2020 ;

Vu la décision de la commission de sécurité ASTRID en date du 18/01/2021, d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID étant donné que la surface du parking souterrain est largement supérieure à 2500 m² ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 13/01/2021 ;

Vu l'avis de Access&Go du 24/02/2021 qui considère que le projet est Conforme aux exigences du RRU A CONDITION QUE les portes des sas parking desservant les ascenseurs présentent une largeur de libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm et que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu la reconnaissance de l'Etat du sol (déclaration de conformité) ;

Vu l'avis conforme de la CRMS du 13/03/2019 et l'avis de principe en sa séance du 27/11/2019 : que le projet a été adapté suivant les remarques de la CRMS, il n'y a dès lors pas lieu de redemander son avis.

la CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions de :
- ne pas construire l'immeuble III sur la parcelle classée du site 326z2 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

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

Situation du site :

Considérant que le site se situe à la limite de l'ancienne école des Vétérinaires ; que le site est actuellement bâti et occupé par un ancien show-room et atelier automobile situé à l'angle des deux gares et la rue Docteur Kuborn;

Démolition du bâtiment existant :

Considérant que le projet prévoit premièrement la démolition d'un garage existant dans la rue Docteur Kuborn (show-room et atelier) et celle d'une portion dégradée du mur d'enceinte de l'Ecole vétérinaires;

Que ce bâtiment n'est pas inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région et a peu d'intérêt patrimonial ;

Considérant que l'immeuble I est construit à l'alignement de la rue Docteur Kuborn, tandis que l'immeuble II en intérieur d'îlot est parallèle au mitoyen du nouveau centre événementiel « The Egg » (rue Bara, 175) ;

Considérant que le sous-sol, comprenant 81 emplacements de parking et des caves, prend l'emprise des deux immeubles et la liaison côté angle ; que l'accès voiture est réalisé dans le bâtiment en mitoyenneté côté droit ;

Bâtiment à front de rue :

Considérant qu'un immeuble de type 3 façades est construit contre l'immeuble d'angle de la rue des Deux Gares, sous forme de R+4 sur +/- 6 m de long puis de R+5 en partie centrale et enfin de R+4 sur +/- 12 m, en retrait de 9 à 12 m de la fin de la parcelle côté gauche c-à-d de la parcelle de la maison du Répétiteur (site des Vétérinaires) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Que le projet déroge à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation) en s'implantant en retrait de la mitoyenneté gauche pour donner de la respiration entre la maison du Répétiteur et le projet ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Que l'immeuble mitoyen situé rue des Deux Gares présente un gabarit d'un rez +3 étages et la « Maison du Répétiteur » située rue Docteur Kuborn présente, quant à elle, un gabarit d'un rez + 2 étages ;

Considérant que ce bâtiment dépasse la hauteur en façade avant et en coupe le bâtiment mitoyen et déroge donc aux articles 5 et 6 du titre I du RRU ;

Que l'ensemble avec ses graduations d'hauteur rejoint, sans l'atteindre, le gabarit des immeubles de bureaux situés rue des Deux Gares, et reste dans les gabarits des nouveaux projets environnant ;

Que l'immeuble respecte l'harmonie générale de la rue et assure des raccords harmonieux avec le bâti situé de part et d'autre de celui-ci ; que les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'en profondeur, le bâtiment ne dépasse pas le bâtiment d'angle et est dès lors conforme au Titre 4 du RRU ;

Considérant qu'un bureau de 154,5 m², 5 studios, 21 appartements de 1 chambre, 26 appartements de 2 chambres et 6 appartements de 3 chambres ; que 10 sur les 58 sont mono-orientés et qu'il faut passer devant 2 logements côté droite ; qu'il conviendrait de prévoir une terrasse privative pour le logement de 3 chambres afin de distancer les vis-à-vis ;

Considérant que des éléments techniques en toitures ont été intégrés sous des caillebotis techniques ; qu'ils ne dépassent pas le niveau visible depuis l'espace public ; il y a donc dérogation mais celle-ci demeure de faible ampleur ;

Considérant que le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau de la rue afin de limiter le rabaissement de la nappe phréatique et réduire la profondeur du parking ainsi que de limiter la relation des logements par rapport à la rue sans la supprimer ; qu'il convient également de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;

Considérant que les revêtements des étages sont en briques de terre cuite dans le même ton que l'école des Vétérinaires sur un rez-de-chaussée en brique de ton gris soit de couleur plus sombre asseyant le bâtiment ; que des rangées verticales de terrasses en béton clair avec garde-corps en métal de ton gris rythment sa façade sud ; que les châssis sont en aluminium laqué de ton anthracite ;

Bâtiment en fond de parcelle :

Considérant l'immeuble II en intérieur d'îlot de gabarit R+3 (à l'exception de l'angle R+1) est parallèle au mitoyen du nouveau centre événementiel « The Egg » (rue Bara, 175) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que le bâtiment est isolé en intérieur d'ilot car il est en retrait des constructions mitoyennes ; qu'en hauteur, il dépasse le bâtiment arrière mais reste de hauteur inférieure aux bâtiments à rue environnant et, avec ses retraits, s'intègre au cadre urbain environnant ce qui rend la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU acceptable ;

Considérant que ce bâtiment se situe sur une parcelle mitoyenne ; qu'il déroge donc à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse les bâtiments voisins à rue et une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;

Considérant qu'un équipement de 214 m², 7 studios, 10 appartements de 1 chambre, 6 appartements de 2 chambres et 6 appartements de 3 chambres ; que tous les logements (29) ont plusieurs orientations ; que par contre il faut passer devant 2 logements côté droite au 1er étage ; qu'un élargissement de la passerelle pour les 3 logements côté droit avec une zone de terrasse privative permettait non seulement de mieux privatiser ces logements mais aussi de permettre à ces logements un espace extérieur ;

Que tout ce bâtiment sera voué au logement encadré avec son équipement ;

Considérant que l'architecture est simple et en briques de terre cuite ; que les châssis sont en aluminium laqué de ton anthracite

Aménagement paysager des abords :

Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique ;

Considérant que le plan de plantation prévoit la mise en place de la Spirée (*Spiraea vanhouttei*), une espèce exotique invasive, selon l'annexe IV de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature ;

Considérant que le projet propose 150 emplacements vélos pour les logements et bureaux ;

Considérant que deux locaux vélos couverts et sécurisés (46 et 42 vélos) sont implantés à gauche du site en limite de la propriété du site des Vétérinaires et un local vélo en mitoyenneté côté arrière droit (70 vélos) ; que ces volumes sont végétalisés tant le long du grillage vertical qu'en toiture afin de se confondre dans le jardin ; qu'un jardin partagé est aménagé entre ces 2 locaux ; qu'au vu de leur emplacement et de la végétalisation entière de ces volumes, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable ; qu'aucun détail du local vélo de droite n'est donné ; qu'il convient de végétaliser également ce volume tant en façade qu'en toiture ;

Considérant que les zones de plantations sur l'ensemble du site sont constituées d'arbustes bas, de graminées et de jeux de haies de hêtre ;

Considérant qu'une grille translucide en acier referme le site côté gauche ; qu'il convient de fournir un détail permettant de laisser circuler la petite faune ;

Que la grille de l'entrée est en ferronnerie noire mais surmonte, sur une partie, un muret ; que sur les plans de façade, l'entrée dans la grille est limitée à un passage piéton /vélo tandis que dans les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

images de synthèses, une grande porte permettrait le passage de véhicules ; que de plus une partie est constituée d'un muret surmonté d'une grille ; qu'il conviendrait de ne pas avoir de muret et ainsi avoir une plus grande transparence vers l'intérieur de l'îlot végétal ;

Qu'il convient de limiter l'accès au site uniquement aux vélos, piétons et en cas de déménagement et incendie, de ne pas avoir de muret sur une partie et de fournir un détail de l'entrée au site dans ce sens ;

Que la création de zones verdurisées et de pleine terre, vise à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que la construction au niveau du sous-sol doit être recouverte d'une couche de terre arable de 0.60 m au moins sur la surface qui n'est pas construite hors sol ; que celle-ci n'est que de 0,50 m et qu'il convient d'y remédier ;

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 5.243,4 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 262.170,00 €, soit 5.243,4 m² x 50 € ;

Considérant que le demandeur peut proposer, suivant l'article 10§2 du même arrêté, la réalisation de 15% de logements encadrés et/ou conventionnés en lieu et place des charges d'urbanisme en numéraire ;

Que 29 sur les 87 logements prévus sur le site (bâtiment arrière) sont destinés à être mis en location par une AIS soit 33,33 % du projet ;

De manière générale :

Considérant que le projet contribue à la mixité fonctionnelle de la zone forte mixité du PRAS ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que la demande déroge au Titre II, article 3 du RRU (normes minimales de superficie) en ce que tous les logements ne disposent pas d'un espace privatif destiné à du stockage ; que seul 34 caves sont prévues pour 87 appartements, que le local technique inclus dans le logement a une fonction autre que celle de stockage ; qu'il convient de prévoir davantage de caves en sous-sol en supprimant 8 emplacements de parkings ;

Considérant qu'au vue de la mixité de typologie de logements dont des logements à caractères social, le projet et ses répartitions de chambres répondent à une demande équilibrée ; que dès lors le pourcentage de 20% de logements 3 chambres et plus n'est pas rempli mais est acceptable ;

Considérant que le projet est conforme à l'article 13 du Titre I du RRU en ce que la zone de cours et jardins fait 2.509,2 m² et que la surface des sous-sols située sous cette surface de zone de cours et jardins fait 1.028,2 m² ;

Que, de plus, l'ensemble des toitures sont végétalisées ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant quelques modifications, 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 1^{er} avril 2021

Avis favorable sous réserve de :

- **Supprimer 8 emplacements de parking afin d'obtenir plus de caves privatives et en maintenant les emplacements pour voitures partagées ;**
- **Prévoir une terrasse privative sur la coursive devant les chambres pour les logements de 3 chambres côté droit de l'immeuble à rue ;**
- **Pour l'immeuble arrière, élargir la passerelle pour les 3 logements côté droit du premier étage avec une zone de terrasse privative ;**
- **Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;**
- **Retirer la Spirée (*Spiraea vanhouttei*) du plan de plantation ;**
- **Végétaliser le volume arrière droit tant en façade qu'en toiture dans le même esprit que les autres locaux vélos ;**
- **Limiter l'accès à l'intérieur du site aux piétons, cycliste et uniquement en cas de déménagement et incendie ; ne pas créer de muret avec grille au-dessus ; fournir un détail de l'entrée afin de répondre à ces conditions ;**
- **Fournir un détail de la grille le long de la mitoyenneté (site des vétérinaires) laissant passer la petite faune et la végétation qui grimpera dessus ;**
- **Préciser sur les plans, les essences d'arbres et la végétalisation des abris vélos (dont la toiture) ;**
- **Respecter l'avis du SIAMU du 23/04/2020 ;**
- **Respecter la décision de la commission de sécurité ASTRID en date du 18/01/2021 qui impose une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;**
- **Respecter l'avis ViVAQUA DU 13/01/2021 ;**
- **Respecter l'avis Access&Go du 24/02/2021;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevine	M ^{me} MÜLLER-HÜBSCH	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Environnement	M. SPILEERS	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M. FOKAN	