

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M. BREYNE  
**Permis d'Environnement** M. SPIEERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> COPPIETERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par Monsieur <b>Immobilière de la Petite Ile S.A.</b> , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	construire un immeuble mixte de gabarits R+8 et de R+2 avec 74 appartements aux étages et 4 entités commerciales au rez-de-chaussée avec un parking privé attenant (avec un niveau semi-enterré et un niveau semi-surélevé) de 57 emplacements de voitures et 139 de vélos (lot 7.1 du permis de lotir 10/PFD/602092 octroyé le 16 juillet 2018).
Adresse	Rue de la Filature ; Hof ter Biest ; Rue de la Manufacture
PRAS	zone d'entreprises en milieu urbain.
PL	réf. régionale : 3/FL/100_00. Date notification : 16/07/2018 - N° NOVA : 01/LPFD/602092

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet de 11 oppositions et 5 réclamations avec une demande à être entendue.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant, riverain a été entendu sur les points suivants

1. l'implantation du futur immeuble génère des vis-à-vis et réduit la vue du bloc B4 du lot 2.
2. La réutilisation des eaux pluviales est-elle techniquement/financièrement faisable?
3. Pourriez-vous me renseigner sur le planning de réalisation des charges d'urbanisme?
4. Je trouve curieux qu'aucune étude d'ensoleillement sérieuse n'ait été réalisée.
5. Si 4 emplois directs potentiels seront créés dans les espaces commerciaux du projet, combien d'emplois vont être générés par l'école?

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le PPAS « Rive droite », AR 14/02/1962, étant un ancien plan particulier, adopté à une époque correspondant à une affectation industrielle de la zone ;

Que s'il devait être malgré tout considéré que les prescriptions n'ont pas été abrogés implicitement, il y a lieu d'y déroger afin de permettre la réalisation d'un projet répondant aux exigences nouvellement applicables dans les ZEMU, lesquelles impliquent une occupation du sol et une urbanisation différente de celle d'une zone à vocation strictement industrielle ;

Attendu que la demande vise à construire un immeuble mixte de gabarits R+8 et de R+2 avec 74 appartements aux étages et 4 entités commerciales au rez-de-chaussée avec un parking privé attenant (avec un niveau semi-enterré et un niveau semi-surélevé) de 57 emplacements de voitures et 139 de vélos (lot 7.1 du permis de lotir 10/PFD/602092 octroyé le 16 juillet 2018);

Historique des permis :

Vu le permis de lotir 01/LPFD/602092 délivré le 02/07/2018 pour créer 9 lots sur une superficie de 40.212 m<sup>2</sup> ; que le permis de lotir vise également la création d'espaces publics (voiries et espaces verts) en vue d'être rétrocédées aux instances publiques et repris sous les dénominations suivantes : un parc P0, deux espaces verts P1 et P2, une voirie piétonne P3 et deux voiries R1 et R2 ;

Considérant que le permis de lotir a fait l'objet d'une étude d'incidences ;

Vu le Permis 01/PFD/500018, délivré le 10/08/2015, pour les deux premiers îlots construits de ce quartier, ayant comme objet : « Construire deux immeubles : bâtiment B destiné aux services intégrés aux entreprises et d'un ensemble de 93 logements avec des services intégrés aux entreprises au rez-de-chaussée et des parkings et locaux techniques en sous-sol et bâtiment C comprenant la construction d'une maison de repos et de soins (180 lits) et de résidence services (71 unités). Aménager les abords communs aux deux immeubles B et C avec intégration des accès aux immeubles et des parkings extérieurs paysagers (demande modifiée en application de l'article 177/1 du COBAT). Construire un ensemble de 3 bâtiments destinés aux services intégrés aux entreprises, aux commerces, au logement avec 116 appartements dont 17 studios, une maison de repos et de soins (120 lits) et deux résidences-services pour personnes âgées (respectivement de 16 et 48 unités). Construire un parking à l'air libre de 176 places et deux parkings souterrains pour un total de 199 places (City Dox) (demande initiale) » ;

Vu le Permis 01/AFD/596734 délivré le 15/03/2017 ayant comme objet : « modifier le permis d'urbanisme 48841 » ; Que cette demande porte, d'une part, sur la modification partielle de la destination du bâtiment C (passage d'une maison de repos en équipement de santé) et d'autre part, sur des modifications mineures apportées aux plans suite à la réalisation du dossier d'exécution ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Vu le permis 01/PFD/691707 délivré le 09/01/2019 pour le lot 3 pour construire 3 immeubles sur un socle commun occupé par 3.212 m<sup>2</sup> d'activités productives, 742 m<sup>2</sup> de commerces, 5 logements, 200 emplacements de parking et 492 emplacements de vélos, dont deux immeubles sont dédiés à 181 logements (R+7) et un immeuble à 7.526 m<sup>2</sup> de services intégrés aux entreprises (R+6), sur la parcelle du lot 3 du permis de lotir "city dox ;

Vu le permis 01/PFD/1697556 pour aménager les espaces publics dans le cadre du PL 01/LPFD/602092 délivré le 16/06/2020 ;

Vu le permis 01/PFD/1753146 pour construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de logements sur un socle productif (2.236 m<sup>2</sup>) et de parkings (132) (lots 4.1 et 4.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092) en cours d'instruction ;

Vu que le conseil communal d'Anderlecht a approuvé le plan d'alignement du permis de lotir le 21/06/2018 ;

Avis d'instances

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/07/2021;

Vu l'avis de Vivaqua du 21/05/2021 ;

Vu la décision de la commission Astrid du 01/06/2021 n'imposant pas de couverture radioélectrique indoor ASTRID;

Vu l'avis positif du BMA du 16/04/2021 : que le concept a été préservé du concours à la demande de permis, et de manière générale le projet a su conserver ses forces : qualité des logements, conception en tranches, forte interaction avec le quartier via les structures habitées et l'ancrage au sol ; que cependant certains choix comme l'évolution du parking ou la diminution de profondeur des terrasses pourraient encore être améliorés ; que la matérialité a évolué de manière positive ;

Vu l'avis de BM du 15/06/2021 ;

Vu l'avis du Port du 18/06/2021 ;

Procédures

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

- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT),
  - dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, art. 10 éléments en saillie sur la façade ;
  - dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

- Art. 153 §2.al2 Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours ;
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
  - 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 ;
  - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Attendu qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis d'environnement ;

Considérant que ce rapport est complet au sens de l'article 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences ;

Considérant qu'en cas de refus du permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement, et inversement ;

Considérant que le rapport d'Incidences est également requis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;

Que ce rapport est complet en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences ;

Réclamations

Attendu que 11 oppositions et 5 réclamations avec une demande à être entendue ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/08/2021 au 21/09/2021, portant sur l'implantation du bâtiment créant des vis-à-vis et l'absence d'étude d'ensevelissement du projet, sur le planning des charges d'urbanisme (école juxtaposée au projet), sur le nombre d'emploi créé pour l'école; que toutes les réclamations proviennent des habitants venant d'avoir acheté un appartement dans le lot d'en face déjà construit;

Situation urbanistique

Considérant que le projet concerne le lot 7.1 du permis de lotir 01/LPFD/602092;

Considérant que ce lot est délimité par les rues de la Filature, de la Manufacture, le parc public central « Hof Ter Biest » et en limite mitoyenne avec le lot 7.2;

Considérant que le projet de lotissement se divise comme tel :

deux nouvelles voies publiques parallèles au canal, la première (R1) traversant le site de part en part et séparant les lots 4, 5 et 6 côté canal aux autres, la seconde voie (R2) séparant les parcelles déjà construites des lots 7 et butant contre le lot 3; d'une voie publique

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

piétonne (P3) reliant le boulevard Industriel du parc (le long du lot 3) ;

un parc (P0) au centre du projet et deux espaces verts (P1 et P2) perpendiculaires au canal ;

le lot 3 se développant le long du boulevard Industriel dans l'alignement des bâtiments déjà construits et le long de la rue du Développement;

les lots 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, et 6.1, 6.2 le long de la Digue du Canal et d'une des deux nouvelles voies publiques ;

les lots 7.1 et 7.2 situés entre le parc et la rue de la Petite Île ;

Considérant que les prescriptions pour ce lot suivant le permis de lotir délivré sont :

Lot 7.1 :

- Considérant que ces immeubles comportent maximum 8 étages sur rez-de-chaussée (côté parc - P0) et maximum 2 étages sur rez-de-chaussée le long du lot 7.2 (école);
- Que sont prévus 1.788 m<sup>2</sup> au sol avec une superficie maximale de plancher de 10.000m<sup>2</sup> ;
- Qu'ils sont affectés aux activités productives, équipements d'intérêt collectif ou de service public et commerces de gros (+/-1.148 m<sup>2</sup> soit 11,5% du lot), aux logements (+/-8.352 m<sup>2</sup> soit 83,5% du lot), aux commerces (+/-500 m<sup>2</sup> soit 5% du lot) (en ce compris les fonctions horeca) ;

Considérant que le projet est dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ; que cette priorité découle de la nécessité de faire évoluer la ville, d'identifier les moyens de relancer une dynamique économique qui soit génératrice d'emplois pour les Bruxellois tout en s'inscrivant durablement dans un contexte urbain inclusif et de mettre en évidence les activités industrielles en y enlevant la perception de nuisance; que les instances publiques sont notamment soucieuses d'une mixité de typologie de logements, d'une diversité de typologie des activités productives ou encore accompagnent les projets dans une démarche proactive de durabilité ;

Attendu que l'ensemble du site réunit tous les prérequis pour mener une réflexion urbaine globale dans la perspective de la constitution d'un nouveau quartier durable, à savoir :

- Une localisation à proximité immédiate du Canal, et du centre de la commune d'Anderlecht (place de la Vaillance située à moins d'un kilomètre) ;
- Une échelle suffisante pour être qualifié de « quartier » ;
- Une préoccupation de la mobilité ;
- Une préoccupation de la revitalisation des friches urbaines ;
- Une écologie urbaine (biodiversité, gestion de l'eau, collecte des déchets) ;
- Une mixité fonctionnelle (activités productives, services intégrés aux entreprises, logements, équipements d'intérêt collectif ou de service public, commerces, ...) ;
- Une mixité sociale et intergénérationnelle ;

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Projet et Motivations

Considérant que le lot 7.1 profite d'une position privilégiée ; que la façade principale du lot 7.1 est en forte relation avec le parc central de City Dox, un square vert au cœur de ce nouveau quartier résidentiel mixte ; que les deux façades latérales accompagnent et articulent la rue de la Filature et la rue de la Manufacture, celles-ci constituant deux axes structurants traversant le quartier ; qu'entre les trois parties de l'immeuble, un jardin sera aménagé au niveau R+1 ;

Que la répartition se fait comme suit :

- niv. -1 (50m<sup>2</sup>) = caves;
- niv. O (+/-1.622 m<sup>2</sup>) = socle comprenant des commerces (440m<sup>2</sup>), le parking (931 m<sup>2</sup>) + les communs des immeubles à appartements;
- niv. +1 et +2 = logements pour 1.041m<sup>2</sup>/niveau;
- niv. +3 à 7 = logements pour 799 m<sup>2</sup>/niveau;
- niv. +8 = logements pour 797 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se compose de 3 parties: le bâtiment le long du parc de R+8 avec son rez-de-chaussée commercial et ses logements aux étages, le socle du rez-de-chaussée (avec un niveau

semi-enterré et un niveau semi-surélevé) de 57 emplacements de voitures et 139 de vélos en partie central et les ailes le long des rues de la Filature et de la Manufacture R+2 dont les étages sont également attribués aux logements; que l'emprise du rez-de-chaussée fait 1.782m<sup>2</sup> donc inférieur aux prescrits du permis de lotir; que la hauteur maximale du projet a été réduite de 1,67 m par rapport à ce qui a été prescrit par le permis de lotir ce qui est plus favorable du point de vue de l'ensoleillement ;

Considérant que le gabarit proposé reste conforme aux prescriptions définies par le permis de lotir du Quartier de City Dox ; que ces trois parties de l'immeuble entourent une zone de cours et de jardins en cœur d'îlot ; qu'en conformité du permis de lotir, cette zone est construite avec une hauteur maximale de R (rez-de-chaussée) ; que le gabarit du corps principal de l'immeuble, qui longe le parc central de City Dox, se caractérise par une largeur fixe de 16,74 m, adaptée à une organisation qualitative de logements traversants ; que la façade, animée par un système de loggias, qui seront occupées de façon différente selon les envies et les modes de vies des habitants, est en fort dialogue avec le parc ; que cette structure de loggias offre des espaces extérieurs généreux à la majorité des logements, orientés sud et avec vues sur le parc central de City Dox ;

Considérant que deux compartiments commerciaux, situés des deux côtés de l'entrée des logements et de surfaces équivalentes, sont prévus au rez-de-chaussée (environ 200m<sup>2</sup> chacun) ; que chaque espace commercial profite ainsi d'une position d'angle avec visibilité depuis la rue et depuis le parvis du parc ; que chaque espace commercial peut être subdivisé en deux afin de créer 4 unités commerciales indépendantes en tout ; qu'un accès de plain-pied depuis l'espace public est prévu pour les 4 unités ; que le rez-de-chaussée commercial à l'angle de la rue de Manufacture profite d'une hauteur libre de 3m74 ; que la hauteur libre de l'espace commercial à l'angle de la rue de Filature est limitée à 3m24 afin de garantir un accès de plain-pied depuis l'espace public ; que cette hauteur limitée de cet espace commercial est une dérogation par rapport au permis de lotir en vigueur (normalement 3m50 au moins est requis) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Considérant que les appartements sont organisés autour de trois noyaux de circulation compactes situés en façade nord de l'immeuble ; qu'un maximum d'appartements profite d'une double orientation et qu'aucun appartement n'est mono-orienté nord ; que la majorité des appartements profite également d'un espace extérieur généreux plein sud avec vue sur le parc central ; qu'il y a plus de 20% de logements de 3 chambres ;

Considérant qu'il y a 3 étages types, regroupant ensemble 74 logements :

- L'étage de R+1 et R+2 avec 12 logements par étage : 4 studios, deux appartements d'angle d'une chambre, deux appartements traversants de deux chambres, deux appartements traversants de 3 chambres et deux appartements de 3 chambres avec double orientation ;
- L'étage de R+3 au R+5 avec 8 appartements par étage : 4 appartements traversants de 2 chambres, deux appartements d'une chambre orientés sud et 2 appartements traversants de 3 chambres dans la cage centrale. • L'étage de R+6 au R+7 avec 9 appartements par étage : 6 appartements traversants de 2 chambres et trois appartements d'une chambre orientés sud ;
- L'étage supérieur du R+8 avec 8 logements : 5 appartements traversants de 2 chambres ;

Considérant que la plus grande partie des surfaces de façades est prévue en briques de teinte claire (blanc, beige, sable) ; que les châssis de fenêtres au niveau des façades latérales et des façades donnant sur le jardin sont prévus en aluminium thermolaqué ; que la structure des loggias qui forme la façade principale du projet est conçue en béton architectonique préfabriqué dans une couleur rouge-gris-marron ; que l'architecture est simple et rationnelle et s'intègre aux autres lots déjà construits ;

Considérant que le projet comprend 4 dérogations au permis de lotir :

1. article 3.2.1.2 : Nombre de niveau hors-sol : Selon cet article, la hauteur de plancher à plafond pour le rez-de-chaussée est de 3,50 m minimum ; que la hauteur libre de l'espace commercial situé à l'angle de la Rue de la Filature et Hof ter Biest, est limitée à 3m24, au lieu de 3m50, à cause du nivellement de l'espace public et de la hauteur maximale du dernier plancher accessible conforme à la réglementation incendie pour un bâtiment moyen-haut ; qu'une interaction de plain-pied entre les activités au rez-de-chaussée et l'espace public ainsi qu'une accessibilité aisée pour des personnes PMR privilégient cette configuration. ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;
2. article 3.2.1.2 : Saillies, balcons, oriels : Le front bâtisse proposé, côté Hof ter Biest, est situé en recul par rapport à la limite de propriété de 1m94 ; que dans cette zone de recul les loggias, espaces extérieurs des logements, pourraient être interprétées comme des saillies par rapport au front bâtisse de plus qu'1 m ; que l'ensemble du gabarit est donc situé à l'intérieur des limites de la propriété privée ; que la structure des loggias proposée affirme l'alignement en limite de propriété et articule l'espace ouvert du parc central d'une façon qualitative. La structure offre aux logements des espaces extérieurs généreux de qualité, orientés sud, avec vue sur le parc central du Quartier Citydox, et fait également office de protection solaire ; que la dérogation, si elle en est, est donc acceptable
3. article 3.2.1.2 : les toitures : que le dernier niveau n'est pas en recul de minimum 2 mètres par rapport au plan de la façade principale du bâtiment ou ne fait pas moins que 85% de la



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

superficie de l'étage situé en dessous ; que ce gabarit permet d'articuler d'une façon qualitative le parc central du Quartier City Dox. Que la dérogation est donc admissible.

4. article 3.2.1.4 : zone de recul : que la zone de recul de plain-pied avec l'espace public le long de la façade principale, côté Hof ter Biest, n'est pas intégralement réservée à l'établissement d'espaces plantés ; qu'en effet cette zone sera aménagée en cohérence et en continuité avec l'aménagement et la matérialité de l'espace public du Hof ter Biest afin de permettre une communication aisée entre cet espace et l'accès aux commerces ; que la limite de propriété privée/publique sera matérialisée au sol par un caniveau linéaire situé en propriété privée entre les colonnes des loggias ; que la configuration des lieux et le raccord à l'espace public permettent de justifier la dérogation ;

Considérant que les dérogations aux articles 3 (implantation de la construction en façade avant), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de toiture), 6§3 (toiture - éléments techniques), 8 (hauteur d'une construction isolée), 10 (éléments en saillie sur la façade), 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ont été accordées dans le permis de lotir ;

Considérant que le projet comprend de manière spécifique deux dérogations au RRU :

1. que le projet déroge à l'article 10 du titre I du RRU éléments en saillie sur la façade à rue ; que le RRU exige que les éléments en saillie par rapport au front de bâtisse sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà ; que comme la façade principale, thermique et étanche, est en recul par rapport à l'alignement et que la structure des loggias pourrait être considérée en saillie par rapport au 'front de bâtisse' ; que la structure des loggias se trouve entièrement à l'intérieur des limites de propriété privée, et qu'il s'agit donc pas d'une saillie sur l'espace public ; que la dérogation s'il y a est acceptable ;

2. que le projet déroge à l'article 16 du titre II du RRU en ce qu'il ne prévoit pas de locaux déchets pour les logements ; qu'un système de containers enterrés prévu en accord avec Bruxelles Propreté et a été validé lors du permis voirie ;

Considérant que le projet comprend spécifiquement une dérogation au RCU :

Que le projet déroge au Titre I, Article 9, §6 « soubassement » du RCU en ce qu'il ne prévoit pas de soubassement ; que des baies vitrées généreuses sont prévues au niveau des espaces commerciaux au rez-de-chaussée ; que la structure des loggias en béton architectonique forme le premier plan de la façade et est continue jusqu'au sol ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Que le permis de lotir a été soumis à l'enquête publique pour les motifs du P.R.A.S. suivants :

- Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> ;
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Prescription particulière 9bis1 : activités productives et services intégrés aux entreprises >2000 m<sup>2</sup> /immeuble en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis2 : logements, commerces >1000m<sup>2</sup>, commerces de gros >3.500m<sup>2</sup>, commerces spécialisés >3.500m<sup>2</sup> et équipements en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis3 : logement au rez-de-chaussée en ZEMU ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

- Prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m<sup>2</sup> en ZEMU ;
- Prescription particulière 25.1: Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

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 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 ;

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 imperméabilise pour 100% ;

Considérant que le projet dispose de toitures vertes intensives et extensives (744 m<sup>2</sup>) permettant de tamponner minimum net de 33 l/ m<sup>3</sup> d'eau ;

Vu la note sur la gestion des eaux de pluies ;

Considérant que le projet dispose d'une citerne de récupération des eaux de pluies de 41 m<sup>3</sup> pour une parcelle de 1.782 m<sup>2</sup> ;

Que les eaux sont renvoyées au canal via un réseau séparatif

Considérant que le projet prévoit un parking de 57 emplacements pour voitures et 139 emplacements pour vélos, soit un par chambre;

**Piétons**

Considérant que le projet prévoit des locaux pour poussettes ;

**Cyclistes**

Considérant que le projet prévoit un emplacement de stationnement vélo par chambre et deux emplacements destinés aux commerces ; que pour des raisons de sécurisation, il convient que les emplacements destinés aux commerces soient réservés aux employés et non aux clients ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

Considérant que ces emplacements sont répartis dans 5 locaux vélo, donc 4 sont situés à la jonction entre les noyaux de circulation et le parking pour voitures ; que le local destiné aux vélos cargos est accessible de plain-pied depuis la voirie ;

Considérant que l'accès aux locaux vélos depuis la rue de la Manufacture se fait au moyen de rampes d'escaliers avec goulotte, configurées dans le respect des recommandations du vademecum stationnement vélo ; que les portes à franchir sont équipées d'un système de fermeture automatique ;

Considérant qu'il convient de permettre la recharge de plusieurs vélos électriques dans les différents locaux pour vélos ;

**Automobilistes**

Considérant que le projet prévoit un ratio de 0,7 emplacement de parking par logement et 4 emplacements pour les commerces ; Considérant que le ratio parking/logement est inférieur à 1 et que ce ratio a été justifié ;

Considérant que le projet prévoit 3 places de stationnement réservées aux personnes avec handicap ; que celles-ci sont dimensionnées conformément aux normes du RRU ;

Considérant que les deux niveaux de parking sont séparés, ce qui rend possible une éventuelle mutualisation de l'un des deux de manière indépendante, en fonction de l'évolution future des pratiques de mobilité des habitants ;

Considérant que chaque niveau de parking est desservi par une rampe bidirectionnelle à une seule bande ; que les mouvements de véhicules sont réglés au moyen de feux ;

Généralités :

Considérant que ce projet mixte (commerces et logements) répond aux objectifs régionaux et communaux de renforcer le tissu urbain dans la zone du Canal et d'affirmer cette dernière dans la trame régionale ;

Que les contraintes identifiées en matière de dépollution de sols et de mixité de fonctions ont conduit à la définition d'une densité nécessaire pour assurer la faisabilité des opérations immobilières projetées ;

Qu'un accord a été obtenu avec Bruxelles-propreté pour le placement de conteneurs enterrés en voirie ; que le dimensionnement et le positionnement de ces conteneurs sont déterminés par le permis voirie délivré

Considérant que le demandeur a dit en séance qu'il mettrait tout en œuvre pour utiliser la voie d'eau pendant le chantier ;

Considérant que le lot 7.1 et le 7.2 forment ensemble un îlot urbain unique et que le lot 7.2 ne sera peut-être que réalisé dans un second temps, il est important de garantir la qualité urbaine et architecturale de la phase temporaire, avant la réalisation du lot 7.2 ; que la façade nord du lot 7.1 se situe en limite avec le lot 7.2 et est composée de deux parties : une partie fermée et aveugle et une partie prévue comme séparation de jardin situé au R+1 ; que la partie aveugle de cette façade, située au niveau du parking et des ailes du lot 7.1, sera finie avec un enduit de teinte claire et mis

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

à disposition d'une initiative artistique pour une peinture murale en collaboration avec un artiste ou une école d'art ; que le terrain du 7.2 sera également mis à disposition pour une occupation temporaire ;

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 ;

**AVIS FAVORABLE de DU et DPC (URBAN) et Bruxelles environnement, sous réserve de :**

- *proposer un plan de l'aménagement du jardin sur la dalle du parking ;*
- *se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/07/2021;*
- *se conformer à l'avis de Vivaqua du 21/05/2021;*
- *privilégier le transport des matériaux et évacuation des déchets pendant le chantier par la voie d'eau ;*

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M.DUBOIS	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

**AVIS DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE**

Considérant que de manière générale, la Commune se rallie à l'avis des instances régionales ;

Considérant que, cependant, la Commune relève que le projet de la demande de permis s'écarte d'un des concepts du concours – celui d'une cohabitation intelligente grâce à la possibilité de lieux partagés ; que le potentiel de la toiture verte intensive du +01, espace extérieur en intérieur d'îlot de plus de 448m<sup>2</sup>, est inexploité ;

Considérant que dans la situation projetée, le « jardin surélevé » n'est pas aménagé ; que son accessibilité n'est ni directe ni aisée et n'invite pas à un usage ouvert collectif ; que son accès n'est possible que via les 3 noyaux verticaux ;

Considérant que le projet initial proposait un jardin d'atmosphère surélevé en cœur d'îlot, qui représentait un espace extérieur collectif réservé aux habitants ; qu'il convient d'améliorer la proposition projetée ;

Considérant que la profondeur des loggias de la façade sud a été réduite de +/- 0,76m – soit une largeur de 1,87m ; qu'outre de réduire une surface utile, du fait de la réduction de la saillie, les pièces de vie sont davantage exposées à la surchauffe ; qu'au niveau des menuiseries extérieures, un verre sélectif de contrôle solaire ne suffit peut-être pas à y remédier ; qu'il convient de vérifier le confort thermique des appartements et de proposer si nécessaire un système de protection solaire extérieur, intégré à la structure des loggias ;

Considérant que la demande reste évasive sur les matériaux/éléments de teintes dites « claires » (couleur des joints colorés, teintes de brique, couleur des menuiseries extérieures, ...) ; que ces choix ne sont pas anodins dans la composition d'ensemble des façades ; que les contrastes primaires et/ou signalétiques sont à éviter ; que les contrastes entre les éléments clairs et ceux plus foncés (béton coloré, menuiseries en ALU, ...) sont à nuancer ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 septembre 2021**

**AVIS FAVORABLE de la commune d'Anderlecht sous condition :**

- **Rendre le jardin collectif en permettant aux habitants de l'immeuble d'y accéder**
- **Proposer un aménagement paysager qui renseigne les différentes strates de végétaux, les essences, l'implantation des végétaux ligneux, les sentiers, ...**
- **Assurer le confort thermique des appartements en limitant les apports solaires, en évitant la surchauffe et les températures intérieures inconfortables ; proposer une protection solaire extérieure adéquate si nécessaire**
- **Préciser l'aspect des matériaux présents en façade avec mention des teintes et du rendu**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. CUMPS	
Urbanisme	M. BREYNE	
Permis d'environnement	M. SPILEERS	