

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par CIGLO
Objet de la demande	Démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 33 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos. Construire un immeuble mixte comprenant : 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce
Adresse	Square Robert Pequeur 1 – 3, Rue Brogniez 50-52-48-54-56, Rue Lambert Crickx 11-13-13A-13B-15-15A-15B-15C-17-17A-17B-19-21-23 - Square Robert Pequeur 1-2-3, Rue Brogniez 48-58A-B-C Rue Lambert Crickx 11-23
PRAS	ZICHEE, zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a pas fait l'objet de réactions.

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

Le demandeur et l'architecture ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Attendu que la demande vise à démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 33 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos et construire un immeuble mixte comprenant 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce ;

Procédure :

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) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 28/05/2024 ;

Situation du site :

Attendu que le site du projet comprend les numéros 48-58c de la rue Brogniez, les numéros 11-13 de la rue Lambert Crickx et les numéros 1-3 du square Péqueur ; qu'il correspond à la partie ouest de l'îlot formé par les squares Robert Péqueur et de l'Aviation, les rues Brogniez, Lambert Crickx et le boulevard Poincaré/boulevard du Midi ;

Que le site couvre une superficie de 5.277 m² et est composé de 4 parcelles cadastrales ; qu'actuellement le site est presque entièrement construit y compris dans l'intérieur d'îlot qui est occupé par une halle et un parking à l'air libre accessible depuis le square Péqueur ;

Attendu que le site du projet se situe à proximité du bien Prévoyance Sociale et immeubles à appartements classé par arrêté du 09/09/1993 mais pas qu'il n'y a pas de zone de protection ; que certains des immeubles concernés par la demande sont repris à l'Inventaire ; qu'il s'agit d'un quartier avec des hautes valeurs patrimoniales ;

Attendu que le bien se trouve dans la zone ZESA « Quartier des Remparts (fortifications), N° du site : 7 ;

Attendu que le Square Péqueur a fait l'objet d'un réaménagement en 2004, qu'il est pourvu de mobilier urbain dont arceaux vélos, boxes vélo et bulles à verre enterrées ;

Considérant que les constructions existantes ont été érigées progressivement, au fil de l'extension de la S.A. Electricité et Electromécanique, entre 1913 et 1978, que les bâtiments comprenaient des bureaux, des ateliers de production, des magasins, garages et un logement de fonction ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Considérant qu'une des particularités de cet îlot est le développement en son centre du Collège Matteo Ricci dont l'entrée se trouve sur le boulevard Poincaré ; que certains bâtiments de l'école sont mitoyens avec les parcelles de la demande ;

Historique :

Attendu qu'un projet de développement de ce site a été présenté deux fois en réunion de projet, la première le 26/02/2021 et la seconde le 29/06/2022 ; que cependant il ne s'agissait pas des mêmes demandeurs ;

Considérant que les demandeurs actuels sont passés en réunion de projet le 29/06/2022, que les conclusions étaient que certains aspects du projet devaient être retravaillés :

- la rehausse du bâtiment existant est peu pertinente car elle s'aligne à un rehaussement postérieur à la construction du bâtiment et impacte l'intérieur de l'îlot,
- les nouvelles constructions impactent également ce dernier, le nouveau bâtiment en intérieur d'îlot doit être supprimé,
- il est peu opportun de construire contre le mur mitoyen en intérieur d'îlot,
- en ce qui concerne le maintien de la trace de la halle de montage, les demandeurs proposent de fournir une étude spécifique,
- l'aménagement de logements mono-orientés dans les nouvelles constructions est difficilement acceptable ;
- concernant le parking, sa localisation n'est pas idéale. Il convient également de réduire le ratio et de déplacer la rampe d'accès. Enfin, le projet devra sans doute être adapté suite au contrat local de mobilité ;
- une gestion des eaux adéquate devra être prévue.

Attendu que la DPC a fait une visite sur place et rédigé une note patrimoniale datée d'avril 2021, que celle-ci signale que des éléments intérieurs sont intéressants à conserver d'un point de vue patrimonial comme les halls d'entrée et cages d'escalier, finitions de sol en mosaïque et granito, ferronneries des main-courantes ; façade arrière et cage d'escalier de la rue Lambert Crickx 17 et les portiques en béton de la grande halle ;

Considérant que depuis le projet n'a pas été représenté en réunion de projet et que les derniers documents présentés étaient sommaires et volumétrique, qu'aucune architecture n'était proposée ;

Considérant que la commission de concertation du 05/10/2023 a émis un avis favorable de URBAN DU et DPC et de BE conditionnel, que les conditions étaient les suivantes :

En ce qui concerne la démolition de la Halle :

- Fournir une note détaillée sur les mesures de protection des structures maintenues de la halle ;
- Etudier la possibilité de garder une plus grande partie de la structure ;

En ce qui concerne le bâtiment A :

- Faire une proposition en ce qui concerne la façade latérale du bâtiment A afin de l'animer ou retirer clairement le bâtiment A de l'objet de la demande ;
- Faire une proposition en ce qui concerne les châssis afin de les uniformiser ou représenter la dernière situation de droit ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

- Supprimer l'abri vélo le long de la façade du passage et intégrer les emplacements vélos dans le volume existant ;

En ce qui concerne le bâtiment B :

- Revoir la rehausse du bâtiment B de manière qu'elle s'intègre mieux d'un point de vue volumétrie, architecture et patrimoine ;
- Supprimer les garde-corps vitrés et faire une autre proposition respectant les caractéristiques patrimoniales du bâtiment ;
- Revenir vers des châssis avec les divisions et matériaux d'origine pour les étages et le rez-de-chaussée, clarifier la situation d'origine ;
- Maintenir la cage d'escalier, le hall d'entrée, l'accès et l'emplacement de l'ascenseur ;
- Améliorer les espaces extérieurs et l'aménagement des logements des derniers étages du bâtiment B ;

En ce qui concerne le bâtiment C :

- Revoir la rehausse du bâtiment C de manière qu'elle s'intègre mieux avec l'architecture du bâtiment et en retrait ;
- Restaurer les châssis en bois des étages et faire une proposition pour les châssis du rez-de-chaussée, supprimer le garde-corps vitrés au 3^e étage ;
- Isoler la façade arrière du bâtiments C par l'intérieur et préciser les matériaux pour la partie nouvelle sur le coin ;
- Supprimer les caves au rez-de-chaussée ;
- Maintenir la cage d'escalier et le hall d'entrée, faire une étude historique sur l'ascenseur et sur les éléments patrimoniaux présents dans l'entrée cochère et l'ancien patio ;
- Etudier un aménagement des appartements C. B. x. 2 et C.A.x.1. qui permette le maintien d'une partie au moins des murs et châssis de l'ancien patio ;

En ce qui concerne le bâtiment D :

- Supprimer les caves du rez-de-chaussée du bâtiment D au profit des halls d'entrée ;
- Revoir l'aménagement des studios des 1^{er} et 2^e étages du bâtiment D afin de se conformer au RRU ;
- Supprimer le local vélo en intérieur d'îlot à l'arrière du bâtiment D et intégrer les rangements vélos dans le volume ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- Etudier la possibilité de prolonger la noue sur les traces du bras de la Senne dans un travail paysager ;

De manière générale :

- Respecter l'avis du SIAMU du 15/09/2023 ;
- Respecter l'avis de Vivaqua du 04/09/2023 ;
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 21/09/2023 ;
- Prévoir une mixité dans le type de commerces et pas uniquement du commerce de gros ;
- Supprimer la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les éléments techniques en toiture ;
- Revoir l'aménagement des locaux communs (poubelle, vélo, etc...) p de manière que ceux-ci soit à la fois facilement accessible pour les logements et de préférence sans passer par l'extérieur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

- Végétaliser l'ensemble des toitures plates ;
- Supprimer les boîtes aux lettres en façade avant et prévoir, en accord avec le Règlement de la Poste, un système intégré à l'architecture qui respecte les caractéristiques patrimoniales de la façade ;
- Respecter l'article 16 Titre 1 du RRU par la pose d'une citerne dont les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale ;
- Revoir le projet afin de respecter les restrictions d'usage OU de prendre les mesures d'assainissements nécessaires pour lever les restrictions d'usage ;

Considérant que la commune a émis un avis défavorable pour les motifs suivants : la densité du projet est beaucoup trop importante, que le projet n'est clairement pas abouti et que des évolutions du projet sont encore nécessaires quant à fournir des propositions acceptables du point de vue de la densité et des gabarits, qu'une réflexion patrimoniale sur l'ensemble des bâtiments du site n'a pas eue lieu et qu'elle est indispensable pour répondre aux exigences de la Direction du Patrimoine, que des problèmes ont été évoqués par les riverains en séance quant au manque et à l'absence de visibilité des affiches annonçant l'enquête publique ;

Projet :

Considérant que la demande vise à démolir une partie des bâtiments existants, transformer les bâtiments maintenus et construire un nouveau bâtiment avec un programme de 58 unités de logement, 5 unités commerciales au rez-de-chaussée, des bureaux et un parking de 17 emplacements voitures, 7 emplacements motos et un total de 101 emplacements vélos répartis sur l'ensemble du projet ;

Considérant que pour les commerces, la demande prévoit du commerce de gros (une unité B0.1 de 270 m², une unité D0.1 de 110m²) et du commerce de détail (une unité B0.2 de 37m², une unité C de 52 m² et une unité D0.2 de 106 m²), que la variation du type de commerce est importante dans ce quartier afin de diversifier l'offre ;

Démolitions :

Considérant que la demande vise à démolir les bâtiments de stockage et magasins qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier ; qu'il s'agit de bâtiments en intérieur d'îlot, des numéros 11, 13 et 15 de la rue Crickx ; que ces démolitions permettent d'améliorer grandement l'intérieur de cet îlot densément bâti, de retrouver de la pleine terre et de reconstituer un front bâti cohérent ;

Considérant que la demande prévoit également la démolition de la grande halle commerçante (82m de long, 14m de large et 10m de haut) en structure béton en intérieur d'îlot qui abrite actuellement un parking ; que cette halle a par contre un intérêt patrimonial en ce qu'elle est située sur l'ancien lit asséché d'un bras détourné de la Senne, que la demande propose de maintenir une partie de sa structure (5 portiques, colonnes et poutres) afin d'en garder une trace ; que cette démolition permet au projet d'offrir un jardin qualitatif pour les habitants des logements ;

Considérant que la demande justifie les portiques démolis en ce qu'ils sont soit dans l'emprise des bâtiments soit trop proches de ceux-ci que pour permettre des conditions de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

maintien raisonnables ; qu'un portique supplémentaire (sur les 11 existants) pourrait être maintenu mais que celui-ci est isolé, que le demandeur ne souhaite pas le maintenir car trop proche des bâtiments C et D, que sa suppression permet un aménagement paysager avec plus d'espace de pleine terre tandis que son maintien pose des question d'accessibilité SIAMU et camions de déménagement ;

Considérant que ces arguments ne sont pas recevables en ce que les problèmes d'accessibilité se posent pour l'ensemble des portiques et non pas uniquement pour celui-ci, que deux fondations en béton sont anecdotiques par rapport à la pleine terre retrouvée ; que par contre maintenir un portique isolée n'a pas beaucoup de sens dans l'aménagement proposé ; que la demande propose un aménagement paysager au sol marquant la trace de l'ancien lit de la Senne ce qui est plus cohérent ;

Considérant que la demande précise qu'un contrôle de stabilité général doit être fait lors du démontage, que pour la série maintenue les poutres latérales existantes seront également maintenues et contreventées ; qu'afin de contrer l'usure du temps et des intempéries, une protection à l'aide de capots métalliques est envisagée ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'un audit afin de définir quels matériaux qui peuvent être recyclés ; qu'une réflexion doit être faite sur la réutilisation sur site également ;

Bâtiment A :

Considérant que la demande prévoit le maintien du bâtiment A situé au coin du square Péqueur et de la rue Brogniez ; que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée et les bureaux des étages sont maintenus ; qu'il totalise une superficie totale de 5303 m² hors-sol dont 4 486 m² de bureau ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de modification de ce bâtiment, quelle précise que ce bâtiment ne fait pas partie de l'objet de la demande;

Considérant que la façade existante est en cimentage blanc et pierre naturelle grise avec certains châssis de teinte noire et d'autres de teinte blanche, que ces châssis sont là depuis au moins 2009 ; que ceux-ci ne peuvent être avalisés tels quels et qu'il y a lieu de revenir à la dernière situation de droit ;

Considérant l'existence d'une dent creuse sur le site côté rue Brogniez qui sert actuellement d'accès au parking à l'air libre en intérieur d'îlot, que le bâtiment voisin (Maison du Protestantisme) est en retrait de la limite mitoyenne, que la dent creuse est maintenue sur le site mais qu'elle ne présente plus d'accès voiture (uniquement SIAMU) ; que cette zone de retrait latéral est végétalisée et permet une respiration dans la rue Brogniez ainsi qu'une vue vers un intérieur d'îlot libre et végétalisé offrant une respiration agréable depuis la rue; qu'elle est fermée à l'alignement par un portail métallique de teinte gris-brun foncé ;

Considérant que le bâtiment A va donc garder sa façade latérale puisque la dent creuse est maintenue ; qu'il s'agit d'une façade aveugle ; qu'il s'agit d'une opportunité manquée d'ouvrir cette façade sur la rue avec de nouvelles fenêtres et éventuellement des terrasses activant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

également l'entrée vers l'intérieur d'îlot et permettant un contrôle social ; que cependant ce bâtiment n'est pas concerné par la demande ;

Considérant que l'abri vélo initialement prévu au rez-de-chaussée le long de cette façade a été supprimé, qu'une bande de végétation viendra habiller ce pignon ;

Considérant que le porche existant est maintenu pour l'accès au parking qui est prévu au rez-de-chaussée à l'arrière des bâtiments A et B donnant sur le square Péqueur ; que ce bâtiment de parking est d'un seul niveau et pourvu d'une toiture végétalisée ;

Bâtiment B :

Considérant que la demande prévoit de transformer le bâtiment B au coin entre la rue Lambert Crickx et le square Péqueur au moyen d'une rehausse de deux niveaux, que la rehausse se présente sous la forme d'une toiture cintrée en zinc de teinte gris-brun et des châssis en aluminium de même teinte ;

Considérant qu'une rehausse s'envisage en ce que les gabarits des immeubles avoisinants vont jusqu'à un R+9 ; que le bâtiment donne sur l'espace dégagé du square Péqueur et se trouve sur un coin d'îlot ; que la rehausse sera donc extrêmement visible et qu'il faut soigner son architecture ;

Considérant que l'architecture de la rehausse a été retravaillé, que la hauteur des lucarnes a été modifiée (abaissement de la partie supérieure de 50 cm), qu'une allège a été ajoutée afin de retrouver la hauteur de l'ancien couronnement et qu'une ferronnerie suivant le même dessins que les étages a été ajoutée ; que le style « Beaux-Arts » du bâtiment est respecté ;

Considérant que la rehausse est conforme à l'article 6 du Titre I du RRU, qu'elle s'intègre mieux dans le contexte existant ; que le bâtiment est repris sur l'Inventaire et que la demande se trouve en ZICHEE, qu'il est essentiel de valoriser les qualités culturelles, esthétiques ou historiques du périmètre et de promouvoir son embellissement au travers de la qualité architecturale ; que la demande modifiée répond à ce souhait et est qualitative ;

Considérant que la rehausse prévue engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur puisque qu'il dépasse le bâtiment mitoyen rue Crickx qui a un gabarit de R+3+T ; qu'au vu du contexte bâti existant et de la liaison en gradation faite entre le voisin et le bâtiment A la dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade existante est en pierre naturelle beige, soubassement en pierre bleue, corniche en pierre beige, châssis en aluminium de teinte « canon de fusil » sur l'ensemble ; qu'en ce qui concerne les châssis du rez-de-chaussée une imposte supérieure vitrée reprend les divisions tripartites des étages, qu'un soubassement en pierre bleue de 70 à 75 cm de haut est ajouté ; qu'à l'origine les châssis des étages sont en bois et qu'il faut maintenir cela que par contre des châssis en alu pour la rehausse et pour les vitrines du rez-de-chaussée sont envisageable ;

Considérant que la façade à rue est isolée par l'intérieur tandis que la façade arrière est isolée par l'extérieur au moyen d'un enduit sur isolant sauf en ce qui concerne la façade au droit de la cage d'escalier ; que les boîtes aux lettres ont été intégrées dans les halls d'entrée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Considérant que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée sont maintenues mais légèrement réduites ; que les étages actuellement occupés par des bureaux sont transformés en 17 logements (1 studio, 7 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres, 3 appartements 3 chambres et 1 appartement 4 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la cage d'escalier existante qui a un intérêt patrimonial, que le hall d'entrée en petite mosaïque est également conservé ; que si le hall existant ne permet pas une accessibilité aisée, un autre accès via le parking est toujours possible ; que suite à une étude, il s'avère que l'ascenseur présent n'a pas d'intérêt patrimonial, que sa suppression (mais avec le maintien des main-courantes) s'avère même positive pour la mise en évidence de l'escalier ;

Qu'en ce qui concerne la partie du bâtiment B qui fait l'angle, les appartements sont tous traversants sauf ceux qui sont sur le coin mais qui possèdent néanmoins deux façades, que les couloirs de circulation profitent d'un apport de lumière naturelle ; que dès que possible des terrasses ont été créées ; que la demande propose des typologies de duplex allant d'une à quatre chambres aux 4^e et 5^e étages que ceux-là sont distribués par une coursive en façade arrière ;

Considérant que les plans ont été modifiés afin d'améliorer les espaces extérieurs et l'habitabilité des logements des derniers étages, qu'en effet les portes d'entrées et celles des sas sont vitrées afin d'améliorer l'éclairage des séjours, que les escaliers hélicoïdaux ont été remplacés par des escaliers droits et déplacés loin des fenêtres et qu'un balcon a été ajouté en façade arrière pour le studio ;

Considérant que les logements ont tous un espace de rangement/buanderie intégré au logement, qu'ils répondent au Titre II du RRU sauf en ce qui concerne les appartements B.1.3, B2.3, B.3.3 qui sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), qu'étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que des modifications de baies en façade avant ne sont pas souhaitables la dérogation se justifie, que les superficies sont adaptées en fonction du nombre de chambres ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser l'ensemble des toitures plates du bâtiment B ainsi qu'une toiture verte stockante au niveau du bâtiment arrière de parking ; que les toitures accueillent également des panneaux photovoltaïques ;

Considérant qu'une partie du volume a été évidé afin de permettre l'installation des unités extérieures des pompes à chaleur de manière tout à fait non perceptibles depuis l'espace public ; qu'il est tout de même nécessaire de prévoir la pose d'un revêtement acoustique sur les parois entourant ces installations techniques ;

Considérant que la demande prévoit le local poubelle dans le volume à l'arrière du bâtiment B, à l'arrière du parking ; que ce local est de dimensions suffisantes (12 conteneurs de 770 litres) mais que l'accès des logements à ce local poubelle n'est pas évident puisqu'il se fait uniquement via l'intérieur d'îlot ou via le parking ; que cependant celui-ci ne sert plus que pour les logements des bâtiment B et C ce qui permet des distances raisonnables ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Bâtiment C :

Considérant que la demande prévoit de transformer le bâtiment C le long de la rue Lambert Crickx au moyen d'une rehausse d'un niveau en partie avant atteignant donc un gabarit de R+4 ;

Considérant que cette rehausse a été revue, qu'à la place d'un studio et d'un appartement 2 chambres le projet propose maintenant un grand appartement de 3 chambres, qu'un recul plus important (çà cm) a été prévu et que les fenêtres ont été alignées sur les baies des étages ; que cela permet une meilleure intégration de la rehausse par rapport au bâtiment mais aussi par rapport au bâtiment B ;

Considérant que la rehausse prévue engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur puisque qu'elle dépasse le bâtiment mitoyen rue Crickx qui a un gabarit de R+3+T ; qu'au vu du contexte bâti existant et de la liaison en gradation faite entre le voisin et le bâtiment A, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la rehausse est prévue avec un parement en cassettes de zinc de ton brun-rouge et des châssis en aluminium de même teinte ;

Considérant que le coin coupé arrière droit de la façade est comblé et que la demande profite pour y aménager des terrasses « rentrantes », que l'analyse de la façade arrière a mis en évidence l'hétérogénéité des matériaux utilisés, que la demande maintient la proposition d'isoler cette façade par l'extérieur afin de l'uniformiser tout en reproduisant des éléments comme les trumeaux et les allèges et en marquant à l'aide d'un joint vertical dans le cimentage la partie nouvellement construite ;

Considérant que la deuxième porte du sas ne présente pas de symétrie, que l'analyse patrimoniale relève que les hall d'entrée doivent être maintenus et que cette porte fait partie du hall, qu'il y a donc lieu de garder la porte d'origine ;

Considérant que la façade existante est composée de pilastres, bandeaux et d'encadrements en pierre naturelle beige, trumeau en briques bicolore beige et rouge-brun, soubassement en pierre bleue, corniche en bois peint, châssis en aluminium de teinte gris-brun foncé au rez-de-chaussée et en bois peint de teinte rouge-brun aux étages ;

Considérant que les châssis des étages sont en bois et d'origine, que le demandeur fournit le rapport d'un spécialiste qui mentionne qu'il n'est plus possible de restaurer ces châssis ; qu'ils proposent de les refaire à l'identique ;

Que les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas ceux d'origine, qu'ils ne correspondent pas à la situation de droit, que la demande propose de nouvelles divisions qui reprennent les divisions verticales des châssis des étages supérieurs, que cela permet une meilleure lecture du socle commercial en accord avec l'esthétique de la façade avant ; que les boîtes aux lettres ont été intégrées dans les halls d'entrée ;

Que la travée de gauche était anciennement une porte cochère, que la demande propose une simple porte à la place, qu'il y a lieu de prévoir une porte cochère travaillée comme un modèle historique dans le même matériaux et couleur que ceux des étages afin de maintenir la qualité patrimoniale de la façade avant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Considérant que les garde-corps en fer forgé au 3^e étage sont doublés par des garde-corps en verre translucide, qu'il a été demandé lors de la précédente commission de concertation d'étudier d'autres possibilités pour mieux s'intégrer dans le style de la façade existante, que le demandeur a présenté d'autres solutions mais qu'elles se sont révélées moins convaincantes, que le placement de garde-corps est obligatoire pour respecter les normes de sécurité ;

Considérant que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée sont maintenues mais légèrement réduites ; que les étages actuellement occupés par des bureaux sont transformés en 16 logements (3 studios, 3 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres et 5 appartements 3 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit le maintien et la restauration de la cage d'escalier et du hall existants en partie avant qui a un intérêt patrimonial, que l'ascenseur est désormais repris à l'inventaire des ascenseurs historiques et que la demande le conserve même s'il est rendu inutilisable ;

Considérant que les murs et châssis de l'ancien patio sont encore existants au niveau des appartements C. B. x. 2 et C.A.x.1., que ces traces sont apparentes en façade ainsi que le long des murs des séjours traversants ;

Considérant que les caves du rez-de-chaussée ont été supprimées au profit d'une extension du local vélo ;

Bâtiment D :

Considérant qu'une nouvelle construction vient refermer l'îlot à l'alignement du côté de la rue Crickx (bâtiment D); qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3 contre le mitoyen et montant jusqu'à un R+5 afin d'assurer une transition cohérente vers le coin de l'îlot ; que ce bâtiment s'intègre bien, qu'il prévoit des jeux de volumes variés en façade avant et s'aligne sur les lignes de constructions des immeubles qui l'entoure ce qui permet une cohérence avec le cadre bâti environnant ; que les espaces de vie et les terrasses prévues dans ce nouveau bâtiment alternent en façade avant ou arrière ce qui permet d'activer les deux façades ;

Considérant que le bâtiment présente une dérogation à l'article 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que le bâtiment vient s'implanter en mitoyenneté avec le bâtiment sis n° 9A de la rue Lambert Crickx, qu'il présente la même profondeur sur une largeur de 2,12m, que cette profondeur est augmentée ensuite par un balcon de 2m et qu'ensuite le bâtiment atteint une profondeur de 14m (3,45m en plus que le voisin) après un recul de 4,78m ; que la profondeur est augmentée progressivement afin de limiter les impacts sur le voisin, que la dérogation se limite donc au balcon et qu'elle est acceptable ;

Considérant que le bâtiment B est également en dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant, qu'en effet la hauteur de la façade du bâtiment au n°9 de la rue Crickx est de 16,28m et qu'au plus haut la façade du bâtiment D (R+5) atteint 21,5m, que d'autre part la façade existante du bâtiment C a une hauteur d'environ 18m ; que dans tous les cas elle ne dépasse pas la hauteur du bâtiment A qui culmine à 24,95m, que les hauteurs sont intégrées dans une réflexion globale de tout le site

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

en gradation vers le coin de l'îlot et en limitant au maximum les impacts en terme d'ensoleillement, que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la façade est prévue avec un parement en béton architectonique de teinte grège au rez-de-chaussée et un seuil en pierre bleue et des parties en brique de teinte jaune/ocre ou en enduit de teinte grège pour les étages ; que les châssis sont en aluminium de teinte gris-brun foncé ; que les matériaux choisis se veulent en lien avec les bâtiments existants dans la rue Crickx, qu'à ce sujet le photomontage et la note sur les matériaux ne sont pas tout à fait en accord, qu'il y a lieu de fournir la référence exacte des briques ;

Considérant que le bâtiment se compose de 25 unités de logements réparties comme suit : 8 studios, 3 appartements 1 chambre, 12 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres et 1 appartement 4 chambres ; que deux commerces sont prévus au rez-de-chaussée, qu'ils sont traversant et permettent une certaine visibilité sur l'intérieur d'îlot mais qu'il s'agit de commerces de gros ;

Considérant que les halls d'entrée ont été revus pour être plus généreux et qualitatifs, que les caves sont maintenant mieux séparées des halls, qu'un local poubelle spécifique au bâtiment a été prévu et est accessible via l'intérieur d'îlot et via l'accès CB; que prévoir des portes vitrées ou des baies de fenêtre latérales permettrait d'éclairer ces halls naturellement et permettrait une percée visuelle vers l'intérieur d'îlot qui serait très qualitative ;

Considérant que les studios ont été revus afin de se conformer au RRU, que tous les logements sont maintenant conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que le local vélo en intérieur d'îlot à l'arrière du bâtiment D a été supprimé au profit d'un aménagement paysager (lisière végétale dense);

Espace extérieur :

Considérant que le travail paysager prévu est qualitatif, que le plan a été revu afin de rendre plus lisible la trace de la senne ainsi que celle des portiques de la grande Halle qui sont supprimés ; que les portiques sont marqués au sol par un ruban de béton qui relie chaque colonne, que la noue paysagère prend place dans l'axe de l'ancienne halle, l'accès du côté de la rue Brogniez a été déplacé vers la mitoyenneté et l'abri vélo qui y était prévu a été supprimé ce qui permet l'aménagement d'une zone plantée le long du pignon du bâtiment A ;

Considérant que la demande est conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS en ce qu'elle améliore grandement les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet se situe en zone d'influence paysagère : Urbaine (Ville dense) à la carte des influences paysagères ;

Considérant que la zone se situe en zone de carence en espaces verts accessibles au public et que le projet prévoit la création d'un jardin en intérieur d'îlot de 2388m² ;

Considérant que ces aménagements vont constituer des nouveaux milieux d'accueil et de refuge pour la faune mais qu'aucun dispositif spécifique n'est prévu ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Considérant que le contact visuel avec la végétation, sans l'utilisation physique de l'espace, a déjà des impacts positifs sur les riverains (IBSA Focus n°56 – Bruxelles est-elle une ville verte ? – Anne FRANKLIN) ;

Considérant la présence (Observations) d'espèces inféodées aux bâtis : Martinet noir et moineau commun, bien que les visites de terrain n'ont pu confirmer leur présence sur site ;

Considérant que le projet induit la démolition d'une partie des constructions présentes sur le site et la rénovation et l'extension de deux immeubles, qui sont des habitats potentiels de ces espèces inféodées aux bâtis ;

Considérant que la rénovation de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Gestion des eaux :

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa faible d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur comprise entre 2 et 4 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;

Considérant qu'une récupération et une réutilisation des eaux pluviales est prévue ;

Considérant qu'un bassin d'orage pour infiltrer le trop-plein de la citerne de réutilisation est prévu ;

Considérant l'explication de la difficulté d'infiltrer le trop-plein de la citerne vers les noues prévues dans le projet, que cependant la solution bassin d'orage n'est pas idéale. Un massif stockant en sous-sol serait une solution plus pérenne, plus intégrée dans l'environnement et qui demande un suivi, un entretien et un coût moindre ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux a été prévue pour les toitures à versant uniquement ; qu'un bassin d'orage est prévu pour la temporisation des eaux de pluies en plus de la noue d'infiltration ;

Mobilité :

Considérant que le site de la demande se trouve en zone d'accessibilité A du RRU ; que le site est très bien desservi en transports en communs ; qu'une station Villo ! et une station Cambio se trouvent à proximité ;

Considérant que la demande prévoit une offre en stationnement pour la mobilité douce qui est qualitative puisqu'il s'agit au total de 101 emplacements vélos dont 11 cargos dans un local couvert et sécurisé ; que 8 vélos pour visiteurs sont prévus à l'arrière du bâtiment D ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

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 7492 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 374 600 €, soit 7492 m² x 50 € ;

Considérant que la superficie de bureau est réduite de 7492m² à 4386m², que la superficie de commerce de gros est, elle, réduite de 4628m² à 1398m² ; que celles-ci ne sont donc pas chargées ;

Considérant que ce calcul est provisoire et susceptible d'évoluer encore ;

De manière générale :

Considérant que le projet prend en compte les caractéristiques et opportunités offertes par le site, qu'il améliore grandement l'intérieur d'îlot en dédensifiant et en prévoyant un jardin commun végétal et en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit une mixité de fonctions et des logements qualitatifs dans l'ensemble, que la demande prévoit des typologies de commerce variées afin d'assurer une activation des rez-de-chaussée et un contrôle social ;

Considérant que le demandeur prévoit un chantier d'une durée de 3 ans ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU du 28/05/2024 ;
- Assurer une isolation acoustiques des pompes à chaleur afin de respecter les normes de bruit en vigueur;
- Prévoir des portes vitrées au niveau des couloirs d'accès et des caves afin de les éclairer naturellement ;
- Prévoir des châssis en bois de teinte claire pour les étages du bâtiment B ;
- Prévoir une porte cochère travaillée historiquement de même matériaux et même couleur que les châssis des étages pour le bâtiment C ;
- Maintenir la porte d'origine du sas d'entrée du bâtiment C (2^e porte) ;
- En façade arrière, prévoir des gîtes accueillant la faune qui sera présente grâce à l'aménagement du jardin en intérieur d'îlot par exemple des gîtes pour abeilles sauvages ou bien des nichoirs. Des fiches sont disponibles à ce sujet sur le site <https://renature.brussels/fr>, un accompagnement est possible en remplissant le formulaire suivant : <https://renature.brussels/fr/contact> .
- En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, évacuer ces derniers vers un centre reconnu (NB : les nids des espèces protégées sont également protégés) ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	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	M. MOENECLAAY	