

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par DSK INVEST représenté par Monsieur KUTH , en sa qualité de gérant
Objet de la demande	Démolir un entrepôt et construire un immeuble à appartements
Adresse	Rue Docteur Kuborn, 4
PRAS	zone d'habitation + zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 6 courriers de réactions dont 3 oppositions et 4 demandes à être entendus.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus

Esther JOOSTEN

Het advies van de KCML ontbreekt.

De GSV wordt niet gerespecteerd in het project.

Modern appartementsgebouw die zich niet integreert in haar omgeving en meer bepaald de geklasseerde site van de voormalige Vee-artsenschool.

Hélène SZENTKERESZTY

A lu ses remarques qu'elle nous avait transmis pendant l'Enquête Public.

Voir annexes

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

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

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

Vu que le bien se situe Rue du Docteur Kuborn, n°4, entrepôts en fond de parcelle à profil R+01+TV et bureau côté gauche à front de rue à profil R, implanté sur une parcelle de 516m² et cadastrée Division 5, Section C, n°257 T2;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2021 jusqu'au 25/11/2021 inclus, et 6 réactions dont 3 oppositions et 4 demandes à être entendus nous sommes parvenues ;

Considérant que les réclamations portent sur :

- Les cheminées existantes attachées au mur mitoyen avec le voisin gauche au n°2 doivent être conservées ;
- La protection du mur mitoyen arrière avec le voisin de gauche ;
- L'amiante présente sur la toiture de l'entrepôt et le danger qui peut y avoir quand l'entrepôt existant sera démoli ;
- L'intégration problématique de la nouvelle construction dans le bâti environnant et notamment par rapport au site classé de l'ancienne école des vétérinaires ;
- Le gabarit de la nouvelle construction trop élevé par rapport à la moyenne dans la rue ;
- La densité P/S de la nouvelle construction sur la parcelle concernée ;
- L'implantation de la nouvelle construction ;
- La typologie de la nouvelle construction par rapport au bâti existant ;
- L'orientation et l'ombre portée de la nouvelle construction ;
- Les vues directes depuis les terrasses sur les voisins de droite (= le Site classé) ;
- Les nuisances sonores que l'utilisation des terrasses de la nouvelle construction peuvent générer ;
- Le choix des matériaux de façades de la nouvelle construction ;
- Le nombre limité d'emplacements de parking prévu dans la nouvelle construction ;
- Les dimensions insuffisantes du local vélos ;
- La citerne d'eau de pluie insuffisante ;
- Le non-respect des perspectives depuis la nouvelle construction sur le site classé ;
- L'erreur dans la hauteur du mur mitoyen avec le site classé de 2m35 au lieu 3m80 sur les plans de la demande ;
- Conservation de l'ancienne usine à billes sur la parcelle de la demande ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 5 du titre I du RRU - hauteur de la façade avant ;
 - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU - toiture – hauteur ;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 237 du CoBAT - zone de protection de l'ancienne école Vétérinaire de Cureghem et son parc – AG 22-02-1990 ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU – nombre d'emplacements à prévoir par logement ;

Considérant que la demande déroge également à :

- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU - toiture – hauteur des éléments techniques (ascenseur);
- dérogation à l'article 13 du titre I du RRU – maintien de surface perméable (toiture plate supérieure à végétaliser ;
- dérogation à l'article 16 du titre I du RRU – collectes des eaux pluviales (citerne d'eaux pluies insuffisante) ;

Vu les archives communales à cette adresse :

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

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

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

- Au niveau du rez-de-chaussée : Petit bâtiment côté rue : bureaux avec sanitaires & Grand bâtiment à l'arrière de la parcelle : entrepôt ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

- Au niveau du premier étage : entrepôt ;

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

- Démolition des bâtiments existants et construction d'immeuble à appartements côté rue ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : 2 garages avec caves privé côté gauche en façade avant, un parking pour 15 vélos sur la partie droit en façade avant, hall d'entrée avec accès aux compteurs, le local poubelles, le local entretiens et l'escalier et l'ascenseur qui mène aux logements à l'étage & appartement 4 chambres côté arrière ;
- Au niveau du premier étage : 2 appartements 3 chambres avec terrasses arrière ;
- Au niveau du deuxième étage : 1 appartement 1 chambre côté gauche et 1 appartement 2 chambre côté droite avec terrasse latérale & toiture végétalisé sur la partie arrière ;
- Au niveau du troisième étage : 1 appartement 1 chambre côté gauche et 1 appartement 2 chambre côté droite avec terrasse latérale ;
- Au niveau du quatrième étage : 1 appartement 1 chambre côté gauche et 1 appartement 2 chambre côté droite avec terrasse latérale ;
- Au niveau du cinquième étage : 1 appartement 4 chambre avec terrasse latérale ;

Considérant que le nouvel immeuble à appartements sera revêtu de parement de briques de teinte rouge-terre, du bardage en tôle métallique de couleur gris ciment (oriel), des menuiseries et les couvres murs en aluminium de ton gris ciment, garde-corps des terrasses en bois en verre de sécurité, soubassement en pierre bleue, cadres de baies en aluminium de ton gris ciment et enduit de ton gris clair ;

Considérant que le formulaire de la demande Annexe I est lacunaire pour le nombre d'emplacements de voitures couverts (=2 au niveau 0) dans le cadre VIII ;

Considérant que le mur mitoyen avec le site classé est plus bas par rapport au mur côté rue du site classé ; que les plans doivent être modifié en conséquence ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmenté (parcelle construite sur $\frac{3}{4}$ de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2°, modifications des caractéristiques urbanistiques**, est d'application vu que la nouvelle construction avec le choix de matériaux (notamment le tôle métallique) ne s'intègre pas avec le bâti existant ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 5 du titre I du RRU - hauteur de la façade avant**, que la façade de la nouvelle construction est 2m65 plus haut que la façade du voisin de gauche au n°4 ; que ce voisin a déjà la plus haute façade de ce côté de la rue du Kuborn ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du titre I du RRU – hauteur de la toiture et hauteur des éléments techniques**, que la nouvelle construction dépasse le voisin de gauche au n°4 ; que ce voisin a déjà le plus haut profil de ce côté de la rue du Kuborn ; que le cabanon

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

de l'ascenseur n'a pas été intégré dans la toiture plate que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge à *l'article 13 du titre I du RRU – maintien de surface perméable*, qu'il n'y a pas de toiture végétalisée prévu sur la haute toiture de la nouvelle construction, que cette toiture fait plus de 100m², que cette dérogation n'est pas acceptable, qu'il a lieu de prévoir une toiture végétale extensive sur toute les toitures de plus de 100m² ;

Considérant que la demande déroge à *l'article 16 du titre I du RRU – collectes des eaux pluviales*, que la citerne d'eaux pluies de 1m³ dans la demande est insuffisante qu'il faut prévoir au moins **une citerne avec une capacité de 9.154,2l ou 9,15m³ (331 x 277,4m² de toitures)** que l'eau de pluie doit être réutilisé dans l'immeuble ; que la dérogation n'est pas acceptée ;

Considérant que la demande déroge à *l'article 6 du titre VIII du RRU - nombre d'emplacements à prévoir par logement*, que la demande prévoit que 2 emplacement couvert au niveau du rez-de-chaussée, que le bien est en zone C pour l'accessibilité au transports aux commun, ce qui veut dire que le bien n'est pas si bien desservi ; que cette dérogation n'est pas acceptable, qu'il a lieu de prévoir au moins un emplacement pour les logements de 2 chambres ou plus par la construction d'un parking en sous-sol ; que la dérogation n'est pas acceptée ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions; que la nouvelle construction par son gabarit, ses terrasses latéraux, le positionnement des baies de fenêtres, l'oriel et son choix de matériaux (notamment la tôle métallique) ne s'intègre pas avec le bâti existant et notamment le site classé de l'ancienne école des Vétérinaires ;

Considérant que le projet jouxte le site classé de l'ancienne école Vétérinaire de Cureghem et son parc – AG 22-02-1990 ; qu'il a lieu de demander un avis CRMS quand un projet modifié sera introduit ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation sur la carte de Bruxelles Environnement ; qu'il ne prévoit pas une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que la parcelle présente un sol pollué dont il y a lieu de prévoir l'assainissement ;

Considérant que les baies créées en façade latérale sont de nature à générer des vues sur les locaux habitables de la maison du répétiteur ;

Considérant qu'il conviendrait de développer un projet préalablement présenté en **réunion de projet** en présence de toutes les instances et à solliciter auprès de la commune d'Anderlecht ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Vu l'avis défavorable – T.2018.0425/3/CAP/ac – du **Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale**, en date du 07/12/2020 ; que par conséquent la commission de concertation ne peut pas donner d'avis favorable à la demande actuelle ; Qu'il a lieu à introduire un projet modifié qui tient compte de cet avis SIAMU ;

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

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	