

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE /BÂTISSSES
Mme Anne-Marie VANPEVENAGE
Echevine par délégation
Place du Conseil, 1
B-1070 BRUXELLES

V/réf. : ind. 46036
N/réf. : AVL/CC/AND-2.134/s.431
Annexes : 1 dossier + copie courrier 30/06/2005

Bruxelles, le

Madame,

Objet : ANDERLECHT. Rue du Docteur Kuborn, 31. Construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial + crèche. Demande de permis d'urbanisme.
(Correspondant : M. Dielens)

En réponse à votre lettre du 29 février 2008 sous référence, réceptionnée le 12 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 19 mars 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une parcelle située en face de l'ancienne Ecole Vétérinaires, classée comme monument par arrêté du 22/02/1990. Elle porte sur la construction d'un immeuble d'une quarantaine d'appartements avec rez-de-chaussée commercial incluant une crèche. L'immeuble serait articulé en 3 blocs R+4, R+5 et R+6 dotés de toitures vertes, affectées en zones d'antennes paraboliques (?), et équipé de deux sous-sols de parking (45 emplacements).

La Commission souligne le caractère sommaire du dossier : les plans joints à la demande sont à très petite échelle (A3) et donc peu aisés à examiner ; aucune note explicative n'accompagne le dossier ; enfin, **aucune information n'est fournie quant au raccord du nouvel immeuble avec les parcelles voisines ni sur les éventuels projets de construction ou d'occupation dont ces dernières font l'objet** (or, sur le plan PC 12/15, un immeuble R+5 semble prévu sur la rue des Marchandises, à côté de celui faisant l'objet de la présente demande). L'impact de ce nouvel immeuble sur l'ancienne Ecole Vétérinaire classée et sa bonne intégration dans le quartier sont donc impossibles à évaluer alors que ce sont précisément ces aspects qui sont censés faire l'objet de l'avis de la C.R.M.S.

La Commission a déjà été confrontée à cette problématique lors de l'examen de projets de construction antérieurs concernant ce même quartier et présentés isolément de leur contexte. Elle estime que cette manière de procéder au coup par coup n'est pas judicieuse, a fortiori dans un quartier en pleine mutation et en totale requalification comme celui de Cureghem. L'absence de vision globale et/ou de coordination entre les projets en cours et à venir risque d'entraîner des incohérences urbanistiques et des problèmes fonctionnels qui doivent à tout prix être évités, surtout dans un quartier aussi sensible et fragilisé. **La CRMS souhaite, par conséquent, attirer à nouveau l'attention des autorités communales** (cf. son courrier du 30/06/2005 dont copie ci-annexée) **sur la nécessité d'élaborer un PPAS afin de garantir une cohérence dans le développement du quartier et son évolution urbanistique** : limite de gabarit, répartition des affectations (infrastructures industrielles, pompe à essence, logements, etc.)... Ce PPAS devrait notamment permettre d'éviter que les nouveaux projets immobiliers, par des gabarits excessifs, hypothèque l'avenir de leurs abords et celui de l'ancienne Ecole Vétérinaire classée.

Dans ce sens, la Commission constate que le gabarit R+6 prévu pour un des 3 blocs du futur complexe n'est pas adapté à ce contexte précis. Elle demande de réduire le gabarit et de se limiter au maximum à un R+4, voire un R+4 + 1 étage en net recul (tel que dans d'autres projets de construction : immeuble de logements sur la parcelle inoccupée du site de l'Ecole Vétérinaires, côté Kuborn).

Elle s'interroge, d'autre part, sur le parement prévu pour la finition des derniers étages, en recul, des trois immeubles (qui n'est pas renseigné). Ce matériau contribue-t-il à la bonne intégration du futur complexe dans le site ? Rien ne permet d'évaluer cet aspect. Quant à l'affectation partielle des toitures en zones d'antennes paraboliques, la CRMS souligne qu'elle doit se conformer aux prescriptions urbanistiques en vigueur et ne pas entraîner de préjudice visuel, surtout à proximité d'un site classé.

La Commission est, par ailleurs, défavorable au traitement de l'angle situé à l'intersection des rues Kuborn et des Marchandises dont l'extrémité serait occupée par un petit triangle de verdure. La Commission souligne en effet qu'un angle de rues est une articulation de l'espace public particulièrement sensible et stratégique. Il doit faire l'objet d'un traitement soigné et approprié qui contribue à une lecture claire de la structure urbaine. En l'occurrence, un « vide » n'est pas approprié pour traiter ce type d'articulation ni permettre la lecture claire d'un carrefour. La Commission demande, par conséquent, que ce projet de reconstruction soit l'occasion de restructurer ce quartier et d'occuper adéquatement les parcelles concernées. **Elle demande, à cette fin, que le futur immeuble s'inscrive dans l'alignement de la rue, suivant le tracé de la parcelle.**

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme S. Buelinckx
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Sam Plompen