

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE

**Monsieur A. GOFFART, Directeur**  
*A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 01/PFD/586449  
N/réf. : AND2.240/s.589  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet :** ANDERLECHT. Rues du Docteur Kuborn / des Deux Gares / des Marchandises.  
Réalisation d'un complexe de logements et de commerces avec parking souterrain.  
**Demande de permis d'Urbanisme – Avis de la CRMS**  
*(Dossier traité par Sandrine Buelinckx)*

En réponse à votre lettre du 13/06/2016, sous référence, reçue le 14/06/2016, nous vous communiquons **les remarques et recommandations** émises par notre Assemblée en sa séance du 22/06/2016.

La demande porte sur la construction d'un ensemble de logements ainsi qu'un parking souterrain dans l'îlot triangulaire compris entre les rues des Deux Gares, Kuborn et des Marchandises, limitrophe du site classé de l'ancienne Ecole vétérinaire. Le terrain est également et situé en ZICHEE au PRAS et contigu à un espace structurant.

Lors de sa séance du 20 avril 2016, la CRMS avait émis un avis sur le projet de lotissement des terrains compris entre les rues des Deux Gares, de Marchandises et des Goujons. Cet îlot, tout comme celui concerné par la présente demande, est compris dans le Masterplan du projet Citygate I, sur lequel la CRMS s'est également prononcé dans son avis du 20/4/2016.

Le projet Citygate I porte sur trois îlots pour un total de 42.103 m<sup>2</sup> dont 32.888 m<sup>2</sup> de logements conventionnés.

La partie « Kuborn » (16.000m<sup>2</sup> hors sol) qui nous occupe ici porte sur la construction de 4 immeubles comprenant au total 118 logements ainsi qu'un parking souterrain pour 96 emplacements. Au rez-de-chaussée des immeubles longeant la rue des Deux Gares, des commerces sont prévues. Leur gabarit varie entre R+4 (rue Kuborn et rue des Marchandises), R+6 (rue des Deux Gares) et R+12 (angle rue des Marchandises et rue des Deux gares). Ce dernier volume élevé est situé à l'endroit où l'axe structurant qui longe le site passe de 40 à 20 m.

De manière générale, la CRMS souscrit aux grandes lignes du projet et encourage la construction de nouveaux immeubles de logements dans cette partie de la commune d'Anderlecht. Dans ce cadre, elle réitère cependant la remarque qu'elle avait effectuée sur la construction d'un immeuble élevé à cet endroit. En effet, dans ce contexte d'îlots renouvelés et d'espaces publics rendus plus urbains, **un immeuble (R+12)** correspondant à la taille minimale d'un immeuble de grande hauteur (tel que défini dans l'étude BUUR de 2012: « Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des bâtiments élevés ») **pourrait poser question**.

Cette « tour » s'inscrit dans la perspective finale du boulevard Industriel, à l'endroit où les

aménagements passent à des voiries de caractère plus urbain. S'il ne se trouve pas dans la perspective du boulevard de la Révision qui commande l'aménagement symétrique de l'ancienne Ecole Vétérinaire l'immeuble sera en revanche bien présent dans les vues et perspectives depuis le site sauvegardé et, plus généralement, dans le tissu urbain.

**Par conséquent, avant d'être entériné par un permis d'urbanisme, l'immeuble R+12 devrait faire l'objet d'une analyse paysagère approfondie pour en vérifier sa pertinence à courte et longue distances, avec une éventuelle adaptation de sa hauteur et de sa silhouette à la clé.**

La CRMS demande, dès lors, à l'autorité délivrant le permis d'imposer au demandeur d'introduire **un complément d'étude en matière d'analyse paysagère.**

En ce qui concerne le parti architectural, et sans se prononcer sur l'esthétique des nouveaux immeubles, la CRMS estime que la **configuration du rez-de-chaussée du bâtiment B mérite d'être améliorée de manière à créer une meilleure interface avec la rue des Marchandises.** En effet, la façade du bâtiment B qui longe la rue des Marchandises sur environ 50 m de longueur ne présente aucune entrée sur la rue. Le bâtiment serait distribué par un système de coursives en façade arrière, accessible depuis le noyau de circulation de l'immeuble de la rue Kuborn. Ce parti est fortement découragé, notamment en raison du manque d'interaction avec la rue et de tous les problèmes de sécurité qui peuvent en découler (manque de contrôle social). La Commission préconise, dès lors, de réétudier cet aspect et de **prévoir au minimum une entrée à rue, bien lisible, par immeuble.**

Enfin, la Commission estime que les propositions d'aménagement de l'espace non-construit sont très peu convaincantes. Il s'agirait, en effet, d'espaces fort morcelés dont la valeur d'usage pose question, outre le fait que leur entretien serait problématique. La CRMS plaide pour l'aménagement d'un espace vert lisible, continu et structuré, s'intégrant davantage dans son contexte et conçu en rapport avec le tissu urbain dans lequel il s'inscrit. Au vu de la densité du projet, il conviendrait également de limiter au maximum la minéralisation des espaces non-construits.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : Françoise Cordier