

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Présidente M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par BIPA AKDENIZ s.a.
Objet de la demande	Démolir les halles à l'intérieur du site, conserver le mur d'enceinte en briques rouges et pierre bleue, construire un immeuble de logements pour étudiants composé de 98 unités, de locaux communs, d'une conciergerie, de locaux techniques et 99 emplacements de vélos.
Adresse	Rue de la Rosée 14
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une observation sans demande à être entendu.

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

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

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- Positif d'avoir enfin un projet à cet endroit
- Projet fermé au quartier, le mur d'enceinte n'est pas ouvert assez à l'arrière
- Il y avait des éléments « fenêtres » dans le mur, pourquoi ne pas les rouvrir pour avoir une vue. Ouverture des fenêtres sur les jardins
- On a remplacé les voitures par des étudiants.
- Une grande rotation de personnes dans les bâtiments
- Crainte du non-respect du quartier avec des gens de passage/ des étudiants
- Le manque de contrôle social
- Pourquoi ne pas prévoir des logements de plus longue durée avec des personnes qui s'investissent dans le quartier
- Demande de multifonctionnalité du bâtiment
- Manque de projets par rapport à la vie de quartier
- La hauteur du bâtiment -> luminosité
- Impact négatif sur la lumière de l'espace public environnant
- Jardins communautaires occupés actuellement par des riverains qui jardinent,... que vont-elles devenir, y a-t-il des alternatives ?
- Non-consultation des riverains dans ce projet
- L'ouverture du bâtiment sur le quartier.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Attendu que la demande vise à démolir les halles à l'intérieur du site, conserver le mur d'enceinte en briques rouges et pierre bleue, construire un immeuble de logements pour étudiants composé de 98 unités, de locaux communs, d'une conciergerie, de locaux techniques et 99 emplacements de vélos ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PAD Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement du 07/10/2021, en zone d'habitation et le long d'un passage indicatif ;

Attendu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la région ;

Attendu que les parcelles concernées par la demande se trouvent dans le périmètre de 20m établi autour des zones ZESA – 7. Quartiers des remparts et 13 – fortifications de la deuxième enceinte urbaine ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/09/2024 au 01/10/2024 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
- 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 de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation;
- Application de l'articles 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture ;
- Application de l'articles 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 6 – nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 10 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- la prise en compte des aspects historiques du bâtiment existant qui est positive,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

- le manque de prise en compte du n°12 qui crée un ensemble avec le bâtiment concerné par la présente demande,
- l'aspect fermé du projet par rapport au quartier, le manque d'interaction avec l'espace public
- le manque de contrôle social dans le quartier et le fait que le projet n'y apporte pas d'amélioration,
- le manque d'activation des façades du rez-de-chaussée,
- la destination en logement étudiant sans garantie pour le futur et sans mixité fonctionnelle ce qui ne favorise pas la stabilité, le manque de flexibilité des espaces pour une reconversion,
- le manque de locaux collectifs dans le projet,
- les gabarits trop importants du projet et l'ombre projetée qui sera créée sur les espaces publics environnants,

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 Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 13/08/2024, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'Access&Go du 13/09/2024, que le projet est conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ;

Vu l'avis favorable sous condition de Vivaqua du 13/08/2024 ;

Vu l'avis de Sibelga du 05/08/2024, qu'aucun contact n'a encore été pris avec leur gestionnaire, qu'ils ne peuvent remettre d'avis sans savoir quelles sont les besoins du client (type de compteurs, puissance souhaitée, bornes de recharges, etc.) ;

Vu le rapport d'incidence joint à la demande ;

Considérant que le projet a fait l'objet de deux réunions de projet, une le 18/10/2023 et une le 31/01/2024, que les implantations et les gabarits ont été retravaillés en fonctions des remarques, que la dernière réunion de projet reprenait encore les points suivants :

- Respecter le RCU pour les logements étudiants et obtenir une convention avec une université,
- Réduire le gabarit (R+3 maximum), maintenir une cohérence d'ensemble, supprimer les lucarnes, alléger la volumétrie
- Etudier les proportions entre le mur maintenu et le nouveau volume,
- Supprimer les emplacements vélos de l'entrée,
- Prévoir des percées vers le parc et ouvrir l'espace communautaire vers le parc,
- Revoir l'habitabilité des logements,
- Fournir une note patrimoniale,
- Prévoir des matériaux en résonance avec le passé industriel du lieu,
- Fournir un plan paysager,
- Etudier l'acoustique, la gestion de l'eau et les ombrages ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

AVIS URBAN DU et DPC :
Situation du site :

Considérant que le projet s'implante dans le quartier Heyvaert, qu'il s'agit d'un quartier en pleine transition dans un tissu bâti très dense mais décousu, aux affectations hétéroclites composé de zones industrielles et de quartiers résidentiels, en manque d'identité et de cohérence d'échelle, que cette transition est inscrite dans le volet stratégique du PAD Heyvaert ;

Considérant que le site se trouve dans un îlot morphologiquement disparate défini par la rue de la Rosée, la rue de la Poterie, le Boulevard Poincaré, la chaussée de Mons, la rue Haberman et enfin la place Lemmens ;

Considérant que le centre de l'îlot est occupé par le parc de la Rosée accessible depuis la chaussée de Mons, la rue de la Poterie, depuis le jardin d'A-Lem, passage public qui longe la parcelle à droite, et par un porche entre les bâtiments des n°1 et 21 de la Place Lemmens ; que pour l'instant le parc est géré par les gardiens de Bruxelles Environnement et qu'il est fermé la nuit ;

Considérant qu'une voirie se trouve à l'arrière de la parcelle, qu'il s'agit de la Petite rue de la Poterie, que celle-ci a été rétrocédée au domaine public et n'est plus cadastré ; qu'il s'agit cependant d'une voie sans issue ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est cadastrée 4^e division, section B, 151 P, qu'elle présente une superficie de 1387,67 m² ;

Vu le permis d'urbanisme 01/PFD/1847351 délivré le 28/09/2023 par le fonctionnaire délégué pour l'aménagement d'un espace vert sur l'ancien lit de la petite Senne, que ce permis reprend l'aménagement du jardin d'A-Lem, repris en passage indicatif et en zone de parc au PAD, constitué d'un jardin potager associatifs, celui-ci est fermé de part et d'autre par un portail ;

Considérant que ce passage est cadastré et appartient à la même parcelle que celle qui couvre le parc et le bâtiment n°20 de la rue de la Poterie ;

Considérant que le permis de réaménagement de l'espace vert a été réfléchi également en fonction des développements en cours sur la parcelle concernée par la présente demande, en ce compris des ouvertures sur le parc ;

Considérant que la construction projetée ne peut donc être traitée comme bâtiment isolé au sens du RRU, qu'elle est construite en mitoyenneté avec le jardin d'A-Lem, que cependant morphologiquement elle s'apparente à un bâtiment en ordre ouvert d'autant que le bâtiment existant occupe l'entièreté de la parcelle et est entouré de parcelles accessibles au public, qu'en observant la morphologie du quartier, la parcelle pourrait constituer un îlot à elle toute seule ;

Considérant que la parcelle actuelle est occupée par d'anciennes halles, que celles-ci forment un ensemble avec les halles sises aux numéros 12 de la rue de la Rosée ; que l'ensemble est implanté de part et d'autre de la rue de la Poterie, en face de ce qui était à l'origine le site des abattoirs de la Ville de Bruxelles, que celles-ci sont reprises à l'Inventaire du patrimoine architectural de la région ; qu'il s'agit d'anciennes remises des voitures de l'abattoir conçues en 1886; que le n°12 a été rénové en bureaux en 2004 tandis que le n°14 est désaffecté ; que les halles ont un plan en quadrilatère irrégulier et sont composées de 3 hangars d'un niveau sous toiture en bâtière à charpente métallique ouverts sur une cour centrale ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024**Projet :**

Considérant que la présente demande de projet prévoit la démolition de l'intérieur du site des anciennes halles, la conservation et la rénovation du mur d'enceinte en briques rouges et pierres bleues ainsi que la construction d'un immeuble de logement pour étudiants composé de 98 unités ;

Que le mur d'enceinte existant est maintenu sur 3 côtés et sert de socle pour l'intégration du nouveau bâtiment, que les ouvertures dans ce mur restent inchangées ; que la structure en fonte de la partie en intérieur d'îlot sera démolie mais certains éléments seront récupérés et réintégrés dans l'aménagement du jardin ; que le mur du côté du parc de la Sennette (jardin d'A-Lem) sera, lui, démoli mais qu'il ne présente pas autant de qualités architecturales que les autres parties et ne possède pas le même langage architectural (bandeaux horizontaux en briques noires) ;

Qu'en ce qui concerne le réemploi des matériaux le volet stratégique du PAD mentionne que « *Un objectif complémentaire à l'application des principes de l'économie circulaire est la prévention de production de déchets de construction. Quand des bâtiments existants sont présents, la priorité est bien le maintien de la plupart des éléments des bâtiments. Ces bâtiments devront donc être conservés au maximum et rénovés ou transformés si besoin. La décision sur le maintien doit se faire de manière intelligente, en tenant compte de tout le cycle de vie du bâtiment et son impact sur l'environnement. Le démontage sélectif et l'évacuation vers les filières de réemploi hors site ne viendra qu'en dernier recours.* » ; que la demande s'inscrit dans ce cadre ;

Implantation et gabarit :

Considérant que la demande propose un bâtiment en forme de « U » dont la partie centrale d'environ 10 m de profondeur se trouve le long de la rue de la Rosée, une aile le long de la rue de la Poterie et la deuxième aile le long du parc de la Sennette, chacune d'une profondeur de 9 m ; qu'au centre se trouve un jardin commun en pleine terre ;

Considérant que le projet s'inspire du plan historique des halles et reprend l'implantation des remises de l'abattoir ouverte sur un espace extérieur ; que cette implantation, en plus de mettre en valeur l'histoire du site, permet une orientation favorable aux deux ailes de logement, qu'en effet leur orientation selon un axe Nord-Sud permet un ensoleillement et une luminosité optimale ;

Considérant que le mur d'enceinte existant est maintenu et sert de socle pour assoir la nouvelle construction d'un gabarit de R+3+toiture à versant, qu'aux deux extrémités des ailes latérales, le gabarit se réduit à un R+3 avec des toitures plates ; que les façades sont alignées avec les limites de la parcelle cadastrale ;

Considérant qu'une toiture en pente permet une meilleure intégration du côté de la rue de la Poterie et de la rue de la Rosée au vu du front bâti existant ; que par contre la toiture proposée est très raide et ne correspond pas à la pente de toiture des bâtiments néoclassiques auxquels elle répond (rue de la Rosée dans le même îlot), que cet effet est accentué par les retours ;

Que la pente proposée correspond plus à une toiture de brisis, que ce type de toiture d'une part ne correspond qu'au premier pan des toitures en brisis et que d'autre part cette typologie n'est pas présente dans le contexte immédiat ; qu'il y a lieu de limiter la pente de toiture à 45° maximum ;

Considérant qu'à l'arrière les toitures plates reprennent les codes du contexte existant de la rue de la Poterie, qu'afin de maintenir la cohérence de l'ensemble et l'aspect monolithique du bâtiment il serait préférable de continuer la pente de toiture sur toute la longueur des deux ailes et également une pente sur les façades d'about des deux ailes latérales ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Considérant que le volume et l'implantation proposée sont cohérents avec la situation particulière de la parcelle et les gabarits qui l'entourent, que la proposition restructure l'espace en dialoguant avec les espaces accessibles au public qui l'entourent ;

Considérant que la construction se situe le long d'un passage indicatif du PAD, que ce sont donc les prescriptions générales 2.2.1 qui s'y appliquent uniquement ; qu'en ce qui concerne les gabarits le PAD renvoie aux prescriptions du RRU ;

Considérant que la parcelle n'est mitoyenne que d'un seul côté, avec le parc de la Sennette qui est une parcelle bâtie mais pas en mitoyenneté (il s'agit de l'immeuble à appartement de l'autre côté de la petite rue de la Poterie), qu'on peut donc considérer que la parcelle voisine n'est pas bâtie car le bâtiment ne saurait être pris en considération dans les règles de mitoyenneté ;

Qu'en terme de profondeur c'est donc l'article 4 §1 1° du RRU qui s'applique, que le bâtiment dépasse, au rez-de-chaussée et aux étages, les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que d'une part, le projet s'aligne sur le tracé du bâtiment existant qu'il rehausse et s'inspire du plan historique, que d'autre part, étant entouré de 3 rues, l'immeuble peut être considéré comme un immeuble de coin, que son implantation répond à un bon aménagement des lieux dans la configuration particulière de la parcelle entourée de parcelles accessibles au public, que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que sur 1388 m² de superficie, la parcelle compte environs 18% de pleine terre mais atteint 28% en surface non bâtie (hors emprunte au sol du bâtiment) ; qu'il s'agit d'une amélioration significative par rapport à la situation existante ;

Considérant que la demande est en dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant, que celle-ci doit être analysée en fonction des deux constructions les plus proches donc la halle au n°12 de la rue de la Rosée, anormalement basse dans la rue (4,94 m de haut), et l'immeuble du n°16 pour l'aile centrale et la hauteur de façade du bâtiment du n° 20 de la rue de la poterie pour l'aile latérale gauche ;

que le projet présente une hauteur de façade de 13,17 m sur l'aile centrale et son retour rue de la Poterie, plus élevée donc que celle du n° 16 qui est de 12,36 m ; que le projet s'insère harmonieusement dans les hauteurs de façade de la rue, que la différence est minime et ne sera que très peu perceptible depuis la rue, que de plus le maintien du mur d'enceinte ajoute une contrainte en terme de hauteur, que la dérogation est donc minime et acceptable ;

que du côté de la rue de la poterie légèrement en pente, le projet présente une hauteur de façade d'environ 14 m, légèrement plus basse que celle du n° 20 de la rue (environ 15 m) mais plus haute que les bâtiment des Arts et Métiers de la Ville de Bruxelles qui culmine à 10,5 m ; que de ce côté-là, la demande est donc conforme à l'article 5 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'en terme de hauteur, la parcelle mitoyenne ne peut, à nouveau, pas être prise en compte et doit être considérée comme non bâtie en mitoyenneté ; que les constructions de référence sont alors la halle au n°12 de la rue de la Rosée, anormalement basse dans la rue, et l'immeuble du n°16, de gabarit R+2+T ; que dans ce cas, le projet doit respecter la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue ou, à défaut, de l'îlot ;

Considérant que les partie en toiture plate à l'arrière, du côté de la petite rue de la Poterie renvoient au gabarit de l'immeuble du N°20 de la rue de la Poterie, bâtiment le plus proche ; qu'en partie centrale il est légèrement plus haut que le bâtiment du n°16 de la rue de la Rosée (un trentaine de centimètres), que de manière générale le gabarit proposé est cohérent avec le contexte auquel il répond et établit un

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

raccord harmonieux avec les constructions environnantes, que la hauteur se trouve dans la moyenne des constructions environnantes ; que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est donc acceptable ;

Vu l'étude d'ombrage jointe à la demande ;

Considérant qu'une nouvelle construction aura irrémédiablement un impact en terme d'ombre sur l'espace public environnant, qu'il faut veiller à rester dans des gabarits acceptables, que l'ensoleillement du jardin d'A-Lem est majoritairement préservé et l'impact limité à la matinée, que le plus gros impact en terme d'ensoleillement concerne la halle voisine du n°12 de la rue de la Rosée qui étant anormalement basse est plus impactée par les ombres projetées des immeubles alentour, qu'il s'agit cependant de bureau et d'un parking dans le cour intérieur, que le projet ne met donc pas à mal l'habitabilité de logements ou d'espaces publics végétalisés ;

Considérant qu'on accède à l'intérieur d'îlot par un large porche d'entrée au rez-de-chaussée de l'aile principale, rue de la Rosée ; qu'il se trouve à l'emplacement actuel de la porte sectionnelle ;

Architecture :

Considérant que le bien est repris à l'Inventaire et que le site se trouve en ZICHEE, que le travail architectural du projet est donc essentiel pour préserver les qualités de la zone et du bâtiment ;

Considérant que si historiquement et esthétiquement les halles du n°12 et du n°14 forment un ensemble, celles-ci n'appartiennent pas aux mêmes propriétaires, qu'il ne peut être imposé au demandeur de réfléchir à un projet d'ensemble pour ces deux bâtiments ; qu'il appartient aux autorités de tenir compte des développements futurs possibles des parcelles environnantes ; que le projet proposé ne met pas à mal les développements possibles ; qu'étant également un bâtiment mitoyen, la halle du n°12 n'a pas les mêmes possibilités de développement puisque les bâtiments de référence ne sont pas identiques ;

Considérant que l'architecture du projet propose une intégration dans l'esthétique de l'existant, un volume en brique ton sur ton avec l'existant qui vient surélever le mur d'enceinte existant mais dans une expression plus contemporaine ; que les jeux de retrait dans la façade s'inspirent du travail de la brique dans le patrimoine bruxellois et les toitures à versant en tuiles/ardoises rouges répondent au contexte alentour ;

Considérant que le travail de l'architecture permet une intégration subtile, que le fait de maintenir le mur d'enceinte permet de maintenir une hauteur de rez-de-chaussée cohérente avec les façades de la rue ce qui rend l'ensemble très cohérent, que cela permet d'atténuer aussi le gabarit de R+3 puisque le 1^{er} étage se trouve en partie derrière le mur d'enceinte ;

Considérant cependant que les jeux de relief en façade gagneraient à être encore plus marqué afin de marquer la verticalité du bâtiment, que les parties renfoncées en étant agrandies marqueraient plus les travées, que cela nécessiterait de revoir également la taille des baies vitrées afin de maintenir les proportions entre ces différents éléments ;

Considérant que le mur existant est très fermé, que le bâtiment n'interagit pas avec le quartier, que c'est déjà le cas actuellement ; que la demande ne prévoit pas d'ouverture supplémentaire dans le mur, qu'il s'agit d'un souhait exprimé par les autorités en réunion de projet afin de maintenir les caractéristiques patrimoniales du bâtiment ; qu'il est vrai que cela n'améliore pas le contrôle social du quartier, l'activation des façades du rez-de-chaussée et que cela donne une impression d'autonomie complète du bâtiment par rapport à son environnement ; qu'une ou deux baies dans le mur du côté de la petite rue de la Poterie permettrait de créer une percée visuelle et améliorerait le confort de cette rue sans nuire excessivement aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment, qu'il est par contre

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

nécessaire pour préserver les qualités patrimoniales de maintenir le soubassement en pierre bleue et les piliers ;

Que l'aménagement d'un foyer collectif au rez-de-chaussée, au coin entre la rue de la Poterie et la petite rue de la Poterie permettrait également d'améliorer le contrôle social sur ces rues, qu'il serait nécessaire pour ce faire d'ouvrir des baies dans le mur d'enceinte, que ces intervention peuvent reprendre les codes des ouvertures existantes au niveau de l'autre coin du bâtiment entre la rue de la Poterie et la rue de la Rosée, que cela permettrait un compromis entre la préservation du patrimoine et le besoin de contrôle social sur l'espace public ;

Considérant que l'architecture exprime également le programme par un rythme très régulier, que les espaces collectifs dans l'aile centrale sont traités différemment afin d'être mis en évidence ;

Considérant que les façades intérieures sont traitées avec un socle également en brique et sont animées par des coursives aux étages, coursives qui permettent de desservir l'entièreté des chambres et espaces communs, en second plan par des façades plus sobres en enduit de teinte clair ; que les façades intérieures sont très visibles depuis l'espace public, que l'enduit clair permet d'améliorer la luminosité de la cour intérieure ;

Considérant que les escaliers sont intégrés dans le volume sauf celui au bout de l'aile droite qui est traité de manière plus sculpturale ;

Considérant que pour la façade en contact avec le futur parc de la Sennette, le projet propose un langage en continuité avec le reste du projet, qu'une partie du mur d'enceinte existant est supprimé, qu'il prévoit tout de même des connexions visuelles depuis les espaces de circulation et les locaux vélos vers le parc ; que l'accord du propriétaire voisin est nécessaire pour les ouvertures prévues ; qu'un passage pourrait également se faire, dans le futur, avec l'accord du gestionnaire du parc afin d'augmenter la perméabilité des espaces ouverts et d'ouvrir le site sur le quartier ; qu'un accès depuis le volume de circulation vertical peut facilement être aménager en lieu et place d'une baie, que le plan permet donc cette adaptation facilement;

Considérant que la demande prévoit des châssis en PVC de teinte clair soulignés par un seuil en aluminium de couleur terra cotta ton sur ton avec la brique ; que les garde-corps, les structures métalliques des coursives et la grille d'entrée du porche sont également prévus en teinte terra cotta ;

Que des châssis en alu seraient plus appropriés et inspirés du passé industriel du lieu, que pour les châssis du rez-de-chaussée dans le mur d'enceinte il y a lieu de prévoir des châssis en bois qui s'inspirent des divisions d'origine (en deux ou en T) afin de respecter les aspects patrimoniaux du bâtiment ;

Considérant que la demande prévoit de replacer trois charpentes métalliques ainsi que leurs colonnes en fonte des bâtiments existants dans le jardin intérieur ; que les pavés existants seront également réutilisés pour le revêtement de sol de la cour intérieure, des locaux vélos et des accès aux circulations verticales ; que ce choix participe à une architecture de qualité rappelant les traces de l'histoire du lieu ; qu'il y a lieu de fournir de plus amples informations quant aux moyens mis en œuvre pour le maintien des charpentes métalliques en extérieur (type de traitement appliqué afin de permettre un bon maintien dans le temps, etc.)

Affectation :

Considérant que la demande prévoit 98 unités de logements pour étudiant, que ces logements seront gérés par une AISE, qu'il s'agit donc de logement social étudiant ; que la demande prévoit que le règlement d'ordre intérieur spécifie que les chambres et studios ne peuvent être loué qu'à des étudiants afin de garantir dans le temps l'affectation ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Considérant que l'affectation en zone d'habitation du PAD renvoie aux prescriptions du PRAS, que l'affectation prévue est conforme au PRAS ; que la région bruxelloise manque de logements étudiants, que la localisation du projet, proche de plusieurs universités et/ou hautes écoles et très accessible en transport en commun la rend idéale pour ce type d'affectation ;

Considérant que la mixité de type de logement est difficilement envisageable dans ce type de projet étant donné sa taille réduite et la configuration du bâti ; que les étudiants participent d'une autre manière à l'activation des quartiers, notamment des commerces, même s'ils n'y restent qu'un temps plus réduit par rapport à une famille ; que de plus la mixité du type de logement doit aussi s'analyser à l'échelle du quartier et pas uniquement des bâtiments ce que le PAD et les lignes directrices communales organisent d'ailleurs ; qu'étant gérés par une AISE, les logements doivent répondre au mode de fonctionnement de cet acteur public ;

Considérant que la prescription générale 0.5 du PAD impose que les projets de construction, extension ou changement de destination de plus de 2000 m² de superficie de plancher de logement comportent au moins 25% de logements sociaux ou assimilés sociaux, et devront nécessairement être mis à disposition des ménages à faibles revenus ; que les logements sont donnés en gestion à une AISE, que le projet est donc conforme à cette prescription ;

Considérant que accepter une affectation de logements étudiants, il est nécessaire de fournir une convention avec une université, que sans cela, les logements sont tenus de respecter le Titre II du RRU ; que de par son utilité première une AISE a des partenariats avec les différentes universités et hautes écoles de la ville ;

Considérant que les chambres sont organisées par « unité de vie » regroupant plusieurs chambres autour d'un espace de détente ou d'étude, que le projet prévoit au total plus de 400m² de surfaces communes ; qu'il s'agit de 8 locaux dont 1 de 70 m² situé au rez-de-chaussée et en contact avec le porche d'entrée ;

Considérant que les chambres sont autonomes, chacune équipée de sanitaire et d'une kitchenette, qu'elles ont une superficie variant entre 17 et 30 m² ;

Considérant que la demande prévoit 12 chambres adaptées PMR situées au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est conforme au RCU de la commune d'Anderlecht en ce qui concerne les logements étudiants appartenant à un propriétaire privé ; que ce règlement définit notamment la taille minimale des espaces communs à prévoir ;

Considérant que le demandeur a fait l'exercice d'une reconversion en logements « classiques » et a adapté la structure pour faciliter de futures reconversions ; que la demande démontre ainsi que l'espace est suffisamment flexible que pour s'adapter en cas de changement d'utilisation futur ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une conciergerie pour la gestion quotidienne des logements étudiants ; qu'il s'agit d'un appartement 1 chambre avec terrasse privative au niveau des combles ; qu'il s'agit d'une garantie supplémentaire afin de limiter les nuisances de ce type de logement que peuvent craindre les riverains ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que le « super commun » du rez-de-chaussée peut être ouvert pour le quartier ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de buanderie commune, qu'il est pourtant peu probable que l'ensemble des étudiants fasse leur lessive chez leur parents, qu'il y a lieu de prévoir ce local, même d'une taille modeste ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Considérant que la demande prévoit de contrôler les accès à la résidence et aux espaces communs au moyen d'un système de badges ;

Considérant qu'un local poubelle est prévu à droite du porche d'entrée, qu'il permet un accès aisé vers la voirie, qu'il est suffisamment dimensionné et que la présence d'un concierge garantit un encombrement minimal du trottoir les jours de collectes ;

Espace extérieur :

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un jardin commun au centre de la résidence, que son orientation plein sud est favorable à son développement ; qu'il est divisé en deux ambiances, une plus minérale en continuité du porche d'entrée avec plusieurs assises et une plus végétale au niveau des logements ;

Considérant que la demande prévoit de replacer les 3 charpentes d'origine dans la partie végétalisée comme support au paysage ; qu'il y a lieu de fournir plus d'information concernant les moyens mis en place pour une conservation ;

Considérant que le projet prévoit également une terrasse commune de 60 m² en toiture au niveau de la toiture plate de l'aile droite, que celle-ci est à proximité du logement du concierge ce qui garantit que les nuisances de bruit seront limitées ;

Considérant que la demande est conforme à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'elle permet une revégétalisation de l'intérieur d'îlot sur une parcelle entièrement bâtie actuellement ; que l'aménagement paysager est qualitatif et qu'il permet une amélioration sensible de l'esthétique de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet permet aussi une requalification des espaces qui le bordent, d'un part par ce jardin qui sera perceptible par-dessus le mur depuis la petite rue de la Poterie, espace public peu qualitatif et d'autre part avec le parc de la Sennette sur et vers lequel des percées visuelles sont prévues ;

Considérant que le mur d'enceinte maintenu au niveau de la petite rue de la Poterie ne présente aucune ouverture, que cependant une percée visuelle à cet endroit permettrait d'augmenter la sensation de végétalisation du quartier et d'améliorer encore la qualité de cette rue ;

Considérant que s'agissant d'une construction, des nichoirs peuvent être intégrés dans les murs afin d'améliorer la biodiversité ;

Mobilité :

Attendu que le bien se situe en zone d'accessibilité A selon le Titre VIII du RRU relatif aux normes de stationnement en dehors de la voirie publique ;

Considérant qu'il est bien desservi en transports en commune, notamment par les lignes de tram 51 et 81 et par les lignes de bus 46 et N13, que la gare du Midi se trouve à proximité ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun emplacement de stationnement, qu'elle prévoit par contre 99 emplacements vélos, dont 10 emplacements pour vélos cargo, donc 1 emplacement par logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Que les emplacements vélos prévus sont qualitatifs, intégrés directement dans l'architecture, au rez-de-chaussée en contact direct avec le porche d'entrée et à proximité directe des noyaux de circulation verticales ;

Que les emplacements doivent être conformes au vademecum vélo de Bruxelles Environnement, qu'il serait intéressant de prévoir un robinet d'eau de pluie à proximité afin de permettre le lavage des vélos ;

Considérant que la demande est donc en dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement à prévoir pour du logement ;

Que cette dérogation se justifie d'un part par l'affectation proposée ici, qu'en effet des logements étudiants placé aussi centralement dans la ville n'ont pas les mêmes besoins que des logements « classiques » en terme de stationnement, et d'autre part en ce que le maintien d'une partie du bâtiment et la présence de la nappe phréatique mettent à mal la création d'un sous-sol tout en maintenant de la pleine terre sur la parcelle, que des emplacements de stationnement au rez-de-chaussée ne sont en aucun cas souhaitables ;

Considérant que le rapport d'incidence joint à la demande ne relève pas d'incidences négatives à ce sujet, d'autant que les moyens mis en place pour favoriser la mobilité douce sont suffisants ; que la dérogation est donc acceptable ;

Pollution du sol :

Considérant que le site est repris en catégorie 3 à l'Inventaire de l'état du sol ;

Gestion des eaux :

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

Considérant que les toitures plates prévues sont munies de bacs à rétention d'eau de (type stockante) et végétalisées en intensif ou semi-intensif ; que si les toitures en pente doivent être prolongées sur toute la longueur des ailes latérales, des toitures stockantes ne seront plus possible ;

Considérant la présence de la Senne et de la nappe phréatique à environs 2 m, la demande ne prévoit aucun sous-sol ;

Vu la note de gestion des eaux jointe à la demande ;

Charges d'urbanisme :

Considérant que la prescription générale 0.5 du PAD prévoit que 25% des logements dans les projets de plus de 2 000 m² soient sociaux ou assimilés ; qu'il s'agit d'une charge d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des logements seront mis en location auprès d'une AISE, qu'il n'y a donc pas de charge qui s'appliquent et que la prescription 05 du PAD est respectée ;

De manière générale :

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

AVIS FAVORABLE de DU et de la DMS à condition de :

- Prolonger la toiture en pente sur toute la profondeur des ailes latérales, prévoir également une pente sur les façades d'about des deux ailes latérales, revoir la pente de toiture pour qu'elle soit de maximum 45° et sans lucarne ;
- Prévoir des châssis en alu pour les façades extérieures des étages et des châssis en bois avec les divisions d'origine pour les baies du rez-de-chaussée ;
- Revoir le calepinage en agrandissant la taille des baies renforcées pour accentuer la verticalité des travées et revoir la proportion des baies de fenêtres en fonction ;
- Prévoir une ou plusieurs percées visuelles (baies grillagées entre deux montants) entre la petite rue de la Poterie et le jardin commun en maintenant le soubassement en pierre bleue ;
- Déplacer un des foyers des étages au rez-de-chaussée à l'angle de la rue de la Poterie et de la petite rue de la Poterie et prévoir deux baies sur les coins du mur d'enceinte identiques aux baies d'origine du coin de la rue de la Rosée et de la rue de la Poterie ;
- Obtenir l'accord du propriétaire et gestionnaire du parc pour les ouvertures dans le mur mitoyen ;
- Fournir les informations nécessaires quant au maintien des charpentes métalliques dans le jardin ;
- Prévoir une buanderie ;

AVIS de la COMMUNE :

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 4 juillet 2024 visant à :

- Démolir les halles à l'intérieur du site ;
- Conserver le mur d'enceinte en briques rouges et pierre bleue ;
- Construire un immeuble de logements pour étudiants sociaux composé de 98 unités dont 12 unités adaptées aux personnes à mobilité réduite, de locaux communs, d'une conciergerie, de locaux techniques et 99 emplacements de vélos ;

Vu la demande d'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins du 1 août 2024 ;

Considérant que la demande est soumise à l'enquête publique du 2 septembre 2024 au 1 octobre 2024 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 0.6 du PRAS - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 21 du PRAS – Prescription particulières applicables à certaines parties du territoire ;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT – 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 ;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT – MPP – Enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT - MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS d'un RCU ;
- Dérogation au RRU Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne ;
- Application de l'article 207§3 du Titre V – Patrimoine du CoBAT - Bien à l'inventaire ;

Vu que la demande est inscrite à l'ordre du jour de la Commission de concertation du 10 octobre 2024 ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan d'aménagement directeur dénommé « PAD Heyvaert » approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 7 octobre 2021 et du contrat de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

rénovation urbaine dénommé Contrat de rénovation urbaine n°5 « Heyvaert-Poincaré » approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 14 décembre 2017 modifié le 26 novembre 2020 ; qu'il longe le tronçon du Parc de la Sennette qui fait la connexion entre le « Parc de la Rosée » et la « Cour des Arts et Métiers » actuellement appelé « Jardin d'A-LEM » ;

Vu que le bien se situe en zone de revitalisation urbaine dénommée « ZRU 2020 » approuvée par Arrêté du Gouvernement le 14 novembre 2019 ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un ensemble de 98 logements étudiants sociaux d'une superficie de plancher totale de 3.465,40m² ;

Vu les recommandations communales du 1 mars 2022 relatives aux projets d'immeubles comprenant du logement ;

Considérant que les recommandations communales précitées précisent que « *Tous les projets d'immeubles incluant du logement présenteront, par immeuble et par projet, une mixité dans la typologie des logements proposés, en respectant au moins les proportions suivantes :*

- *Un minimum de 20% (en nombre d'unités) de logements de trois chambres et plus ;*
- *Un maximum de 20% (en nombre d'unités) de logements dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m². »*

Considérant que le projet ne respecte pas les exigences minimales de mixité de type de logements recommandées par la Commune ;

Considérant que le projet s'appuie sur une convention avec une Agence immobilière sociale étudiante (ASBL AISE – n° d'entreprise BE0643.729.612 fondée le 30 octobre 2015) ; qu'en l'absence de convention, le projet tel que présenté ne serait pas acceptable ;

Considérant que les logements étudiants sociaux proposés tiennent compte des normes et besoins de l'AISE ;

Considérant que les recommandations communales relatives aux projets d'immeubles comprenant des logements neufs ne sont pas respectées ; qu'une typologie de logement classique de 3 à 5 chambres peut répondre à une demande d'étudiants en colocation ; qu'il pourrait donc être envisagé par l'AISE de mettre à disposition ce type de logement ;

Considérant que la structure et l'organisation du bâti permettent une reconversion 'aisée' en logements classiques moyennant permis d'urbanisme ;

Vu l'application du Règlement communal d'urbanisme du 17 octobre 2019 ; le projet est considéré comme « *un ensemble de logements offrant des possibilités de séjour collectif pour étudiants* » n'appartenant pas à une personne morale de droit public ou d'intérêt public ; que, dès lors, les articles du RCU d'application sont :

- Article 4§1 du Titre III – chapitre II du RCU - Normes minimales des superficies dans les logements collectifs pour étudiants ;
- Article 7§2 du Titre III – chapitre III du RCU – Salle de bain ou de douche pour tout nouveau logement collectif ;
- Article 8§2 du Titre III – chapitre III du RCU – WC ;

Considérant que le projet étant basé sur les desideratas de l'AISE, il convient de solliciter les dérogations au RCU si besoin ;

Considérant que le projet prévoit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

- 00 1 espace communautaire, local technique, cabine HT, local compteurs, 3 locaux vélos, 1 local poubelles, 13 logements étudiants sociaux individuels, 1 logement étudiant social 2 personnes, soit 15 habitants ;
- 01 2 espaces communautaires, 21 étudiants sociaux individuels et 1 étudiant social 2 personnes, soit 23 habitants ;
- 02 2 espaces communautaires, 21 logements étudiants sociaux individuels et 4 logements étudiants sociaux 2 personnes, soit 29 habitants ;
- 03 2 espaces communautaires, 21 logements étudiants sociaux individuels et 4 logements étudiants sociaux 2 personnes, soit 29 habitants ;
- 04 1 espace communautaire, 9 logements étudiants sociaux individuels, 3 logements étudiants sociaux 2 personnes et 1 logement étudiants sociaux 1 chambre pour 2 personnes, soit 17 habitants ;

Considérant que le nombre total de nouveaux habitants est de 113 ;

Considérant que le projet prévoit des entités individuelles d'une superficie minimale de 22m² comprenant un séjour avec kitchenette et espace de couchage ainsi qu'une salle de douche avec WC ; que les logements étudiants sociaux pour 2 personnes de minimum 34m² ont la même organisation spatiale que les entités individuelles ; que l'unique appartement étudiant 1 chambre d'une superficie de 73m² présente un sas d'entrée, une buanderie, une toilette séparée et une salle de douche attenante à la chambre ;

Considérant que le projet prévoit de réutiliser l'entrée d'origine située rue de la Rosée comme accès unique au site ; que l'usage de cet accès est pertinent puisque la rue de la Rosée est la voirie la plus adaptée à recevoir le charroi généré par les étudiants (modes doux) et à la collecte des containers de déchets par les véhicules de Bruxelles-propreté ;

Considérant qu'une porte donne un accès direct à l'espace communautaire du rez-de-chaussée permettant une mutualisation avec le quartier si besoin ;

Considérant que le projet prévoit :

- 1 local vélos de 20 emplacements ;
- 1 local vélos de 48 emplacements ;
- 1 local vélos de 21 emplacements ;
- 9 emplacements pour vélos cargos ;
- 2 emplacements pour vélos longtails ;

Considérant que l'accessibilité des emplacements vélos depuis la cour intérieure est satisfaisante ; qu'il est de bonne pratique qu'ils puissent être fermés afin de limiter les actes de malveillances ;

Considérant que le nombre total d'emplacements vélo est de 100 pour 113 oreillers ; que, le besoin en emplacements pour vélos cargos est discutable pour des étudiants ; que, néanmoins, inclure un espace réservé à des vélos cargos partagés pourrait être pertinent ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local à disposition des deux roues tel que prévu par l'article 18 du Titre II du RRU ; que l'usage de la trottinette par des étudiants est répandu ; qu'il convient donc de prévoir un local de ce type de manière à éviter que le stockage de celles-ci se fasse à l'intérieur des logements ou sur les coursives qui sont également des chemins de fuite en cas d'incendie ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements vélos pour visiteurs en domaine privé ; qu'il convient d'intégrer des arceaux vélos dans la cour intérieure pour compléter l'offre en emplacements vélos ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Considérant que le profil des futurs habitants justifie l'absence d'emplacements voiture ;

Considérant que le projet prévoit 4 cages d'escalier et 2 ascenseurs pour desservir les logements des étages ; que les dégagements avec ascenseurs sont ouverts sur la cour et peu sécurisés notamment par le manque de visibilité ; que la plupart des logements aux étages sont accessibles par des coursives ;

Considérant que le projet prévoit un gabarit R+3+Toiture à versants côté rue de la Rosée en face de l'Institut des Arts et Métiers ; que du côté de l'ancienne petite rue de la Poterie, la hauteur est limitée à un gabarit R+3+Toit plat ; que la profondeur du bâti varie de 9m à +/-10m ;

Considérant que la hauteur et la typologie des constructions voisines est très variable ; que le projet se réfère aux bâtiments de l'Institut des Arts et Métiers qui présentent des gabarits R+2+TP à R+4+TP ; que l'immeuble de logements communaux situé sur l'ancienne petite rue de la Poterie présente un gabarit R+4+TV ; que les maisons autour du site peuvent atteindre un gabarit R+4+TP ; que le gabarit proposé est donc acceptable ;

Considérant que le site est entouré d'espaces ou aménagements publics (Parc de la Sennette, ancienne petite rue de la Poterie, rue de la Poterie et rue de la Rosée) ; que, néanmoins, le tronçon « connexion entre le « Parc de la Rosée » et la « Cour des Arts et Métiers » » du Parc de la Sennette ainsi que l'ancienne petite rue de la Poterie sont/seront aménagés sur des parcelles cadastrales ; que la maison située au 16 rue de la Rosée présente déjà des fenêtres dans le mur mitoyen donnant des vues droites sur la parcelle voisine (Jardin d'A-LEM) ;

Vu la décision du Conseil communal du 21 février 2019 relative à l'approbation de la désaffectation de la petite rue de la Poterie située au sud du site concerné ; que celle-ci est, depuis, intégrée dans le domaine privé communal afin de participer à l'aménagement global des espaces publics apaisés composés du Parc de la Rosée, de l'ancienne petite rue de la Poterie et du tronçon de connexion « Parc de la Rosée » et la « Cour des Arts et Métiers » ;

Considérant que tant l'ancienne petite rue de la Poterie que le Parc de la Sennette sont des espaces ouverts au public qui ne sont pas voués à recevoir des constructions ; que, bien que, le site se trouve en mitoyenneté du point de vue cadastral, il s'agit bien d'une construction physiquement isolée ; que, si besoin, la Commune n'est pas opposée à permettre des vues sur sa parcelle pour la réalisation du projet ;

Considérant que le projet prévoit une désimperméabilisation de la parcelle de 16% par rapport à la situation existante et une végétalisation des toitures de 437,45m² ;

Considérant qu'en matière de conservation du patrimoine, le projet prévoit :

- Le maintien du mur d'enceinte datant de 1886 ;
- La conservation de la forme historique en U ;
- La récupération de certains éléments de la structure intérieure en fonte ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer la porte de garage existante par une grille ajourée donnant une vue sur la cour intérieure végétalisée depuis la rue participant ainsi à l'embellissement du quartier et faisant écho à l'aménagement du Parc de la Sennette/Jardin d'A-Lem juste à côté ;

Considérant que du côté du jardin d'A-Lem les parties aveugles du mur d'enceinte devraient être végétalisées de manière à mieux s'intégrer à l'aménagement du jardin ;

Le projet propose d'utiliser des matériaux de construction de qualité (brique, métal, ardoise/tuile rouge, etc.) correspondant au style industriel de l'époque tout en modernisant l'aspect ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Considérant que le local poubelles est accessible via un sas nécessitant le franchissement de 2 portes simples ; que le projet prévoit des containers de grande capacité ; qu'il convient d'adapter la proposition afin de rendre la manutention des containers plus aisée ;

Considérant le nombre de logements et de nouveaux habitants prévus, il convient d'envisager de prévoir une solution de gestion des déchets permettant d'éviter l'encombrement et la dévalorisation de l'espace public tel qu'un espace de tri-enterré en voirie ; que la perspective d'un projet similaire sur le site jumeau voisin engendrera une augmentation significative des déchets en voirie les jours de collecte qu'il convient d'anticiper ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local buanderie ;

Considérant que le projet prévoit 2 boîtes aux lettres intégrées dans la structure de la grille rue de la Rosée ; qu'en l'absence de concierge, il convient de prévoir 1 boîte aux lettres par logement afin de laisser l'opportunité aux étudiants de se domicilier à cette adresse et de réceptionner leur courrier en toute sécurité ;

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 septembre 2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher provisoire à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme pour le logement neuf de 3.465,40m² ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 EUR par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour le logement s'élève donc à 173.270 EUR, soit 3.465,40m² x 50,00 EUR ;

Considérant que le montant provisoire de la charge d'urbanisme pour ce projet est de 173.270 EUR ;

Considérant que conformément à l'article 9-1° de l'Arrêté précité, la demande est exonérée de charge d'urbanisme car elle prévoit la réalisation de logements encadrés par une AISE ;

Considérant que le projet participe à la revitalisation du quartier en cohérence avec les aménagements prévus par le CRU 5 (notamment le parc de la Sennette) ;

Considérant que ce projet respecte les objectifs du PAD Heyvaert et du CRU 5 en proposant la reconversion d'un entrepôt de véhicules d'occasion en logements ; que le logement étudiant social est une occupation cohérente avec la dynamique générale du quartier ; que ce projet respecte les caractéristiques historiques du bâti existant et le cadre urbain environnant ; qu'il donne une impulsion positive à la revitalisation du quartier Heyvaert ;

AVIS FAVORABLE de la Commune d'Anderlecht, à condition de :

- Garantir la qualité des logements mis en gestion par l'AISE ;
- Conditionner l'exécution du permis d'urbanisme à la gestion par l'AISE ;
- Fournir une copie de la convention à la Commune pour le suivi après délivrance ;
- Préciser que la transformation des logements étudiants en logements classiques est soumis à permis d'urbanisme ;
- Envisager d'intégrer des logements 3 à 5 chambres pour étudiants en colocation ;
- Prévoir des boîtes aux lettres individuelles ;
- Ajouter un local 2 roues sécurisé ;
- Adapter l'offre en emplacements vélos et sécuriser les locaux ;
- Ajouter des arceaux vélos dans la cour pour les visiteurs ;
- Envisager d'inclure une station de vélos partagés (vélos classiques et cargos) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

- Sécuriser les dégagements avec ascenseurs ;
- Envisager l'installation d'au-moins un local buanderie ;
- Solliciter l'installation d'un espace de tri-enterré auprès de Bruxelles-Propreté ;
- En attendant l'installation d'un espace de tri-enterré, faciliter l'accès au local poubelles pour la manutention des containers ;
- Prévoir la végétalisation des parties aveugles du mur d'enceinte dans le jardin d'A-Lem ;
- Solliciter et justifier toutes les dérogations nécessaires au RRU et au RCU ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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