

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Co-présidente M^{me} MÜLLER-HÜBSCH
Secrétaire Mme VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT
Environnement M. SPILEERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par LIDL BELGIUM GmbH und Co.KG S.A
Objet de la demande	Démolir les bâtiments existants sur le site et construire 2 immeubles de logements (R+3 et R+6) sur un socle commercial (Lidl) et deux niveaux de 167 parkings souterrains sis rue P Marchant 21 et le long du Canal et construction d'un immeuble R+3 de bureau et logements
Adresse	Rue Pierre Marchant n°21-Chaussée de Mons n°572
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
PPAS	" BIESTEBROECK" Arrêté du 2017-12-07.
Réf. Communale	51849

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Réf. URBAN

01/PFD/1764453

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 réclamations ou opposition.

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

Le demandeur et les architectes ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial et voirie suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande se situe dans le PPAS Biestebroeck approuvé par le Gouvernement le 7/12/2017 ;

Attendu que la demande vise à démolir les bâtiments existants sur le site et construire 2 immeubles de logements (R+3 et R+6) sur un socle commercial (Lidl) et deux niveaux de 167 parkings souterrains sis rue P Marchant 21 et le long du Canal et construction d'un immeuble R+3 de bureau et logements sis chaussée de Mons 572 ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande soumise à une procédure mixte de permis d'urbanisme et d'environnement ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet daté du 18/01/2021 ;

Vu l'accusé de réception de dossier complet de la demande de permis d'environnement daté du 06/04/2021 ;

Attendu que la demande de permis d'urbanisme et d'environnement ont été soumises aux mesures particulières de publicité du 15/05/2021 au 13/06/2021 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S) :
 - 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot
 - 4.2. Commerce ou commerce de gros au premier étage non liseré NC.
 - 4.2.3° + de 200 m² de commerce hors liseré NC
 - 4.5.1° Modification des caractéristiques urbanistiques
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux prescriptions suivantes du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Biestebroeck » :
 - articles 14, 16, 19, 39;
- Application de l'article 126 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), Dérogation à un règlement communal d'urbanisme et dérogations au Titre I du RRU :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
 - Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne
 - Art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

- 26) Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 25 à 200 emplacements pour véhicules à moteur

- Application de l'article 175 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe B pour les rubriques suivantes :
 - 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
 - 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 176 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d'urbanisme) ;

- Application de l'article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Vu l'arrêt n°6/2021 du 21 janvier 2021 de la Cour Constitutionnelle a annulé l'article 232, 4° et 5° et l'article 233, 7° et 8° de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017. Ces articles concernent l'annexe A et l'annexe B du COBAT et plus particulièrement les rubriques relatives aux espaces de stationnement hors voirie publique. Ces deux articles sont les suivants : Art. 232. L'annexe A du Code est modifiée comme suit : [...] 4° la rubrique 17 est remplacée comme suit : " 17) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant plus de 400 emplacements pour véhicules à moteur; "; 5° la rubrique 18 est supprimée; [...] Art. 233. L'annexe B du Code est modifiée comme suit : [...] 7° la rubrique 25 est remplacée comme suit : " 25) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur; "; 8° la rubrique 26 est abrogée; [...]

Qu'en conséquence, les anciennes rubriques 17 et 18 de l'annexe A du CoBAT sont rétablies de même que les anciennes rubriques de l'annexe B du même CoBAT : Annexe A : 17) parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant plus de 200 emplacements pour véhicules automobiles; 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques; Annexe B : 25) parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles; 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;

Que le présent projet prévoit 167 emplacements de parcage ; que l'arrêt n°6/201 de la Cour Constitutionnelle n'a donc pas d'effet sur sa procédure d'instruction : le projet relève toujours de l'annexe B ; que toutefois, les mentions de la rubrique 25 annulée dans l'accusé de réception complet de la demande doit être remplacée par celle actuellement en vigueur : 26) Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 25 à 200 emplacements pour véhicules à moteur;

Considérant que lors de l'enquête publique qu'aucunes réclamations ou oppositions n'ont été introduites ;

Vu l'avis access&Go du 16/03/2021 qui considère que le projet est conforme au Titre IV du RRU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Vu la décision de la Commission de Sécurité Astrid du 01/02/2021 exigeant une couverture radioélectrique ASTRID INDOOR dans l'ensemble du parking souterrain ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 26/01/2021;

Vu l'avis du Port du 16/02/2021;

Vu l'avis du BMA du 24/11/2020 sous réserve de

- pour le bloc A :
 - améliorer et équilibrer le rapport entre hauteur libre et porte-à-faux et éviter de créer des rez-de-chaussée aveugles, surtout en front de canal. Dès lors, il serait plus approprié, particulièrement pour les locaux vélos et poussettes, de supprimer l'ensemble des murs végétaux au profit de la création d'ouvertures apportant des vues et de la lumière naturelle dans les locaux. Cela participera à rendre ces locaux plus qualitatifs et à une meilleure activation du rez-de-chaussée.
 - les locaux vélos et poussettes ne sont pas au même niveau que l'entrée. Cela implique de prendre les escaliers ou l'ascenseur. Cette configuration n'est pas idéale. Il convient d'améliorer l'accès en le réalisant de plain-pied, et si cela n'est pas possible il est alors souhaitable d'aménager une rampe.
- Pour le bloc BC :
 - coté canal assumer sa composition comme une façade à part entière qui s'affirme côté canal. En outre, l'articulation canal / rue Pierre Marchant présente un profil saccadé sous la forme d'un triple angle droit sans que cela n'apporte de qualité spatiale particulière que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur. En réponse à ces deux remarques, la composition de la façade de la proposition du 23/10/2019 plus adaptée et riche et il conviendrait d'y revenir pour les étages supérieurs uniquement.
 - A propos de l'utilisation des matériaux de façade, le bloc BC gagnerait aussi en lisibilité si celui-ci était uniquement composé d'une seule teinte de matériaux, la plus foncée par exemple, et qui contrasterait légèrement avec celle du volume du bloc A.
 - l'emplacement des enseignes du commerce devrait être concentrées au sein du périmètre de la vitrine du commerce et ne se répandent pas sur les façades des logements et des accès aux logements comme.
 - Concernant l'articulation socle / volume supérieur, il n'est pas nécessaire de différencier le socle des bâtiments supérieurs et même conseillé d'étendre le revêtement de façade et d'uniformiser la composition jusqu'au niveau du sol afin que le bâtiment supérieur ait l'apparence d'être ancré dans le sol plutôt que détaché de celui-ci. A propos des accès aux logements,
 - les portes d'entrée des blocs BC et D gagneraient à être élargies afin d'améliorer l'accessibilité et la qualité du hall d'entrée. Les plans du bloc BC présentent beaucoup d'appartements mono-orientés. Il faudrait une légère amélioration pour l'étage 1 et 2 en transformant l'appartement 1 chambre et le studio situé en fond de couloir du bloc C en un appartement traversant 2 ou 3 chambres. Si

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

nécessaire, le studio en façade avant pourrait en profiter pour s'agrandir à la marge et devenir un appartement 1 chambre

- d'améliorer l'accès du local vélos des blocs A et D en le rapprochant de l'entrée et de l'accès vers les étages

Vu l'accord de principe du Port de Bruxelles se prononçant favorablement sur le rejet des eaux pluviales du projet dans le Canal sous réserve de vérification de la faisabilité technique du raccordement.

Situation urbanistique

Considérant que le site se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure du Quai de Biestebroeck, de la chaussée de Mons, de la rue Pierre Marchant et de la rue François Gérard ; qu'il est occupé par un magasin Lidl et son parking de 74 emplacements à l'air libre, un magasin de pièces de rechange automobile ainsi qu'un terrain en friche ; que les bâtiments démolis n'ont pas d'intérêts patrimoniaux et ne correspondent pas à la vision du PPAS Biestebroeck en vigueur ;

Description du projet

Considérant que le projet vise à construire un bâtiment R+3 à front de la chaussée de Mons avec son jardin (bâtiment D) et construire un socle commercial et 2 niveaux de parking souterrains à l'angle de la rue Pierre Marchant et du quai Biestebroeck surmonté d'un bâtiment R+6 le long du canal (bâtiment A) et d'un bâtiment R+3 rue Pierre Marchant (bâtiment B-C);

Considérant que 43 logements sont prévus sur le site répartis en 5 studios, 8 appartements de une chambre, 19 appartements de 2 chambres et 11 appartements de 3 chambres ; qu'une surface commerciale alimentaire de 3.499 m² dont 162 m² au premier étage (Lidl), et deux bureaux (342 m²) sont prévus au rez-de-chaussée; que deux niveaux de sous-sol de parking de 167 places sont accessibles via 2 rampes sous le bâtiment BC; que les locaux vélos sont situés au rez-de-chaussée le long du canal et au sous-sol ;

Qu'une aire de livraison est prévue dans le bâtiment à côté de l'accès parking ;

Aménagements extérieurs :

1. dalle : que la dalle du commerce est accessible et aménagée en toiture végétale extensive, en potagers collectifs, en terrasses pour les logements et en zone de loisirs pour les enfants ;
2. jardin pleine terre
3. Abords : que le projet se développe le long du parc longeant le canal ; que l'avis SIAMU demande la possibilité de passer sur ce parc pour accéder aux façades ; qu'il convient d'obtenir un accord concernant la distance du passage du camion des pompiers auprès du SIAMU

Mobilité :

1. Voiture : Considérant que le projet prévoit 167 emplacements de parking ;
que le projet prévoit 31 emplacements de parking pour 43 logements ce qui est en dérogatoire au RRU mais acceptable vu qu'il répond aux prescriptions du PPAS; que l'accès au parking client du commerce se fait via le parking des logements ;qu'il convient de revoir l'aménagement afin d'améliorer la situation ; qu'il convient également d'envisager la mutualisation du parking commercial ;
2. Vélo : Considérant que 149 emplacements pour les vélos sont prévus ; que les plans ont été modifiés suite à l'avis du BMA : que pour le bloc D, le local vélo a été inversé avec le local

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

poubelle de sorte que l'accès soit plus pratique ; que par contre pour les locaux vélos pour les blocs A et D, ils sont situés plus haut que le niveau d'entrée dans le bâtiment A ; qu'il n'est pas possible de placer ces locaux au niveau de l'entrée sans perdre une grande partie des aménagements au niveau du parking ; que la solution de les mettre à une hauteur différente en supposant l'utilisation de l'ascenseur double service pour l'accès n'est pas suffisante ; qu'il convient tel que proposé, de créer une rampe qui permettra un accès aisé ;

3. Livraison : Considérant qu'une zone de livraison est prévue dans le bâtiment ;

Socle (B)

Considérant qu'à l'angle de la rue Pierre Marchant et le quai de Biestebroeck est construit un socle commercial et 2 niveaux de parking en sous-sol, en lieu et place de l'ancien parking du Lidl ; qu'il est de dimension de +/-54,5 m sur 82 m côté canal ; que sa hauteur est +/- de 4,5 m ;

Considérant que suivant l'article 39 du PPAS, les règles de profondeur sont celles prévues par le RRU; que l'article 4 du Titre I du RRU limite la profondeur des constructions aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de terrain et prévoit des règles de profondeur tenant compte des profils mitoyens pour le rez-de-chaussée et les étages et en se référant à l'article 13 pour ce qui est des constructions en sous-sol ; que toutefois le seuil des affectations possibles permet d'établir jusqu'à 5.000 m² de commerce; que la dérogation pour la réalisation d'un projet suivant la logique du PPAS est donc raisonnable et acceptable ; que de plus le projet permet d'améliorer la situation urbanistique du site en enterrant sous le niveau du sol le parking commercial existant, en augmentant la capacité pour les logements projetés et permettant un fonctionnement optimal de la surface commerciale situé dans le socle et clairement séparé des fonctions de logement ; que de plus le toit du socle est aménagé en toiture-jardin très qualitative (espace de repos, de promenade, de jeux, de potagers collectifs, etc.), disposant d'une vue dégagée en direction du canal notamment et aisément accessible par les occupants des logements; considérant encore que le projet permet aussi de restituer des surfaces perméables, dont 867m² de surface de pleine terre et permet de réduire sensiblement le taux d'imperméabilisation existant ;

Considérant que la hauteur ne dépasse pas les 6 mètres prescrits par le PPAS (en dehors de l'émergence (A) et des constructions à front de bâtisses (BC)) ; que la construction voisine côté rue Pierre Marchand est entièrement construite et que côté canal c'est un parking en mitoyenneté ; que cette dalle commerciale ne porte dès lors pas atteinte à l'intérieur d'îlot ni aux parcelles voisines ;

Considérant que l'entrée au commerce se fait sur l'angle ainsi qu'une entrée aux logements à rue ; que l'implantation du bâtiment a quelques retraits sur cet angle par rapport à l'alignement (dérogation article 3 du Titre I) ; que ces retraits donnent sur la zone de parc ; que dès lors la dérogation est acceptable ; que ces zones sont aménagées en zone de recul conformément aux articles 37§4 et 38 du PPAS ;

Considérant qu'une surface commerciale alimentaire de 3.499 m² dont 162 m² au premier étage (Lidl), et deux bureaux (342 m²) sont prévus au rez-de-chaussée; que deux niveaux de sous-sol de parking de 167 places sont accessibles via 2 rampes sous le bâtiment BC; que les locaux vélos sont situés au rez-de-chaussée le long du canal et au sous-sol ;Que les rez-de-chaussée et premier étage peuvent être affectés jusqu'à 5.000 m² de commerce par projet et par immeuble , que la surface de bureaux reste inférieure à 1.000 m² suivant le PPAS ; que le rez-de-chaussée est activé côté canal par la présence des bureaux et locaux accessoire au commerce ;

Que la façade du socle est en brique gris foncé ; qu'il convient de prévoir des briques rouges pour les immeubles côté rue P ; Marchant et chaussée de Mons et d'avoir un détail de l'appareillage et des échantillons (ou photos) des briques prévues ; que suite à l'avis BMA le mur végétal a été supprimé, les façades sont plus vitrées afin de créer des liens vers le canal ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Bâtiment A

Considérant qu'un nouveau bâtiment (A) est construit en bordure de la promenade verte quai de Biestebroeck qui longe le canal ; qu'il se réfère à l'émergence R+6 du plan du PPAS ;

1. Gabarit et conformité aux prescriptions du RRU et du PPAS

Que le bâtiment dépasse en hauteur les bâtiments voisin et déroge ainsi aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ; que toutefois la hauteur du bâtiment est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroeck qui permet une hauteur de 6 étages sur rez-de-chaussée (article 8&2 du PPAS) ; que sur le toit de cet immeuble, des panneaux photovoltaïques sont prévus ;

2. Affectation et Aménagements

Considérant que 17 logements sont aménagés dans l'immeuble répartis en 3 appartements de 1 ch, 7 appartements de 2 ch, 7 appartements 3 chambres ; que tous ces logements ont plusieurs façades et sa terrasse privative ;

4. Façades

Considérant que cette émergence est assortie de jeux de volumes en saillie avec terrasses par-dessus dont les façades non parallèles au canal permettent d'accentuer les différents horizons ;

Que les façades de cet immeuble sont en brique de ton gris clair dès le socle ; que la tour A d'un revêtement Gris clair est ancré au sol ; Qu'également l'intérieur du hall d'entrée sera en brique clair de manière à bien marquer ce matériaux et bien visualiser cet effet d'ancrage ;

Bâtiment B-C

Considérant qu'un nouveau bâtiment (B-C) est construit rue P. Marchant au-dessus du socle commercial ;

1. Gabarits et conformité aux prescriptions du RRU et du PPAS

Que le bâtiment dépasse en hauteur le bâtiment voisin de droite et déroge ainsi aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ; que toutefois, il respecte la hauteur de 13 m sur une profondeur maximale de 20 m tel que prescrit par le plan du PPAS ; que le dernier niveau répond à l'article 9 du PPAS en ce que la superficie de l'étage est de maximum 85% de l'étage sous corniche ; que sur le toit de cet immeuble, des panneaux photovoltaïques sont prévus ;

2. Affectation et Aménagements

Considérant que 20 logements sont aménagés dans l'immeuble répartis en 5 studios, 5 appartements de 1 ch, 6 appartements de 2 ch, 4 appartements de 3 ch ; que certains logements sont monoorientés ; que toutefois ces logements bénéficient d'une longueur développée de façade importante ce qui en fait des appartements de bonne qualité ; que les appartements mono-orientés sont des unités de petite taille en terme de superficie et que dès lors il est difficile de les aménager en traversants sans obtenir des logements longilignes ;

3. Façades

Considérant que les façades de cet immeuble sont en brique de ton gris foncé dès le socle avec des retraits de ton clair ;

Que la façade du bloc BC coté canal n'est pas une façade ordinaire ou secondaire ; qu'elle est traitée avec un volume d'angle posé de biais jouant le rôle d'articulation avec les volumes biais de la tour A ; que le bâtiment BC vient s'incruster dedans avec un décalage permettant de bien souligner les volumes ; que

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

le traitement de l'angle au-dessus de l'accès LIDL permet de résoudre habilement le surplomb limité à 1m ; que le traitement d'angle permet d'ajouter un jeu de volumétrie à l'entrée de la Rue Pierre Marchant, après le pont, afin de créer un événement d'entrée plus travaillé qu'un simple angle droit ;

Bâtiment D

Considérant qu'un nouveau bâtiment (D) est construit chaussée de Mons ; qu'il se situe entre deux constructions mitoyennes entièrement construites ;

1. Gabarits et conformité aux prescriptions du RRU et du PPAS

Que le bâtiment dépasse en hauteur les bâtiments voisins et déroge ainsi aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ; que toutefois, il respecte la hauteur de 13 m sur une profondeur maximale de 20 m tel que prescrit par le plan du PPAS ; Que le toit de cet immeuble est travaillé en toiture verte extensive ; que le reste de la parcelle est un jardin de pleine terre ;

2. Affectation et Aménagements

Considérant que 151 m² de bureaux sont aménagés au rez-de-chaussée; que 6 logements de 2 ch, sont aménagés dans l'immeuble; que ces logements sont traversants ;

3. Façades

Considérant que le projet prévoit un socle en pierre et une façade en brique claire ; que des encadrements métalliques encadrent certaines fenêtres ou ensemble de fenêtre pour dynamiser la façade ;

Charges :

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 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des charges d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme dont les seuils sont dépassés ;

Considérant qu'en situation existante, le site concerné par la demande de permis est affecté à du commerce sur une superficie de 2.623 m² ; qu'en situation projetée, cette superficie est portée à 3.499,34 m² ;

Qu'en application de l'article 5, §2 de l'arrêté charges, les charges d'urbanisme doivent être calculées sur la base de la superficie supplémentaire de commerce de sorte que le calcul doit être effectué comme suit : 3.499,34m² – 2.623m² = 876,34m² x 125€ (article 6 de l'arrêté) = 109.542,50€.

Que l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement relatif aux charges d'urbanisme prévoit que la valeur des charges peut être réduite d'un tiers lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation d'un quartier conformément à l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers ou dans un périmètre de revitalisation urbaine conformément à l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine. ; que le projet se situe en effet dans le PPAS Biestebroeck ;

Que la charges pour les commerces reviennent donc à 109.542,50€.- 36.514,17€ (109.542,50€ / 3) = 73.028,33€.

Que le demandeur propose que ces charges soient pour la toiture-jardin intensive (espace de repos, de promenade, de jeux, de potagers collectifs, etc.) de près de 3000m², disposant d'une vue dégagée en direction du canal notamment et aisément accessible par les occupants des logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Que l'article 5 du PPAS Biestebroeck, alloue les charges prioritairement à la réalisation d'équipements scolaires dans le périmètre du Plan ; qu'elles peuvent également être affectées aux espaces publics et au logement ; que de plus, la toiture intensive de qualité est une condition sine qua non pour accepter un projet de qualité ;

Considérant que la superficie de logement projetée est portée à 5.151,06 m² ;

Qu'en application de l'article 6, 5° de l'arrêté du Gouvernement précité, les charges seraient portées à 257.553,00€ (5151,06 x 50) ;

que conformément à l'article 10 dudit arrêté, le demandeur propose de réaliser des logements encadrés/conventionnés à concurrence de 15% de l'ensemble des logements projetés ; que cela permet d'affecter 772,65m² à du logement encadré/conventionné, soit : - 6 appartements chaussée de Mons (Bloc D) soit 582 m² - 1 appartement 3 chambres rue Pierre Marchant (Bloc BC) : appart B2.2. de 127 m² - 1 appartement 2 chambres rue Pierre Marchant (Bloc BC) : appartement B2.3. de 83 m² ce qui représente un total de 792 m² ;

Environnement (Nature, Gestion des eaux pluviales, Mobilité) :

Considérant que le site se trouve dans une zone centrale dans le réseau écologique de Bruxelles ;

Considérant l'impact potentiel du chantier sur les nappes d'eau souterraine ainsi que sur le fonctionnement d'installations techniques utilisant les eaux souterraines à proximité (captage d'eau, systèmes géothermiques, ...), il y a lieu d'étudier de manière approfondie et le plus en amont possible l'impact du rabattement de la nappe nécessaire à la réalisation des travaux de génie civil et de mettre en œuvre des techniques de construction et les rabattements ayant un impact négligeable sur les installations de captage et les systèmes géothermiques situés dans la zone d'influence du rabattement (cône de rabattement).

Considérant que le projet est situé en « zone à risques hydrogéologiques » (niveau de la nappe phréatique proche du niveau du sol) et prévoit de créer de nouvelles infrastructures souterraines (2 niveaux de parking souterrain), qu'il est donc susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement naturel de la nappe ; Qu'en conséquence, il y a lieu de mettre en place un dispositif drainant de type passif au niveau des infrastructures souterraines ;

Considérant que le projet dispose de toitures vertes intensives et extensives permettant de tamponner jusqu'à 75 m³ d'eau ;

Considérant que le projet dispose d'une citerne de récupération des eaux de pluies de 120 m³ ;

Considérant qu'initialement le projet prévoyait un bassin d'orage de 94 m³ mais qu'en alternative à celui-ci, le demandeur a contacté le Port de Bruxelles et obtenu un accord de principe sur le rejet des eaux pluviales du projet directement dans le Canal ; Qu'il y a lieu cependant d'obtenir un accord définitif du Port de Bruxelles portant sur la faisabilité de ce rejet ; Qu'enfin, il y aurait lieu de prévoir des toitures stockantes et noues infiltrantes en alternative au bassin d'orage si le rejet dans le Canal n'est pas possible ;

Considérant que le ratio parking/logement est inférieur à 1 et que ce ratio a été justifié ;

Bruit et vibrations :

- Considérant le trafic important sur la chaussée de Mons et donc le bruit qui en provient ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

- Considérant le niveau sonore de 65 - 70 dB(A) de l'indicateur LDEN de la carte du bruit des transports multi-exposition de BE de 2016 au niveau du projet ;
- Considérant que le projet est situé à proximité immédiate d'un point noir acoustique routier (chaussée de Mons) tel que validé par le Gouvernement dans le plan QUIET.BRUSSELS ;
- Considérant qu'une zone de livraisons est prévue sur le site ce qui est de nature à produire des nuisances sonores (bruit de voisinage) en période nocturne ;
- Considérant le socle commercial du projet et donc les nuisances acoustiques et vibratoire que celui-ci pourrait induire vers les logements au-dessus ;

Généralités :

Considérant que les cabanons ascenseurs ne sont pas intégrés dans le volume de toiture et déroge donc à l'article 6 du Titre I du RRU et à l'article 14 du PPAS « Equipements techniques en toiture » ; que le léger dépassement du cabanon d'ascenseur du bâtiment D dépasse le gabarit maximal autorisé de 34 cm ; que ceci résulte de contraintes techniques ; que ce léger dépassement n'est pas visible depuis l'espace public puisqu'il est situé très en retrait de la façade ; que cette dérogation minimale est acceptable ;

Considérant que le projet respecte le RCU sauf pour son article 14 ; en ce que « Si la façade à rue est située à l'alignement, la devanture est clôturée à l'alignement par un dispositif répondant aux conditions de l'article 11 du présent titre relatif aux volets et fermeture des baies. » ; que les baies du commerce présentent des vitrines et ne sont pas closes par des volets et fermeture des baies ; que le souhait est de laisser les baies les plus ouvertes possibles en vue de maintenir un rez-de-chaussée ouvert sur l'espace

public le plus activé possible ; que cette dérogation est dès lors acceptable en ce qu'elle répond aux objectifs du PPAS ;

Considérant que la superficie du terrain est de 5.233 m² ;

Considérant que l'article générale 0.2 du PRAS impose dès lors un minimum de 10 % d'espaces verts soit 523,3 m² ; que 867m² de jardin pleine terre est prévu à l'arrière du bâtiment D; que de plus le toit du socle est aménagé en toiture-jardin très qualitative (espace de repos, de promenade, de jeux, de potagers collectifs, etc.), disposant d'une vue dégagée en direction du canal notamment et aisément accessible par les occupants des logements;

Considérant que la demande répond à cette prescription ; que le projet pour ces mêmes motifs à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'il y a une mixité de fonction par la présence de commerce, de bureaux et de logements ce qui est conforme au PRAS et au PPAS; que les logements sont majoritairement traversants et qu'il y a plus de 20% de logements de 3 chambres ;

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

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise de l'ancienne Hof ter Biest, 13^e - 20^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 8 – Anderlecht, site 48 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

archéologique > Atlas archéologique) ; qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

Avis favorable sous réserve de :

De manière générale :

- améliorer l'aménagement du parking avec une réflexion sur les poches de stationnement entre logements et commerces (ex : rendre la poche logement inaccessible aux clients du commerce) et envisager la mutualisation du parking commercial;
 - prévoir des briques de teinte rouge pour les bâtiments côté rue P. Marchand et chaussée de Mons;
 - Avoir un détail de l'appareillage et des échantillons (ou photos) des briques prévues ;
 - placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;
 - fournir à Bruxelles Environnement un accord définitif du Port de Bruxelles sur la faisabilité du rejet des eaux de pluviales dans le Canal ou de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales par des noues infiltrantes, des toitures stockantes. La mise en place de bassins d'orage ne peut être envisagé qu'en dernier recours si toutes les autres possibilités de gestion intégrée des eaux pluviales sont techniquement impossibles ;
 - permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).
- construire les logements en respectant les « critères confort acoustique supérieur » de la norme NBN S 01-400-1 Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation et ce vis-à-vis des bruit extérieurs ainsi que des bruits provenant du socle commercial ;
 - équiper la zone de livraison d'une porte permettant de la refermer complètement lorsque le camion s'y trouve ;
 - envisager la possibilité d'utiliser la voie d'eau pour le chantier.

Par bâtiments :

En réponses aux avis des Instances :

- soumettre les plans modifiés à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et obtenir la dérogation pour le sprinklage et/et le désenfumage;
- répondre à la décision de la Commission de Sécurité Astrid du 01/02/2021 qui exige une couverture radioélectrique ASTRID INDOOR dans l'ensemble du parking souterrain ;
- se conformer à l'avis VIVAQUA du 26/01/2021;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Echevin	M. KESTEMONT	
Echevine	M ^{me} MÜLLER-HÜBSCH	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Environnement	M. SPILEERS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	