

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. KUMPS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY
M. DE GREEF

DOSSIER

PV03	Demande de Permis d'Urbanisme et d'Environnement introduite par LOGIS-GEST
Objet de la demande	Permis d'urbanisme & Permis d'Environnement classe 1B : construire et exploiter un parc de stationnement de plus de 50 véhicules en dehors de la voie publique ainsi que l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² au parc de l'ancienne école.
Adresse	Rue des Vétérinaires, 45 - 49
PRAS	zone d'habitation, zone de forte mixité, zone d'intérêt régional, (ZICHEE).

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune demande à être entendu

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

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

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- Défavorable au projet
- Parking entre bâtiment 12 et le mur d'enceinte :
 - sécuriser les places de parking
 - contre la suppression de la végétation
 - pour solution durable car la suppression de la zone verte est remplacée par des zones minérales
 - patrimoine à préserver
 - désolidariser les parkings les plus nuisibles
 - aujourd'hui il est prévu 1 parking par logement
 - Recensement des véhicules à différents moments a été fait -> 79-86 places occupées
- L'abattage d'arbres et buissons sur la limite du voisinage à discuter
- Questionnement sur l'écran vert entre le parking avec le voisinage.
- Anciennement la haie est légèrement incurvée car elle suit le tracé d'un chemin historique, qui existait depuis la construction du parc. Ce chemin est aujourd'hui envahi par la végétation et n'est plus visible, mais il est toujours là. Ces chemins historiques reliaient les différents bâtiments et ne sont pas représentés sur les dessins. Dans cette proposition, ils disparaissent pour la construction de places de parking.
- La limite de la parcelle qui est délimitée par haie, si celle-ci doit être replantée, demande de la partager sur la limite parcellaire
- Pourquoi faut-il avoir 133 emplacements parking pour 133 habitants : vision clairement dépassée de la mobilité : pas de proposition de voitures partagées, pas de racks à vélos verrouillables.... Moins de 50% des habitants ont une voiture
- L'ajout d'un si grand nombre de places de parking supplémentaires porte atteinte à la valeur architecturale et écologique du parc.
- Contre l'abattage d'arbres notamment l'érable, robinier, houx situés à l'avant du site.
- Demande de préserver la haie de troènes et de lauriers à feuilles persistantes actuelle.
- Le bienfait des arbres pour lutter contre la pollution. Les vieux arbres capturent beaucoup de CO2 et de polluants et évitent les îlots de chaleurs.
- Limiter la minéralisation du site
- Mieux sécuriser le site pour lutter contre les infractions, est-ce judicieux de prévoir autant de portails pour entrer sur le site ?
- Les coûts élevés des travaux-> risque de ne pas finaliser les travaux par manque de finances.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le bien se situe en Zone d'Interêt Culturel Historique Esthétique et d'Embellissement (ZICHEE), et en zone d'intérêt régional : 10 Ecole vétérinaire au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe en parcelle cadastrée (21305C0326/00Y002) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 février 1990, qui classe comme monument les façades et les toitures des bâtiments originaux de l'école des Vétérinaires de Cureghem à Anderlecht et comme site, l'ensemble formé par ces bâtiments et le parc dans lequel ils sont érigés ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise à construire et exploiter un parc de stationnement de 133 véhicules en dehors de la voie publique, dont 17 compris au sein de la Grande Clinique, ainsi que l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² au parc de l'ancienne école, dont les travaux incluent entre autre la restauration des 4 accès au site et plusieurs éléments architecturaux, la provision de places de stationnement vélos et l'abattage d'arbres à haute tige ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

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

- En application de l'article 176/1 du CoBAT, mesures particulières de publicité dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- En application de l'article 175/20 1er du CoBAT, mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- En application de l'Art. 207 §1.al4 du CoBAT, bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235 du COBAT) ;
- En application de la prescription 18 al. 3 du P.R.A.S, relative aux zones d'intérêt régional : actes et travaux en l'absence de plan particulier d'affectation du sol ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme du 17 octobre 2019 ;

Vu que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Commission Royale des Monuments et Sites ;
- Conseil des Gestionnaires de Réseau Bruxelles ;
- Service D'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;
- Bruxelles Environnement ;
- Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Anderlecht ;
- Parking Brussels ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) émis en sa séance du 05 juillet 2023, libellé comme suit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

De manière générale, la CRMS estime que le projet a évolué dans la bonne direction tenant compte des remarques formulées par la CRMS dans ses avis précédents, particulièrement pour ce qui concerne la restitution des 4 entrées, la restauration des trottoirs, les réponses à la problématique du stationnement, et l'intégration et la valorisation des espaces verts du parc. La CRMS rend donc un avis favorable sur le projet. Elle formule cependant plusieurs conditions pour que le projet respect davantage la valeur patrimoniale du site classé :

Concernant la forme et les tracés des nouveaux aménagements du site : La CRMS juge la composition trop «rigide» (type dessin à l'ordinateur) et **demande d'adapter les formes et contours des aménagements pour renouer davantage avec les formes de la composition d'origine, plus fluides et de plus grande qualité paysagère** : pelouses , espaces plantés , cheminements , ... Elle demande, pour ce faire, de **se baser sur l'orthophotoplan de 1930/1935** disponible sur Brugis) , le plan ancien connu (et d'une résolution suffisante pour rencontrer la demande) et qui peut constituer la **période de référence**.

Mobilité et accessibilité : Si l'organisation des stationnements a bien évolué par rapport au projet de 2018, la CRMS **demande** toutefois **que les emplacements répartis de part et d'autre de la grande clinique, soient accessibles depuis les accès situés Rue Dr. Kuborn et non depuis la rue des Vétérinaires**. Cela permettra de **diminuer la circulation automobile sur le site et aux abords directs**

de la grande clinique, et de décourager la traversée du site de part en part, que la CRMS souhaite que l'on évite. En ce qui concerne les **arceaux à vélos**, la CRMS **n'est pas favorable à leur dispersion**

dans le site et surtout à leur intégration au sein des zones vertes. Elle demande de revoir la proposition, en épargnant les zones vertes et en concentrant les zones, éventuellement au droit des places de stationnement. La nouvelle réflexion devrait intégrer la vraisemblable demande d'abris à vélos

couverts qui ne figure pas dans l'objet de la demande et qui doit absolument s'inscrire dans le cadre du

plan paysager général. La CRMS recommande de privilégier des solutions à l'intérieur de bâtiments.

Revêtements et requalification des sols : La CRMS souscrit à la restauration à l'identique de l'ensemble

des trottoirs, ceux-ci soulignant et faisant la transition entre les bâtiments et les aménagements. Elle souscrit également, comme en 2018, à la restitution de pavés de grès blanc devant l'ancienne clinique renouant avec l'aménagement d'origine. Toutefois, **la CRMS demande de privilégier un revêtement unique semi-dur composé de graviers et de liants hydrauliques pour l'ensemble des voiries et des zones réservées aux livraisons et aux piétons. Le complexe de sous-couche/fondation pourrait être adapté en fonction des usages et du charroi mais l'objectif est un visuel uniforme sur l'ensemble du site, tant en matérialité qu'en teinte**, afin de renouer avec une lecture paysagère d'ensemble. Vu la fréquence d'usage, la CRMS pourrait éventuellement admettre l'usage de pavés de porphyre à joint ouvert, aux 4 accès d'entrée et sur les zones de stationnements.

Espaces verts et patrimoine végétal : Afin de déterminer la stratégie de replantation des grands arbres,

la CRMS souhaite que l'étude sanitaire sur l'ensemble des arbres existants soit actualisée. La strate arbustive contribuera à l'intégration des interventions en minimisant la vue sur les voitures stationnées, et ce sans perturber les vues depuis l'intérieur du site. Concernant la plantation d'arbustes et de vivaces, **la CRMS demande de ne pas utiliser de graminées (ou peu), peu adapté au contexte paysager, et de limiter le nombre d'essences différentes afin d'en simplifier la gestion**. Elle demande aussi de **ne pas planter dans les noues, car le développement naturel après un engazonnement simple est plus approprié**.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Concernant l'espace privatif entre les ailes de la Grande Clinique et non compris dans le périmètre du présent projet, la CRMS attire toutefois l'attention sur le fait qu'un projet d'installation de 17 pompes à chaleur hors sol est en cours d'étude (cf. son avis préalable dans l'historique). À ce jour, le dossier est toujours à l'instruction. A toutes fins utiles, la CRMS rappelle ici son avis, dans lequel elle estimait essentiel que ce type d'intervention soit intégré dans la réflexion paysagère globale du site.

Gestion de l'eau : La CRMS adhère aux dispositifs proposés, mais trouve plus que dommage que l'ensemble des eaux des toitures soient en grande partie rejetées aux égouts. Il aurait été intéressant d'associer au projet un plus grand dispositif de récupération des eaux pluviales.

Éclairage : La CRMS ne souscrit pas au principe d'éclairage dans le sol proposé. **Elle demande que l'éclairage se fasse en direction du sol, et non depuis celui-ci, via l'emploi d'un système d'éclairage dynamique. Le projet doit être revu, dans le respect de la composition paysagère (forme des cheminements), et en minimisant l'impact sur la faune et la flore.**

Installation de caméras : La CRMS souscrit à cette demande.

Boîte aux lettres : La répartition des boîtes aux lettres aux deux entrées ne fait pas l'objet de la présente

demande et n'est donc pas concernée par le présent avis.

La restauration du mur d'enceinte, grilles, portails, pilastres et de la cheminée :

Restauration des grilles, portails, murs d'enceinte en briques et pilastres en pierre bleue : La restauration

de ces éléments est positive et à encourager. **Cependant, les documents fournis sont peu étayés et détaillés. La CRMS ne peut donc se prononcer et accepter la proposition actuelle. Elle demande qu'un dossier de restauration adéquat avec les documents requis dans ce cadre soit élaboré.**

Restauration de la cheminée : Si la CRMS est d'accord avec le principe d'une restauration de la cheminée, elle n'approuve pas la proposition de la demande. **Le permis délivré en janvier 2007 n'a pas été mis en œuvre et est périmé.** La CRMS estime nécessaire de documenter/mettre à jour les documents qui ont plus de 15 ans et de réaliser **un dossier de restauration selon la situation actuelle.**

En synthèse, la CRMS rend un avis conforme favorable sur la demande sous les conditions suivantes :

- **retravailler de manière beaucoup plus fine, fluide et respectueuse de la situation ancienne, les formes du site en se référant à l'orthophotoplan de 1930/1935;**
- **les emplacements de stationnements répartis de part et d'autre de la grande clinique, doivent être accessibles depuis les accès situés Rue Dr. Kuborn et non rue des Vétérinaires ;**
- **revoir le dossier relatif aux dispositifs vélo (arceaux et, le cas échéant abris couverts), en évitant leur implantation le long, ou dans les zones vertes et en concentrant les localisations dans le respect de la composition paysagère;**
- **recourir à un revêtement semi-dur composé de graviers et de liants hydrauliques pour les voies carrossables, les zones de livraison et les zones piétonnes (adapter la sous-couche/fondation au type de charroi), et veiller à l'unicité/uniformité visuelle de ce revêtement (matérialité et teinte);**
- **actualiser l'étude sanitaire de l'ensemble des arbres existants avant de déterminer la stratégie de replantation ;**
- **ne pas utiliser de graminées pour les plantations et limiter le nombre d'essences différentes afin de simplifier la gestion;**
- **ne pas planter dans les noues;**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

- *revoir l'éclairage pour un système en direction du sol, et non depuis celui-ci, harmonieusement intégré à la composition paysagère;*
- *élaborer un dossier de restauration pour les restaurations des murs, grilles et de la cheminée avec une instruction ad hoc ;*

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **19/08/2024** au **17/09/2024** et que **7** observations et demandes à être entendu ont été introduites, portant sur les aspects suivants :

- Soucis concernant la quantité de places de stationnements prévue, estimée trop importante et ne pas en accordance avec les stratégies régionales en ce qui concerne la mobilité ;
- Opposition face aux abattages prévus dans le projet ;
- Soucis concernant le possible impact des travaux sur le système racinaire des arbres existants ;
- Suggestion de cacher les voitures stationnées par des toitures vertes ;
- Inquiétude concernant le vol des vélos et le vandalisme des portails ;
- Soucis concernant les aménagements paysagères à la limite de la rue des Vétérinaires n°43 et n°45 par conséquence du nouveau parking prévu, entre outre la disparation de chemins historiques et la suppression de haies ;
- Soucis concernant les places de stationnement proposés entre le bâtiment B12 (Anatomie) et le mur d'enceinte en ce qui concerne la sécurité des manœuvres nécessaires, la suppression d'arbustes de grande taille (jusqu'à 6m de haut) et la plantation de nouveaux arbustes proposée directement contre le mur d'enceinte ;
- Suggestion de déplacer soit supprimer plusieurs places de stationnement ;
- Crainte face à la désimperméabilisation suite aux places de parking prévues ;
- Soucis concernant le problématique de dépôts de déchets sauvage, d'abandon de voitures et de stationnement de non-riverains ;
- Crainte pour l'impact du projet sur l'écologie présente sur site ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que *l'ancienne école des vétérinaires est située entre la rue des Vétérinaires et la rue du Dr Kuborn dans le quartier de Cureghem, à l'est de la commune d'Anderlecht, dans la vallée de la Senne ;*

Considérant que *l'ancienne école des vétérinaires est proche de la gare du Midi, elle constitue un îlot préservé dans un tissu urbain dense ;*

Considérant que *l'ancienne école des vétérinaires a été construite au début du XXe par l'architecte J-B Seroen, son plan est basé sur une composition formelle depuis un axe de symétrie passant par le centre de la parcelle. Les bâtiments composants l'ancienne école vétérinaire sont imposants ;*

Considérant que *les bâtiments les plus volumineux sont le bâtiment de l'administration situé à front de rue des Vétérinaires, qui a été complètement restauré fin 2022 ;*

Considérant qu'*au centre de la composition de l'ancienne clinique, et également repris au niveau de l'axe de symétrie, le bâtiment de Physiologie, celui-ci ayant un permis d'urbanisme pour sa réorganisation complète en logement (18 unités) (permis référencé 01/PFU/1718283) ;*

Considérant que *l'ensemble du site comprend au total 19 bâtiments sur un fond de vallée et de zone humide, ce qui a engendré l'apport de 100 000 m³ de terre en remblais pour la création des cours et jardins ;*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Considérant que l'école a fermé en 1969 suite à sa délocalisation à l'Université de Liège ;

Considérant que les bâtiments affectés aux différentes disciplines de la médecine vétérinaire sont abandonnés pendant plusieurs années, puis en 2005 réaffectés en logements et bureaux ;

Considérant que le site présente différentes caractéristiques spatiales ; que c'est un site monumental au vu des échelles et des perspectives, mais altéré dans ses tracés historiques et ses matériaux de sol ;

Considérant que l'ensemble représente un site paysager exceptionnel constitué par la qualité de son patrimoine végétal existant et son architecture ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le le projet vise à répondre à des enjeux de mobilité et d'accessibilité, de requalification du sol, du patrimoine végétal et de l'habitabilité du site, en respectant les principes de composition d'origine ;

Considérant que le projet propose un plan de mobilité pour les accès et la circulation sur le site, s'adressant aux différents usagers (circulation automobile et mobilité douce): habitants et gestionnaires, SIAMU, collectes de déchets, livraison, ... et intègre un plan de stationnement (avec pré-câblage électrique). Comme en 2018, 116 emplacements de stationnements pour voitures à l'extérieur sont prévus (dont 4 emplacements pour PMR). Ils ont été regroupés par poches et disposés en bordure du site pour 'épargner' les espaces verts. Les 17 emplacements compris au sein de la Grande Clinique ont été intégrés au plan de stationnement. Pour le stationnement vélos, 88 arceaux sont prévus. Comme dans le projet précédent, la réhabilitation des 3 entrées aujourd'hui non fonctionnelles est proposée pour totaliser 4 accès au site : 2 Rue du Dr. Kuborn (actuellement fermés) et 2 Rue des Vétérinaires (un seul permet aujourd'hui l'accès au site) ;

Considérant qu'afin d'améliorer la perméabilité du site, aujourd'hui très minéral, et la cohérence du site d'un point de vue patrimonial, la rénovation et l'unification des revêtements de sol sont prévues. La demande de 2018 proposait des voies carrossables en béton coloré et les emplacements de stationnements (« mordant » sur les espaces verts) en dalles engazonnées de béton. À présent, les voies carrossables et les stationnements sont prévus en pavés porphyres à joints ouverts. Les cheminements et espaces piétons, prévus en 2018 avec du grès concassé beige, sont désormais proposés en graviers porphyres concassés. La proposition de restauration des trottoirs et bordures autour des bâtiments et de revêtement en pavés de grès blanc à l'avant de la grande clinique est similaire à 2018 ;

Considérant que le projet ambitionne de valoriser et renforcer, par une stratégie de végétalisation, les principes de composition d'origine. Les dix arbres remarquables présents sont maintenus et la plantation de nouveaux arbres, arbustes et vivaces est prévue afin de renforcer le patrimoine végétal et favoriser la biodiversité. La liste des essences est reprise dans la note explicative.

Quatre arbres existants sont prévus à l'abattage, (1 Acer pseudoplatanus, 2 Ilex aquifolium et 1 Robinia pseudoacacia).

Considérant que quatre gestions des pelouses/prairies sont proposées comme suit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

- tonte fréquente pour la pelouse devant la grande clinique et l'espace en partie boisé derrière la grande clinique ;
- tonte ponctuelle pour les pelouses rustiques concernant la majorité des espaces verts ;
- maintien de prairies humides au sein des pelouses rustiques ;
- en gestion habitante pour l'espace entre les deux ailes arrière de la Grande Clinique (non compris dans le périmètre du projet). L'utilisation de cet espace est laissée à l'appréciation des membres de la copropriété de la Grande Clinique ;

Considérant que pour la gestion des eaux, un plan reprend les zones minérales imperméables ou semi-perméables (bâtiments, voiries, cheminements) et les zones perméables végétalisées infiltrantes ou faisant office de zone tampon pour les eaux de ruissellement (hors eaux de toiture). Quatre zones accueilleront une noue de 30 cm de profondeur pour récolter les eaux de surfaces et optimiser l'infiltration. Situées en dehors de l'emprise 5/8 de la couronne des arbres +2m, en dehors de leur système racinaire, elles seront plantées de vivaces et graminées adaptées aux variations hygrométriques et aux périodes de sécheresse ;

Considérant qu'il est prévu pour l'éclairage, le placement de 68 balises enterrées en bordure des cheminements pavés ;

Considérant qu'il est prévu de placer une caméra à chacune des entrées réaffectées, le modèle étant similaire à celle installée actuellement à l'entrée du 45 rue des Vétérinaires ;

Considérant qu'actuellement, la totalité des boîtes aux lettres se situe du côté de l'entrée du n°45 de la rue des Vétérinaires. En raison de la création d'une zone de stationnement à cet endroit, la copropriété doit encore s'accorder pour déterminer la répartition des boîtes aux lettres entre le n°45 et le n°49 de la rue des Vétérinaires ;

Considérant que les 4 accès sont constitués d'une grille en fer forgé à doubles vantaux. Les 4 entrées doivent être totalement restaurées ainsi que le mur d'enceinte constituant la limite du site. Un chapitre de la note explicative liste les diverses interventions de restauration, les spécifications techniques de restauration et les matériaux pour les grilles et portails en fer forgé, ainsi que pour les pilastres en pierres bleues et le mur d'enceinte en briques ;

Considérant que la cheminée, en 2007, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré (01/PFU/171351) pour sa restauration, mais que depuis 2007, aucune intervention n'a été menée sur la cheminée et qu'un état précis de la situation actuelle doit être réalisé avec une nouvelle demande de permis d'urbanisme puisque la précédente est caduque ;

MOTIVATION

Vu la demande de permis d'environnement portant sur l'aménagement de 17 emplacements de stationnement couverts et 116 à l'air libre ;

Considérant que celle-ci vise notamment à pallier à une situation infractionnelle ainsi qu'à améliorer la situation existante que ce soit en termes de gestion intégrée des eaux de pluie ou encore d'aménagement paysager ;

Considérant que ces emplacements sont localisés dans un site classé et arboré ; qu'il y a lieu de restreindre l'impact du stationnement et de la circulation sur celui-ci ;

Considérant que les logements sont répartis dans les différents bâtiments qui composaient l'Ecole des Vétérinaires (abstraction faite du bâtiment principal appartenant à la Commune) :

- Rue des Vétérinaires 45-49 :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

- La maison de l'assistant clinique ;
- La maison de l'économe ;
- La petite clinique ;
- La crèche ;
- La forge ;
- La grande clinique (centrale) ;
- L'étable ;
- La chaufferie avec cheminée extérieure ;
- La vaccinologie et annexe ;
- La maison du directeur ;
- Rue Docteur Kuborn :
 - Le lazaret ;
 - Le bâtiment bougie ;
 - L'anatomie et annexe ;
 - La physiologie et annexe ;
 - La bactériologie et annexe ;
 - La maison du répétiteur ;

Considérant que la demande ne renseigne ni le nombre d'entité de logement en situation de droit ni la typologie de logement présente sur le site ; que toutefois un nombre de 133 logements existants est mentionné dans la note explicative ; que ce nombre est incertain ;

Considérant que le nombre d'emplacements voitures sur l'ensemble du parc est dès lors de 133, dont 4 PMR réparties en 11 poches de stationnement ; que le nombre de places de stationnement par poche n'est pas mis en relation avec les logements à proximité de celle-ci ;

en ce qui concerne le stationnement voitures et vélos :

Considérant que la demande de permis justifie la quantité de places de stationnement prévue dans le projet sur base de l'article du Titre VIII du RRU, qui prévoit que chaque logement doit bénéficier d'une place de stationnement voiture au minimum ; que cette règle du RRU ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, ni à un site classé, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements ; que vu la situation du bien zone d'accessibilité A au RRU, ce ratio peut être inférieur à 1 ;

Considérant que la situation de droit de l'ensemble des logements existants sur le site n'est pas prouvée , il convient donc de régulariser l'ensemble des entités présentes avant de figer un nombre places de parking acceptable dans un parc qui n'a pas vocation à être parcourus par un grand nombre de véhicules ;

Considérant que le projet se développe en intérieur d'îlot et que la prescription 0.6 du PRAS – Atteinte à l'intérieur d'îlot est d'application ; qu'il convient de limiter la pénétration des véhicules dans le site afin de préserver la qualité de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le fait de permettre aux habitants de bénéficier de places de stationnement attirées à proximité de leur logement n'est pas contraire au bon aménagement ; que, toutefois, la situation particulière du parc de l'ancienne Ecole des vétérinaires classé nécessite de limiter ces places au maximum et d'éviter que la circulation automobile ne porte atteinte à la qualité paysagère et végétale du site ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Considérant qu'au vu du classement du site, il y a lieu de supprimer toute possibilité de traversée carrossable de celui-ci (sauf en cas d'intervention des services de secours), le site disposant de 4 accès différents ; que les voies carrossables du projet doivent donc être adaptées afin de répondre à cet objectif ;

Considérant que les zones carrossables qui traversent le site ne seraient accessibles qu'aux résidents ; que les places de stationnement seront attribuées ;

Considérant la répartition des zones de stationnement et accès en fonction des 4 entrées existantes ; que les badges ne donneront accès qu'à une entrée par véhicule ; que le système exact n'a pas encore été précisé ;

Considérant que l'entrée au 45 rue des Vétérinaires donne accès à 2 zones de stationnement :

- 22 places à l'avant de la petite clinique ;
- 10 places le long de l'aile nord-ouest de la grande clinique ;

Considérant que l'entrée au 49 rue des Vétérinaires donne accès à 2 zones de stationnement :

- 22 places à l'avant de la vaccinologie ;
- 11 places le long de l'aile sud-est de la grande clinique ;

Considérant que l'entrée gauche rue Docteur Kuborn donne accès à 4 zones de stationnement :

- 11 places à l'arrière de l'anatomie ;
- 6 places entre le lazaret et l'annexe de l'anatomie ;
- 4 places à l'avant du lazaret ;
- 14 places le long à l'arrière du mur d'enceinte avant ;

Considérant que l'entrée droite rue Docteur Kuborn donne accès à 3 zones de stationnement :

- 9 places entre la maison du répétiteur et l'étable ;
- 4 places entre la bactériologie et la maison du répétiteur ;
- 3 places entre la physiologie et la bactériologie ;
- 17 places de parking couvert sous la grande clinique ;

Considérant qu'un système de contrôle d'accès est prévu au niveau des portails d'entrée pour gérer la répartition des véhicules sur le site ; que, néanmoins, aucune indication ou système mécanique de privatisation n'est prévu au niveau des places elles-mêmes ;

Considérant que le projet prévoit de limiter l'accès de +/-30 véhicules par entrée ; que, néanmoins, cette répartition impose un parcours long et impactant pour rejoindre les zones de stationnement situées le long des ailes de la grande clinique depuis la rue des Vétérinaires ; que, vu le parcours vers chaque accès, cette disposition rend le site entièrement traversant entre la rue des Vétérinaires et la rue Docteur Kuborn par la nécessité d'aménager des chemins carrossables continus entre les 4 entrées ; qu'il serait préférable de modifier l'emplacement de ces zones de manière à ce que le site soit séparé en deux parties accessibles aux voitures de part et d'autre de la grande clinique mais non-traversant afin de limiter la circulation des voitures et rendre le site plus apaisé ;

Considérant que certaines des poches prévues sont implantées en lieu et place de zones végétalisées actuellement et nécessite plusieurs manœuvres pour y accéder, ce qui génère de nouvelles nuisances visuelles et sonores pour les logements à proximité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Considérant que l'ensemble des stationnements voitures sont électrifiés avec un précâblage souterrain ; que les dimensions des places le permettent ;

Considérant qu'une réduction significative du nombre de stationnements doit se faire en tenant compte de l'usage actuel du site et du respect du caractère classé du site ; qu'un certain nombre d'emplacements est acceptable car faisait partie du fonctionnement historique du site ;

Considérant que le rapport d'incidences joint aux demandes de permis (en son §v.2.3.1. pg. 52) évalue sur base d'une hypothèse maximaliste, bien supérieure au taux de possession moyen de voiture dans le quartier, la demande en stationnement à 104 unités ; qu'il y a donc lieu, à minima, de réduire le nombre d'emplacements couverts et à ciel ouvert à ce seuil ;

Considérant que cette réduction du nombre d'emplacements de stationnement permettrait notamment la mise en place de locaux couverts et fermés pour vélos, actuellement absents du projet (sauf pour le bâtiment central) ; qu'il y a lieu de promouvoir notamment par ce type d'aménagements l'usage de modes de déplacement alternatifs à la voiture ; que l'emplacement de ces possibles locaux vise à être étudié en accord avec les remarques émises par la CRMS en ce qui concerne l'impact sur les espaces verts ;

Considérant que les remarques émises en enquête publique et portant sur le nombre excessif de zone de stationnement pour véhicules et le manque de locaux vélos rejoignent les considérations qui précèdent ; qu'une réduction du nombre d'emplacements de stationnement pourrait en outre permettre le maintien d'arbres ;

Considérant qu'en l'absence de renseignements concernant la typologie des logements (studio, 1 chambre, etc.), il est difficile de juger de la pertinence de l'offre en stationnement vélos ;

Considérant que le projet prévoit 88 places de stationnement vélos ; que l'offre en stationnement vélos peut se limiter à un par chambre conformément au Vademecum Vélo de Bruxelles-Environnement ; que dans le cas contraire, il convient de prévoir un emplacement par oreiller afin de favoriser la mobilité douce ;

en ce qui concerne l'aménagement paysager :

Considérant que le projet envisage une rénovation complète du parc paysager ;

Considérant les conditions émises dans l'avis favorable sous conditions conforme de la CRMS en sa séance du 05 juillet 2023 ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 4 arbres à haute tige, dont 2 houx, 1 robinier et 1 érable sycomore ; que la demande ne comprend pas d'étude phytosanitaire sur ces sujets ni sur le reste des arbres à haute tige sur le site ;

Considérant que les deux houx sont d'une hauteur d'environ 15m et sont estimés d'être en bonne santé et sans défaut mécanique ; que leur abattage n'est pas justifié par le projet d'autant que le houx est une essence à croissance lente, à haute valeur paysagère, et il est particulièrement important de préserver ces spécimens ;

Considérant que le robinier, qui se situe sur la limite des parcelles de l'ancienne école vétérinaire et la rue des Vétérinaires n°43, a été partiellement découpé en 2013 suite à un permis d'abattage ; que la nouvelle couronne de cet arbre est composée de rejets atteignant 10m de haut ; qu'une cabane a été installé dans l'arbre par les habitants du n°43 ;

Considérant que vu le permis d'abattage octroyé en 2013 et qu'il s'agit d'une espèce invasive, l'abattage complet de l'arbre est justifié ; que néanmoins, vu son emplacement sur la limite parcellaire,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

il est nécessaire de consulter avec les riverains du n°43 ; que de toute façon, le maintien d'un écran végétal entre les propriétés est à maintenir ;

Considérant que l'érable sycomore est d'une hauteur d'environ 20m et est estimé d'être en parfaite santé ; que le projet ne justifie pas son abattage ;

Considérant que plus de soin vise à être apporté dans le projet en ce qui concerne la protection des racines des arbres existants, en évitant où possible les modifications de sol à l'intérieur du diamètre de la couronne des arbres avoisinants (en particulier en face de l'arbre remarquable numéro 7742) ;

Considérant que la cabine haute-tension côté rue Docteur Kuborn est existante ;

Considérant que les boîtes aux lettres se trouvent actuellement le long du mur d'enceinte côté rue des Vétérinaires 45 ; que celles-ci doivent être déplacées à cause de la nouvelle zone de stationnement ;

Considérant que le nouvel emplacement des boîtes aux lettres n'est pas encore connu ; que vu la situation patrimoniale du site et le nombre de boîtes aux lettres concernées, il convient de prévoir leur emplacement dans le cadre de cette demande et de tenir compte du numéro de police attribué à chaque logement pour déterminer la localisation des boîtes aux lettres afin de ne pas compromettre le travail des services postaux ;

Vu la présence de pompes à chaleur dans le parc et à proximité du bâtiment de la « Grande Clinique » ;

Considérant que celles-ci pourraient générer, vu leurs localisations, des nuisances sonores pour les occupants de celle-ci ;

Considérant qu'aucune étude sérieuse de leur impact en termes de bruit, sur les logements n'a, jusqu'à présent été réalisée ;

Considérant qu'historiquement, un espace de tri enterré avait été installé dans le parc ; que, suite à des problèmes de gestion, celui-ci a été retiré ; que chaque habitant dépose donc ses débris sur le trottoir les jours de collecte ; que pour un site de cette qualité, il convient de trouver une solution plus adéquate en menant un projet d'installation d'espace de tri enterré avec Bruxelles-Propreté et la Commune ; que celui-ci peut être envisagé dans l'espace public ;

Considérant que l'installation d'un espace de tri enterré, soit du côté de la rue des Vétérinaires, soit du côté de la rue Docteur Kuborn nécessite de donner accès à ce côté du site à l'ensemble des habitants ; qu'il convient d'en tenir compte dans le système de contrôle d'accès ; que séparer le site en deux parties carrossables distinctes semble rester la meilleure solution pour cela ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Retravailler les formes du site (contours et aménagements) en se référant à l'orthophotoplan de 1930-1935 qui constitue la période de référence ;**
- **Limiter le nombre d'emplacements de stationnements à celui prévu par le rapport d'incidence (87 emplacements en aire libre maximum) et veiller à leur intégration harmonieuse au sein du site dont les formes ont été retravaillées ;**
- **Clarifier la situation de droit de l'ensemble des entités de logement ;**
- **Clarifier la quantité de places de stationnement proposée en relation avec la situation de droit en ce qui concerne les logements ;**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

- Limiter au maximum la pénétration des véhicules dans le parc et couper la circulation automobile à l'approche de la grande clinique ;
- Prévoir le nombre d'emplacements vélos correspondant au nombre d'entité de logement ou d'oreiller en situation (en fonction du ratio d'emplacement voiture par logement) ;
- Regrouper au sein des zones de stationnement les arceaux ou abris vélos ;
- Prévoir la mise en place de locaux fermés et couverts complémentaires pour vélos au sein du site (ex. : pourtour de site) ;
- Revoir le plan de distribution des zones de stationnement en simplifiant leur revêtement ;
- Préciser le système d'accès pour l'ouverture et fermeture des 4 accès au propriété ;
- Actualiser l'étude sanitaire avant de déterminer la palette végétale des grands arbres à replanter ;
- Supprimer l'abattage des deux houx et de l'érable actuellement prévu dans la demande de permis ;
- Consulter avec les habitants du n°43 en ce qui concerne l'abattage du robinier et le maintien de l'écran végétal ;
- Eviter au maximum possible les modifications de sol à l'intérieur du diamètre de la couronne des arbres avoisinants (en particulier en face de l'arbre remarquable numéro 7742) ;
- Intégrer tout au moins la réflexion de l'espace privatif situé au niveau de l'arrière de la grande clinique dans le projet ;
- Diminuer la fréquence des bornes lumineuses en rapport au cheminement modifié ;
- Affiner le placement des boîtes aux lettres ;
- Déterminer avec précisions des diverses fondations en fonction du charroi ;
- Le traitement des accès (grilles, portails, murs d'enceintes et pilastres) devrait être plus spécifiquement documenté et faire l'objet d'un CSC ;
- Prévoir une nouvelle demande de permis concernant la cheminée ;
- Prévoir un capotage acoustique des pompes à chaleur ou faire réaliser une étude acoustique prouvant le respect des normes de bruit applicables en Région de Bruxelles-Capitale (notamment au sein des logements de la « Grande Clinique ») ;
- Mener un projet d'installation d'un espace de tri enterré avec la Commune et Bruxelles-Propreté ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. KUMPS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	