

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Co-présidente M^{me} MÜLLER-HÜBSCH
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Environnement M^{me} STAELS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. VERHAEGHE

DOSSIER

PV02	Demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par GLOBAL CARE-ION II
Objet de la demande	Démolir un bâtiment existant et construire un bâtiment mixte : équipement public (théâtre et ateliers d'artistes), maison de repos, résidence service, hôtel, logements et parking.
Adresse	Boulevard Sylvain Dupuis, 243 - 249
PRAS	zone d'habitation, espace structurant
PPAS	" QUARTIER VALLEE DU BROECK" PHASE 1 du 21/02/1989

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet de 16 réactions écrites dont 1 hors délai et 2 pétitions (l'une de 9 et l'autre de 72 pétitionnaires)

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

Le demandeur et le bureau architecture ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- La hauteur du projet, tour démesurée ;
- La perte d'ensoleillement pour les bâtiments voisins ;
- Le risque de problèmes de stabilité pour les bâtiments voisins en créant les étages en sous-sol ;
- Les nuisances causées par le chantier ;
- Les affectations proposées ne sont pas adaptées aux besoins du quartier ;
- L'impact sur la mobilité et parking ;
- Zone de recule de 10m non respectée ;
- L'impact acoustique (skybar - restaurant - salle de spectacle) ;
- Mobilité en cas de match ;
- Nuisance du vent ;
- L'implantation et la hauteur du mur mitoyen a vérifié sur les plans ;
- L'écoulement des égouts de cette tour et le raccordement à l'égouttage du Boulevard Sylvain Dupuis qui est déjà saturé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS « VALLEE DU BROECK » (AR 21/02/1989) ;

Attendu que la demande vise à démolir un bâtiment existant et construire un bâtiment mixte : équipement public (théâtre et ateliers d'artistes), maison de repos, résidence service, hôtel, logements et parking ;

Procédure :

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/08/2023 au 18/09/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;
 - 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 2500m² ;
- Application de la prescription générale 0.7.2 du PRAS : Equipements dont la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
- Application de la prescription particulière 2.4 du PRAS : + de 20 chambres d'hôtel dans une zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
- Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 6 : Toiture (élément techniques) ;
 - 10 : élément en saillie sur la façade ;
 - 13 : Maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'article 188/7 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 16 réclamations dont 1 hors délai 2 pétitions (1 pétition de 72 personnes et 1 pétition de 9 personnes), que les réclamations portent principalement sur :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

- La hauteur du projet, tour démesurée ;
- La perte d'ensoleillement pour les bâtiments voisins ;
- Le risque de problèmes de stabilité pour les bâtiments voisins en créant les étages en sous-sol ;
- Les nuisances causées par le chantier ;
- Les affectations proposées ne sont pas adaptées aux besoins du quartier ;
- L'impact sur la mobilité et parking ;
- Zone de recule de 10m non respectée ;
- L'impact acoustique (skybar - restaurant - salle de spectacle) ;
- Mobilité en cas de match ;
- Nuisance du vent ;
- L'implantation et la hauteur du mur mitoyen a vérifié sur les plans ;
- L'écoulement des égouts de cette tour et le raccordement à l'égouttage du Boulevard Sylvain Dupuis qui est déjà saturé ;

Avis

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 5/05/2023 :

Vu l'avis VIVAQUA du 11/05/2023 ;

Vu l'avis favorable sous condition(s) SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 23/05/2023 ; que la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment (sous-sol inclus) à l'expectation des étages R+13 à R+25 destinés aux logements ;

Vu l'avis favorable d'Access&Go du 30/06/2023 qui indique que le projet est non conforme aux exigences du RRU :

- Au sous-sol : les portes menant aux ascenseurs desservant l'hôtel, la poignée n'est pas à 50 cm d'un angle rentrant ;
- La porte du sas menant aux toilettes PMR du RDC n'a pas leur poignée à 50° d'un angle rentrant ;
- Pour la salle de spectacle au RDC, au moins un des accès doit être desservi par un couloir de 150cm et la poignée de la porte doit être à 50cm d'un angle rentrant. La salle doit comprendre des emplacements réservés PMR ;
- Au +2, les portes du restaurant doivent avoir au moins un battant offrant un libre passage de 85cm. Pour la toilette PMR du +2 : la cuvette doit être déplacée latéralement pour garantir l'accès aux personnes en fauteuil roulant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

- Au +5 : le couloir devant les ascenseurs doit être élargi (passer de 110cm à 150cm) et la porte doit avoir sa poignée à 50cm d'un angle rentrant ;
- Les portes du Skybar doivent avoir au moins un battant de 93 cm, libre passage de 85 cm ;
- Au +26, la porte d'accès au sas d'ascenseur doit avoir sa poignée à 50 cm d'un angle rentrant ;

Vu l'avis SIAMU du 21/06/2023 ;

Vu que le Service Public Fédéral Mobilité & Transports – Direction générale Transport aérien n'a pas encore émis avis ;

Vu que l'avis Sibelga n'a pas encore émis avis ;

Permis d'environnement :

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 ;

Situation du site :

Considérant que le projet se trouve dans la commune d'Anderlecht sur un terrain situé à l'est du ring entre la rue Willemyns et le Boulevard Dupuis ;

Considérant que la parcelle concernée est bordée au nord par une zone de promenade et à l'ouest par le site du Westland Shopping Centre ; qu'il se situe plus précisément au n° 241-249 du Boulevard Sylvain Dupuis ;

Considérant que d'un point de vue paysager, le contexte de ce projet est un contexte urbain caractérisé par une très importante densité de bâti, la présence de nombreuses infrastructures ainsi qu'une très grande mixité dans les activités rencontrées ;

Considérant que le paysage est caractérisé :

- Au sud, par la présence du boulevard Sylvain Dupuis qui constitue un axe structurant de deux fois deux bandes de circulation avec zones de stationnement en bordure. Cet axe est notamment souligné par la présence d'alignements de platanes. La typologie des bâtiments à cet endroit est une typologie d'immeubles à appartements de gabarits similaires (7-8 étages) avec un rez commercial. Le bâtiment qui sera démoli dans le cadre de ce

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

projet correspond également à cette typologie. Cet endroit est également caractérisé, malgré sa situation urbaine, par un cadre verdoyant constitué de nombreuses zones engazonnées, haies, arbustes et arbres ;

- A l'ouest, par la présence d'un espace très ouvert, délimité par la zone de stationnement ainsi que les infrastructures du Westland shopping ;
- Au nord, un chemin de promenade très renfermé sur lui-même par la présence d'une végétation arbustive haute. Ce chemin débouche, vers l'ouest, sur le Westland shopping, et, vers l'est, sur diverses intersections et espaces verts organisés sous forme de cours. L'autre élément dominant du paysage à cet endroit est un immeuble de bureaux (Crelan) qui borde le chemin de promenade ;
- A l'est, par des immeubles à appartements de gabarits variant entre environ 6 et 14 étages ainsi que de nombreux espaces verts sous forme de cours ;

Considérant qu'actuellement sur le site se trouve un bâtiment de 8 étages contenant des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux pour le reste du bâtiment ; que les bureaux sont inutilisés depuis quelques années ;

Projet :

Considérant que la demande concerne la reconstruction d'un nouveau bâtiment, après démolition du bâtiment existant ;

Considérant que le bâtiment existant (R+6) est constitué en majorité de bureaux ainsi que de commerces au rez-de-chaussée ; que les bureaux ne sont plus utilisés depuis quelques années ; qu'un parking est situé à l'entrée du bâtiment côté rue, et un deuxième au niveau du premier étage, accessible par une rampe pour voitures à l'arrière ;

Considérant que la démolition est motivé par le fait que la structure existante ne puisse pas être améliorée au profit du projet, bien qu'elle soit encore en bon état ; qu'avec la structure actuelle, il n'est pas possible d'atteindre la hauteur de 26 étages autorisée par le PPAS ; qu' il est difficilement envisageable de juxtaposer le projet au bâtiment existant puisque les fondations doivent être considérées ; qu'il faut également tenir compte des distances demandées par rapport à la limite de la parcelle, comme l'exige le PPAS; que la démolition est dès lors acceptable ;

Considérant qu'il est opportun de fournir une note qui précise la déconstruction de l'immeuble, avec un programme détaillé de récupération des matériaux ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'un projet de 26 étages comprenant à la fois 65 logements, un hôtel long stay de 47 chambres, une résidence service de 14 unités, une maison de repos pouvant accueillir 90 résidents et un équipement public sous la forme d'un théâtre de 500 personnes et des ateliers d'artistes ;

Implantation et gabarit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant qu'il y a une différence entre la parcelle cadastrale indiquée dans le PPAS et celle du projet ; qu'aujourd'hui la parcelle du projet occupe environ un tiers de la précédente ; que les prescriptions du PPAS sont encore applicables, même si la parcelle actuelle est plus petite que celle du texte du 1989 ;

Considérant le nouveau bâtiment est considéré comme une construction isolée ; qu'aucune construction ne touche la limite parcellaire ;

Considérant que le PPAS impose une zone de recul de 10 m de partie est, ouest et sud, sauf accord entre voisins ; que le recul est respecté pour l'est et le sud ; que par rapport au voisin Westland Shopping à l'ouest le recul est absent ; que cette absence de zone de recul a été accordée par le propriétaire du Westland Shopping via un acte ;

Considérant que les prescriptions du PPAS suppriment les dérogations au RRU partout là où elles entrent en contrariété ; que dans ce cadre, le PPAS autorise la construction d'une tour d'une hauteur de 26 étages ; qu'il écarte l'application de l'article 8 du RRU qui oblige de tenir compte de la hauteur moyenne des bâtiments voisins et rend impossible l'application de la hauteur prévue par le PPAS ; que par rapport à la hauteur du projet on peut suivre le PPAS (tour de 26 étages) et pas le RRU ;

Considérant que la hauteur du projet est conforme au PPAS, qui limite la hauteur à 26 étages ;

Considérant que le bâtiment a une hauteur de +/- 103m ; que le rez-de-chaussée et le premier étage ont une double hauteur de plafond ; que celle-ci est nécessaire pour activer le socle et pour la réalisation de l'équipement (théâtre) ;

Considérant que le bâtiment constituera un véritable point d'appel dans le paysage ;

Considérant que le projet déroge au Titre I art. 6 §3 du RRU ce qu'il prévoit des drycoolers en toiture qui dépassent l'acrotère ; que le projet déroge de toute façon au RRU étant donné que le projet suit la hauteur du PPAS ; que la dérogation est acceptable étant donné qu'il s'agit d'une dérogation très limitée et que les grilles sont bien intégrées dans le dessin de la façade ;

Considérant que le projet s'intègre bien dans son environnement ; qu'il est situé sur une large avenue ; qu'il forme un point d'ancrage sur cette avenue ; qu'il se situe à côté du parking de Westland Shopping Centre ; que le projet garde une distance des limites parcellaires; que la présence de l'équipement permet de créer une liaison forte entre le projet et son contexte et permet également d'activer le socle ; que l'impact visuel de la tour est fortement réduit parce que le bâtiment est divisé en plusieurs sections ; que chaque section a une forme et une orientation différente ; que cela crée une nouvelle perception du projet tant à l'intérieur qu'à l'extérieur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que le projet déroge au titre I art. 10 du RRU étant donné que le projet prévoit des grilles de rejets d'air en façade ; que cette dérogation est acceptable compte tenu de l'impact mineur des grilles sur l'ensemble de la façade ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 9 §6 du chapitre IV du RCU en ce que le projet ne prévoit pas de soubassement ; que les façades du socle sont conçues pour être aussi ouvertes et transparentes que possible afin de renforcer la relation avec les espaces extérieurs et afin d'activer les façades ; que la dérogation est donc acceptable ;

Affectations :

Considérant que le projet comprend 25.235m² de superficie de plancher hors-sol ;

Considérant que le projet présente une programmation mixte qui sera organisée verticalement :

- Rez-de-chaussée et R+1 : un équipement culturel contenant un théâtre et des ateliers d'artistes = 4.347m² (4.814m² sous-sol inclus)
- R+2 à R+4 : maison de repos dont la capacité est de 90 résidents = 6.055m² ;
- R+5 à R+6 : résidence service comprenant 14 unités = 1.375m² ;
- R+7 à R+11 : résidence hôtelière avec 47 chambres = 4.783m² (avec skybar et restaurant inclus) ;
- R+12 : Skybar de l'hôtel ;
- R+13 à R+25 : 65 logements (9.185m²);
- R+26 : le restaurant de l'hôtel

Considérant que les totaux des superficies ne sont pas les mêmes dans la note explicative et dans l'Annexe I (formulaire de demande) ; qu'il convient de le vérifier et d'adapter en conséquence les totaux ;

Considérant que ce programme est organisé en 3 volumes distincts superposés qui se rapportent au contexte sur trois échelles différentes : Le socle (R+4) est en relation avec le Westland Shopping Center à l'ouest du projet, le volume central (R+11) communique avec les immeubles résidentiels adjacents le long du boulevard Sylvain Dupuis et le volume supérieur (R+26) est en relation avec la ville à une plus grande échelle et fera un nouveau point de repère marquant l'entrée en ville par le boulevard Sylvain Dupuis ;

Considérant que le socle permet d'activer les espaces l'entourant ; que le rez-de-chaussée et le R+1, à l'exclusion du hall d'entrée de la résidence, sont occupés principalement par un équipement public ; qu'une grande salle de théâtre et des ateliers d'artistes animent le socle ; que toute la programmation du RDC est de plain-pied avec l'espace public pour assurer une véritable continuité entre l'intérieur du bâtiment et l'espace extérieur ;

Considérant qu'en ce qui concerne la conformité des prescriptions du PPAS avec les prescriptions particulières du PRAS, la distinction suivante est essentielle ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que lorsque le PPAS est plus souple que la PRAS, en particulier lorsque le PPAS permet l'implantation des affectations non autorisées par le PRAS dans la région, les prescriptions non conformes du plan inférieur sont implicitement abrogées ; que cela s'applique également lorsque le PPAS autorise des affectations à des conditions moins restrictives que celles prévues par le PRAS ;

Considérant qu'en d'autres termes, lorsque le PPAS permet ce que le nouveau plan supérieur ne permet pas, le PPAS est abrogé dans la mesure où il permet des choses qui ne sont pas autorisées par le plan supérieur ; que dans le cas où le PPAS est plus restrictif que le PRAS, la différence entre les affectations principales et secondaires doit être prise en compte. Il peut y avoir 3 situations différentes :

- Soit le PPAS ne permet pas les principales affectations prévues par le PRAS. Dans ce cas, il y a une abrogation implicite des prescriptions du PPAS qui empêchent les principales affectations prévues par le PRAS. Il n'y aura pas d'altération de l'affectation principale tant que les dispositions du PPAS qui excluent l'affectation principale prévue par le PPAS ne concernent qu'une partie accessoire ou limitée de la zone du PRAS ;
- Soit le PPAS introduira des restrictions sur les principales affectations prévues par le PRAS. Des restrictions sur les affectations principales des zones du PRAS peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont spécifiées dans le plan régional, sans toutefois empêcher la réalisation de l'affectation principale de la zone.
- Soit le PPAS empêche ou limite les affectations secondaires prévues par le PRAS, le PPAS permettant l'application des affectations principales du plan régional, et n'est donc pas incompatible avec le plan (c'est-à-dire pas d'abrogation implicite) ;

Le théâtre :

Considérant que le Theater est considéré comme équipement au sein du PRAS ; que l'équipement (situé au RDC, R+1 et au R-1) présente une surface d'environ 3.837 m² ;

Considérant que la prescription particulière 2.2 du PRAS stipule que la superficie maximale affectée aux équipements culturels est de 1000m² en zone d'habitation ; que la prescription générale 0. 7 du PRAS précise que ces superficies peuvent être dépassées lorsque le projet est soumis aux mesures particulières de publicité ; que cette affectation est essentielle au projet ; qu'ils ancrent le projet dans le quartier ; que cette affectation permet l'activation du socle et la connexion entre les espaces intérieurs et extérieurs ; que, puisque les spectacles auront lieu principalement le soir et les week-ends, il permet également un contrôle social ;

Considérant qu'un café-théâtre se trouve au R+1 ; que ce niveau est relié au rez-de-chaussée par un grand escalier ; que la présence du café-théâtre au niveau R+1

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

permet d'activer la promenade verte et renforce la connexion entre cet axe piéton et le Boulevard Dupuis ;

Considérant qu'un dialogue est assuré entre les deux niveaux hors-sols au moyen d'un café-théâtre au R+1 relié par un grand escalier au Rez-de-chaussée ;

Considérant que le hall central au rez-de-chaussée traverse le bâtiment et crée un passage public de l'est à l'ouest ;

Considérant que les façades sont vitrées afin de renforcer la visibilité de l'équipement depuis l'espace public ;

Considérant que la double hauteur du rez-de-chaussée permet d'avoir des mezzanines dans les ateliers ; que la hauteur brute de 6.29 mètres permet une connexion directe de plein pied avec la digue au niveau du R+1 ;

Considérant que cette affectation permet d'activer les espaces l'entourant ; que toute la programmation du RDC est de plain-pied avec l'espace public pour assurer une véritable continuité entre l'intérieur du bâtiment et l'espace extérieur ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que les ateliers pourraient servir à l'entretien/réparation des décors en bois ;

Considérant que ce type d'ateliers entraîne potentiellement des nuisances habituellement encadrées par la rubrique 18 de l'OPE ; qu'il y a lieu d'ajouter la rubrique 18 de l'OPE dans la demande de permis d'environnement ;

La maison de repos :

Considérant que le demandeur confirme en séance que l'affectation de la maison de repos sera considéré comme un équipement (MRS); qu'il convient de présenter une preuve ou une note juridique le confirmant ;

Considérant que la prescription générale 0. 7 du PRAS précise que les superficies pour des équipements peuvent être dépassées lorsque le projet est soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le programme de la maison de repos se déploie sur 3 étages du socle du R+2 et permet l'accueil de 90 résidents ;

Considérant que la disposition périphérique des chambres le long des façades permet à chacune d'entre elle de bénéficier de grandes baies vitrées, offrant ainsi aux occupants des vues dégagées vers l'extérieur dépourvues de tout vis-à-vis ;

Considérant qu'au R+2 à côté de l'accueil, une cafétéria et un grand espace restaurant se situent tout le long de la façade sud et donnent un aperçu depuis le Boulevard Dupuis sur les différentes activités communes qui prennent lieu dans cet espace ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que la présence d'un grand patio de 16m x 16m dans la partie nord du bâtiment assure aux espaces communs des séjours et des couloirs de profiter de lumière naturelle en suffisance ; que les zones centrales qui profitent moins aisément de ces apports de lumière naturelle sont par conséquent dédiés aux zones de services et aux installations sanitaires ;

Considérant que chacun des niveaux de la maison de repos bénéficie d'espaces extérieurs ;

Considérant que les résidents et les visiteurs accèdent à la maison de repos via le grand hall d'entrée où se trouve le noyau principal pour arriver au R+2 au niveau de l'accueil de la maison de repos ;

La résidence service :

Considérant que l'affectation du résidence service est considérée comme logements ; que la prescription 2.2 du PRAS ni le PPAS n'imposent pas de restriction de superficie ;

Considérant que deux niveaux du volume central (R+5 et R+6) sont dédiés aux résidences services ; que ces deux niveaux sont directement reliés à la maison de repos ;

Considérant que ces logements permettent d'accueillir des personnes plus autonomes qui souhaitent néanmoins bénéficier d'une assistance ;

Considérant qu'ils sont au nombre de 14 et leur superficie de plancher est en moyenne de 50m² ; ces logements sont équipés d'une chambre, d'une salle de bain, d'un séjour/salle à manger, d'une cuisine et d'un jardin d'hiver ;

Considérant que la structure porteuse, la trame et la conception des techniques permet une réversibilité dans le temps de la subdivision des chambres ;

Considérant qu'à chaque étage de la résidence service un séjour commun avec une kitchenette est à disposition ;

Considérant qu'au R+5 un grand jardin en toiture avec une programmation variée est à disposition des résidents de la résidence service, de la maison de repos et aussi des logements ;

Qu'un jeu de topographie est mis en place afin de créer différentes zones et différents degrés de privacité ; que l'aménagement présente également l'intimité des deux logements de la résidence service qui s'ouvrent directement sur le jardin, que des plantations plus importantes évitent le vis-à-vis des voisins dans la partie est du jardin ;

L'hôtel long stay :

Considérant qu'il existe une abrogation implicite aux prescriptions du PPAS en ce sens qu'elle rend moins stricte la réalisation de l'affectation secondaire prévue dans

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

le cadre du PRAS ; que le PRAS stipule que ces zones peuvent être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres ; que cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que le programme de l'hôtel s'implante au sein du volume central et s'étend sur plusieurs niveaux : le R+7 jusqu'au R+11 sont dédiés aux chambres, le R+12 à l'accueil et le R+26 au restaurant ;

Considérant que les chambres sont distribuées autour d'un couloir central qui permet une offre flexible en termes de taille et de typologie parmi les 47 chambres qui constituent l'hôtel ;

Considérant qu'à chaque étage le côté ouest du plan reprend la même typologie de chambres accessible PMR de la résidence service et sont entièrement dédiés aux séjours de longue durée ; que du côté est, on trouve des unités plus petites (en moyenne 25m² avec jardin d'hiver d'environ 3.5 m² destinées à des séjours de plus courte durée ;

Considérant que l'accueil se fait au niveau du skybar au R+12 qui est desservi par les ascenseurs du noyau principal ;

Considérant qu'au R+26 un restaurant d'environ 60 places offre une vue à 360 degrés sur la ville ;

Les logements :

Considérant que les logements sont répartis sur 13 niveaux (de R+13 à R+25). ;

Considérant qu'il convient de noter que ni le PRAS ni le PPAS n'imposent de limites de surface pour les logements, se contentant de stipuler que l'affectation principale du bâtiment doit être "logements" ;

Considérant à partir du niveau R+13, un volume destiné à accueillir les logements vient compléter l'ensemble en opérant un « twist » de 90 degrés pour se placer face au boulevard Dupuis et en porte-à-faux au-dessus du recul latéral ; que cette position offre aux appartements des vues dégagées vers la ville et permet d'éviter une situation où des appartements mono-orientés seraient dirigés vers le ring ;

Considérant que la position de la tour s'éloigne le plus possible des bâtiments voisins pour limiter au maximum le vis-à-vis ;

Considérant que les typologies et la taille des appartements sont variées ; que la typologie des appartements se répartie comme suit :

- 13 studios (20 %) ;
- 1 appartement 1 chambre à coucher (1,5%) ;
- 39 appartements 2 chambres à coucher (60%) ;
- 12 appartements de 3 chambres à coucher (18,5%) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que l'ensemble des appartements est réparti autour du noyau principal et est desservi par 3 ascenseurs dont un de grande taille (ascenseur pompier) idéal pour les déménagements à tous les étages ;

Considérant qu'à chaque niveau, un couloir central de distribution permet de bénéficier d'un maximum d'appartements bi-orientés ;

Considérant que le couloir central est un espace long et étroit sans lumière naturelle ;

Considérant que 13 sur 65 appartements sont mono-orientés vers le sud (côté Boulevard Sylvain Dupuis), il s'agit de studios. ;

Considérant que chaque appartement dispose d'un jardin d'hiver d'environ de 9 m² ;

Considérant que le projet ne prévoit pas un local poussettes ; que le demandeur a indiqué, en séance, qu'il y a encore suffisamment d'espace au sous-sol pour aménager un local poussettes ; qu'il convient de créer un local séparé à cet effet ;

Considérant que les différentes affectations sont conformes au PRAS;

Circulations :

Considérant que le grand hall d'entrée regroupe toutes les entrées aux logements, les chambres de l'hôtel Long Stay et ces espaces annexés, la résidence service et la maison de repos ;

Considérant que le grand hall d'entrée est directement accessible depuis le Boulevard Dupuis afin de renforcer l'ancrage des fonctions qu'il remplit auprès du quartier ;

Considérant que les circulations verticales destinées aux équipements sont séparées afin de préserver l'intimité des résidents et de rendre possible une gestion complètement indépendante du théâtre et des ateliers ;

Considérant que chacune de ces circulations permet cependant d'accéder à des locaux vélos situés au R-1 ;

Expression architecturale :

Considérant que le bâtiment sera matérialisé entièrement en différents types de verre: verre transparent pour les fenêtres et verre émaillé pour les parties opaques ;

Considérant que la composition de façade suit une expression horizontale: des bandes horizontales opaques en verre émaillé alternent avec des bandes de fenêtres en verre transparent ; que cette expression horizontale rendra l'image d'un programme stratifié du pied au sommet : l'équipement – la maison de repos – la résidence service – l'hôtel – les logements – le restaurant ; que les bandes horizontales opaques sont diversifiées pour les trois volumes distincts qui constituent le bâtiment: le socle aura des bandes en verre émaillé couleur blanche, le volume central aura des bandes en verre miroir et le volume supérieur aura des bandes en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

verre émaillé couleur noire/anthracite ; que de cette manière la singularité des trois volumes composant le bâtiment sera renforcée, tout en préservant la cohérence de l'ensemble architectural ;

Considérant que la façade du socle est munie de larges baies vitrées qui donnent une vue sur les activités des ateliers d'artistes au rez-de-chaussée et sur le théâtre ;

Considérant que la disposition des volumétries du projet permet aux façades de profiter pleinement des vues sur la ville et de l'ensoleillement du projet ;

Considérant que l'ensemble des châssis sont en aluminium et les garde-corps en acier thermolaqué ;

Considérant que la façade est principalement exécutée en verre ; que le traitement de la façade reste sobre ; que l'attention est davantage dirigée sur la silhouette du bâtiment ; qu'il convient de fournir un détail des façades ;

Vu l'avis BMA :

« Il s'agit d'un projet iconique à deux visages qui demande une lecture attentive à différentes échelles pour pouvoir être apprécié à sa juste valeur. Ainsi, le projet est positivement apprécié par le BMA. Le travail du socle, son ouverture et intégration au contexte sont des éléments forts du projet. Le travail des façades est qualitatif car il répond à l'ambition première d'un projet reconnaissable par sa silhouette plus que par sa matérialité. »

Aménagement paysager :

Considérant que les espaces paysagers aménagés correspondent à l'ensemble de la parcelle non-bâtie et des toitures, à l'exception de la toiture R+27 qui est une toiture technique ;

Considérant que l'emprise au sol du nouveau socle est réduite de telle sorte qu'il libère une grande superficie de terrain traversant l'est du site de nord en sud ; que les zones de pleine terre occupent un tiers de la superficie totale de la parcelle ; que ce dégagement permet l'aménagement paysager d'un « corridor vert » offrant une nouvelle connexion piétonne entre la promenade située au nord du site et le Boulevard Sylvain Dupuis ; que cet espace vert sera planté afin de favoriser la biodiversité du lieu. Un grand escalier aménagé dans le paysage permet de reprendre le dénivelé de 6 m existant entre ces deux axes ;

Considérant que le projet vise à valoriser les espaces extérieurs pour qu'ils soient des lieux d'usage qualitatifs pour les résidents et visiteurs ;

Considérant que le projet présente une réduction significative de l'emprise au sol bâti, le projet respecte le minimum de surface en pleine terre requise par le PPAS Vallée du Broeck (1/3 de la zone non couverte par des constructions doit être plantée) : 812 m² de pleine terre (le minimum étant fixé à 750 m²) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que la valeur CBS+ a été calculée ; que le score est de 0,22 ; que ceci est une nette amélioration par rapport au score de la situation actuelle qui est de 0,006 ;

Considérant que sur les côtés sud et ouest de la parcelle, où se trouvent les zones de livraisons et l'accès au parking souterrain, les surfaces s'alternent entre minérales imperméables, semi-perméables et verts ;

Considérant que le projet prévoit des toitures vertes à différents niveaux ;

Considérant que la toiture à R+5 est conçu comme un grand jardin collectif pour les résidents de la maison de repos, la résidence service et les appartements ; qu'une promenade en boucle reprend le concept du plan de la maison de repos et offre aux habitants la possibilité de se promener, se détendre, manger ensemble ou cultiver des plantes dans des petits potagers, manger ensemble et se promener ;

Considérant que la toiture à R+12 continue l'idée de la promenade du R+5 ; qu'à ce niveau une zone plus minérale est utilisée comme terrasse du skybar ; que le reste de la surface est végétalisé avec différents épaisseurs de substrat ;

Considérant que le projet prévoit des adaptations aux abords au sud de la parcelle vers le Boulevard Sylvain Dupuis pour la sortie des livraisons et camions pompiers et au nord de la parcelle pour connecter l'entrée du café-théâtre à la traversée verte au R+1 ;

Interventions au sud :

- Abattement et remplacement de deux arbres qui longent le trottoir ;
- Modification de la piste cyclable, mise en sécurité : à l'endroit concerné, la piste cyclable se déplace aujourd'hui du trottoir vers la gauche pour occuper une zone du boulevard Dupuis (ancienne zone de parking voitures). Ce traversement devra être déplacé vers la gauche d'environ 10 mètres. De plus, un marquage au sol à l'endroit de la nouvelle sortie des camions devra être mis en place pour la sécurité des cyclistes. Les cyclistes pourront aussi avoir la possibilité de rentrer sur la parcelle Westside au niveau de l'ouverture de la nouvelle traversée verte et circuler sans croiser les flux des camions ou voitures vers l'entrée du parking vélos en sous-sol ou vers la digue piétonne au R+1 ;
- Modification du trottoir, mise en sécurité des piétons : à l'endroit concerné de la nouvelle sortie camions et livraisons il y a la nécessité de mettre en sécurité le passage des piétons avec un nouveau marquage au sol ;
- L'entrée et la sortie de la parcelle Westside sur le coin sud-ouest de la parcelle sera supprimé ;

Interventions au nord :

- Au nord du bâtiment, pour pouvoir connecter la cafétéria et la traversée verte, il faudra créer deux nouveaux passages sur l'espace public et un nouvel

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

aménagement vert. Aujourd'hui des buissons de grande taille se trouvent entre le bâtiment et le passage piéton au R+1. Ceux-là devront être enlevés ;

Interventions à l'est :

- Les entrées des camions se feront depuis l'angle sud-ouest de la parcelle, en correspondance de l'entrée existante du Westland Shopping Centre. Les interventions ou modifications vont plutôt affecter l'aménagement entre la parcelle du Westland Shopping Centre et la parcelle Westside ;

Mobilité :

Parking :

Considérant que le parking est situé en sous-sol aux niveaux -2 et -3 ;

Considérant que l'accès au parking se fait par une rampe située au nord de la parcelle dans l'emprise bâti ; que la rampe de parking se trouve dans la partie plus sombre du rez-de-chaussée et loin des croisements avec les piétons, les vélos et les livraisons ;

Considérant que les voitures qui se garent dans le parking souterrain, empruntent la voirie interne du Westland shopping depuis le Boulevard Sylvain Dupuis en bordure ouest de la parcelle ; qu'à hauteur de l'entrée du parking souterrain, les voitures montent sur la parcelle du projet et se dirigent immédiatement dans le parking ;

Considérant qu'à part à hauteur du Boulevard Sylvain Dupuis, il n'y a pas d'interférences avec la mobilité douce ;

Considérant que les pompiers empruntent la voirie interne du Westland shopping depuis le Boulevard Sylvain Dupuis en bordure ouest de la parcelle pour quelques mètres avant de rentrer sur la parcelle du projet ; qu'ils sortent de la parcelle à hauteur de l'entrée du parking souterrain et empruntent la voirie Westland pour se rediriger sur le Boulevard Sylvain Dupuis ;

Considérant que l'entrée des livraisons se fait au même endroit que les pompiers ; que des emplacements de livraisons sont prévus à l'extérieur de la galerie, côté boulevard (1 camion ou 2 camionnettes) ; que cette voirie est uniquement prévue pour les livraisons ; que les livraisons ne croisent la mobilité douce qu'à hauteur de leur entrée sur site ; qu'il convient de présenter une note de clarification précisant la fréquence et la durée d'utilisation de cette zone de livraison ; que si cette zone est utilisée constamment ou trop fréquemment, il convient de déplacer la zone de livraison vers le parking en sous-sol ;

Considérant que le projet propose de faire circuler les voitures et le Siamu partiellement via la voirie interne du Westland shopping ; qu'il est nécessaire de fournir une servitude de passage permettant cet usage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que le parking a 128 places de stationnement, dont quatre PMR et 30 munis de borne de recharge ;

Considérant que les ratios adoptés suivent la réglementation du PPAS Vallée du Broeck ;

Considérant que le projet prévoit 29 places de parking pour la maison de repos ;

Considérant que le projet prévoit 9 places de parking pour la résidence service ;

Considérant que le projet prévoit 18 places de parking pour l'hôtel long stay ;

Considérant que le projet prévoit 65 places de parking pour les logements ;

Considérant que pour les visiteurs du théâtre, il n'y a pas de places de parking souterrain disponibles ; que 268 personnes en stationnement de courte durée, il faut trouver des places de stationnement à proximité immédiate ; qu' en premier lieu, 2.342 places du parking du "Westland Shopping Center" ont été considéré ; qu'il y a lieu de fournir un accord avec« Westland Shopping Center », acceptant que les visiteurs du théâtre puissent utiliser le parking existant du « Westland Shopping Center » pendant la durée du spectacle ;

Considérant que l'exploitant du théâtre (la commune d'Anderlecht) dispose de 2 instruments pour éviter une pression de stationnement supplémentaire dans la zone événementielle "Astrid" pendant un match de football ; que d'une part, il peut tenir compte des éventuels jours de match de football dans la programmation du théâtre ou, en tant que membre de la commission du calendrier du foot, il peut tenir compte des spectacles de théâtre prévus lors de la programmation des matchs ;

Considérant que le rapport d'incidences indique qu'il y aura peu de génération de trafic pendant les heures de pointe (le flux majeur du projet est lié au théâtre, et correspond à 94 véhicules) ; que les spectacles ayant lieu principalement le soir et le weekend, aucun problème de capacité n'est à prévoir sur le boulevard Sylvain Dupuis ;

Stationnement pour vélos :

Considérant que le bâtiment est équipé au R-1 de plusieurs locaux sécurisés pour abriter les vélos ;

Considérant qu'au total, 331 places de stationnement pour vélos sont prévues :

- 164 pour les logements et chambres long stay dont 10 vélos cargo ;
- 28 pour le personnel de tous les programmes ;
- 139 pour tous les visiteurs ;

Considérant que les locaux vélos sont accessibles depuis un grand ascenseur qui permet de rentrer les vélos cargo et par des escaliers avec un caniveau à vélos, entre le lobby de l'équipement et le hall d'entrée commun sur la façade ouest ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que la circulation cycliste sur la parcelle n'est pas intuitive et nécessite le contournement du bâtiment pour accéder au parking vélos ; que la promenade verte est un axe de circulation vélos qui complète l'offre en voirie cycliste à proximité du bâtiment avec la bande rapide sur le Boulevard Sylvain Dupuis ; qu'il serait donc opportun d'évaluer la possibilité de rendre le parking plutôt accessible du côté droit du bâtiment via une rampe douce pour un accès plus aisé aux axes de mobilité douce ; qu'il est également à remarquer qu'en cas de panne de l'ascenseur vélo, les vélos cargo seraient dans l'impossibilité d'accéder au parking ; qu'il convient de minimiser les conflits de circulation sur la parcelle ;

Vu l'avis défavorable en ce qui concerne le réaménagement des abords de Bruxelles Mobilité du 5/05/2023 ; que Bruxelles Mobilité estime ne pas être en mesure de donner un avis sur l'aménagement des abords en raison d'un manque d'informations ; que le projet prévoit l'abattage et le remplacement de deux arbres, que la piste cyclable sera déplacée vers la gauche pour occuper une zone du boulevard Dupuis (ancienne zone de parking voitures), qu'un marquage au sol à l'endroit de la nouvelle sortie des camions devra être mis en place pour la sécurité des cyclistes et que le projet doit prévoir une modification du trottoir afin de sécuriser les piétons avec un nouveau marquage au sol au niveau des entrées et sorties de livraison ; qu'il est indispensable d'ajuster les plans en fonction d'une réunion avec Bruxelles Mobilité concernant ces interventions vu que c'est une voirie régionale;

Réponse réclamations :

La hauteur du projet :

Considérant que les prescriptions du PPAS suppriment les dérogations au RRU partout là où elles entrent en contrariété ; que dans ce cadre, le PPAS autorise la construction d'une tour d'une hauteur de 26 étages ; qu'il écarte l'application de l'article 8 du RRU qui oblige de tenir compte de la hauteur moyenne des bâtiments voisins et rend impossible l'application de la hauteur prévue par le PPAS ; que par rapport à la hauteur du projet on peut suivre le PPAS (tour de 26 étages) et pas le RRU ;

La perte d'ensoleillement pour les bâtiments voisins :

Considérant que le rapport d'incidences démontre l'impact suivant en termes d'ombrage sur les parcelles voisines ; que les l'après-midi, de l'ombre est créée ; que la façade avant de l'immeuble à appartements en front de rue est tout le temps ensoleillé ; que la façade arrière des bâtiments adjacents (n°235, 237 et 239) est située au nord et ne sera pas affectée par le projet ;

Le risque de problèmes de stabilité pour les bâtiments voisins en créant les étages en sous-sol :

Considérant qu'il convient de se fier à l'expertise des architectes, des bureaux d'études et des entrepreneurs pour réaliser les travaux dans selon les règles de l'art ;

Les nuisances causées par le chantier :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant les nuisances sonores du chantier seront limitées aux jours et heures de travail, conformément à la réglementation en vigueur ;

L'impact sur la mobilité :

Considérant que le rapport d'incidences indique qu'il y aura peu de génération de trafic pendant les heures de pointe (le flux majeur du projet est lié au théâtre, et correspond à 94 véhicules) ; que les spectacles ayant lieu principalement le soir et le weekend, aucun problème de capacité n'est à prévoir sur le boulevard Sylvain Dupuis ;

Considérant que le rapport d'incidences prévoit des nuisances attendues de l'élimination au sol pendant le chantier ; que tant par la génération maximale de trafic (36 PAE/h (Personen Auto Equivalent : 1 camion = 2 PAE)) que par la durée du transport terrestre (22 jours), les nuisances sont limitées pendant le chantier ; que des mesures peuvent être prises pour minimiser davantage cet impact limité :

- Utiliser des machines produisant un minimum de bruit ;
- Éteindre les machines qui produisent du bruit lorsqu'elles ne sont pas utilisées;
- Aménager les horaires du site de manière à ce que les riverains ne soient pas dérangés pendant leur sommeil ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Gestion des eaux :

Considérant que dans la situation actuelle, la zone du projet est quasi entièrement imperméable ; que toute l'eau de pluie est redirigée vers les égouts ;

Considérant que le projet prévoit plusieurs mesures de gestion de l'eau de pluie :

- Citerne de rétention pour usage sanitaire ;
- Citerne de rétention pour irrigation ;
- Rétention en toiture ;
- Noues d'infiltration ;
- Massif d'infiltration ;
- Temporalisation et rejet contrôlé vers l'égout ;

Citerne d'eau de pluie :

Considérant que l'eau de pluie est destinée à l'usage sanitaire et pour l'irrigation ; que l'eau tombant sur la toiture classique (R+26) est récupérée à des fins sanitaire (toilettes), tandis que l'eau tombant sur les toitures végétalisées est récupérée pour l'irrigation ;

Considérant que le projet déroge au Titre I art. 13 du RRU en ce qu'il prévoit une toiture non-végétalisée au R+26 ; que la toiture a une superficie de 569m² ; que le projet ne prévoit pas de toiture végétalisée afin de récupérer un maximum d'eau de pluie pour la réutilisation ; que la surface du toit est largement occupée par des installations techniques ; que par conséquent, il ne reste pratiquement plus de surface pour installer une toiture végétalisée ; que la dérogation est par conséquence acceptable, mais qu'il est nécessaire de recouvrir le toit d'un revêtement de teinte claire pour améliorer l'albédo du toit ;

Considérant que la réutilisation de l'eau de pluie est implémentée dans les sanitaires communs de la partie maison de repos (R+2 à R+4) ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération d'eaux pluviales d'une capacité de 131 m³ ;

Considérant que le calculateur de Bruxelles Environnement recommande d'installer une citerne de récupération d'eaux pluviales d'une capacité de 237 m³ ;

Rétention en toiture :

Considérant la rétention en toiture est appliquée au minimum aux toitures végétalisées pour les niveaux R+5 et R+12, sur une superficie de 853m² ; que les différentes épaisseurs de terre végétale varient de 20cm à 80cm ;

Noues d'infiltration :

Considérant que la zone à l'est de l'immeuble avec la rampe PMR peut être connectée à une noue d'infiltration afin de limiter le volume de rétention ; qu'un volume de noue de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

14 m³ est nécessaire pour temporiser une pluie décennale, que le projet prévoit une noue avec un volume de 21m³ ;

Infiltration :

Considérant que le projet prévoit des caissons d'infiltration ; que les caissons d'infiltration sont situés sous la rampe PMR ;

Considérant que le projet prévoit également des massifs d'infiltration sous les revêtements perméables et imperméables ;

Considérant que le volume de stockage final est de 298 m³ :

- Noues d'infiltration = 21 m³ ;
- Massif d'infiltration = 201m³
- Caisson d'infiltration = 76 m³ ;

Considérant que le trop-plein des deux citernes de récupération aussi que ceux des noues d'infiltration sont connectées au système d'infiltration ; que chaque citerne est munie d'un clapet antiretour pour éviter le refoulement ;

Ensoleillement :

Considérant que le rapport d'incidences démontre l'impact suivant en termes d'ombrage sur la parcelle :

- La zone verte au rez-de chaussée est à l'ombre une grande partie de la journée (le matin/midi dû aux bâtiments à l'est, l'après-midi dû au bâtiment du projet) ;
- La toiture végétalisée du +5 est bien ensoleillée le matin. Le midi une petite partie est à l'ombre. L'après-midi, une grande partie est à l'ombre dû au bâtiment du projet ;
- Le matin, la toiture végétalisée est fortement à l'ombre, entièrement à l'heure du midi et l'après-midi la toiture verte est au soleil ;

Considérant que le rapport d'incidences démontre l'impact suivant en termes d'ombrage sur les parcelles voisines :

- Le matin et le midi, le bâtiment ne crée pas d'ombre sur les bâtiments à l'est. Le l'après-midi, de l'ombre est créée. La façade avant de l'immeuble à appartements en front de rue est tout le temps ensoleillé ;
- Les bureaux au nord sont impactés par l'ombre en après-midi ;
- Le matin, le bâtiment projette de l'ombre sur une partie du bâtiment Westland ;

Le vent :

Considérant que le rapport d'incidences indique que la distance entre le bâtiment du projet et le bâtiment de l'autre côté du Boulevard Sylvain Dupuis est d'environ 60 ; que le bâtiment du projet a une hauteur de 103 m ; que le ratio de la hauteur du bâtiment sur la largeur du couloir est donc inférieur à 2 ; qu'il y a beaucoup d'interruptions entre les différents bâtiments du Boulevard Sylvain Dupuis ; qu'un effet « canyon » n'est pas attendu ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que les toitures (végétalisées) accessibles se situent au 5ième et 12ième étage ; que ces zones sont sujets à des impacts du vent ; que la tour R+6 jusque R+11 se situe dans l'axe des vents dominants entre les vents et la toiture verte et a donc une fonction protectrice pour une partie de la toiture végétalisée accessible ; que la tour R+13 jusque R+26 se situe au sud de la toiture végétalisée et peut également avoir une fonction coupe-vent ; que l'étage R+12 est cependant ouvert sur toute sa surface, mais les 2 modules ronds (le bar et la salle de réunion) peuvent avoir une fonction de coupe-vent ;

Gestion des déchets :

Considérant que les déchets de toutes les fonctions seront rassemblés dans les locaux poubelles au R-1 avant d'être enlevées par Bruxelles propreté ou des sociétés privées dépendamment du type de déchet et de la fonction ;

Considérant que l'enlèvement se fera par l'ascenseur cargo qui se situe à l'ouest du bâtiment ;

Considérant que les locaux poubelles sont divisés de la manière suivante :

- 1 local déchets pour les logements et la résidence service ;
- 1 local déchets pour l'équipement public ;
- 1 local déchets pour la maison de repos ;
- 1 local déchets pour l'hôtel ;
- 1 local partagé pour les déchets dangereux ;
- Le restaurant a un local poubelle supplémentaire à l'étage R+26 ;

Charges d'urbanisme :

Considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrance de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 10.560m² (9.185m² + 1.375m²) pour les logements et de 4.783m² pour l'hôtel ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² pour les logements et de 90 € pour les hôtels ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 958.470 €, soit 10.560 m² x 50 € + 4.783m² x 90 € ;

Considérant qu'il convient de fournir une proposition détaillée de l'attribution des charges ;

De manière générale

Considérant que la durée du chantier est estimée à +/- 5 ans ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que l'emprise au sol est réduite de telle sorte qu'il libère une grande superficie de terrain traversant l'est du site de nord en sud ; que ce dégagement permet l'aménagement paysager d'un « corridor vert » offrant une nouvelle connexion piétonne entre la promenade située au nord du site et le Boulevard Sylvain Dupuis ;

Considérant que le socle permet d'activer les espaces l'entourant ; que toute la programmation du RDC est de plain-pied avec l'espace public pour assurer une véritable continuité entre l'intérieur du bâtiment et l'espace extérieur ;

Considérant que le travail des façades est qualitatif car il répond à l'ambition première d'un projet reconnaissable par sa silhouette plus que par sa matérialité ;

Considérant que grâce à la mixité du programme, le projet permet d'activer la parcelle et les espaces environnants ;

Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Fournir une note qui précise un programme détaillé de récupération des matériaux pour la démolition du bâtiment existant ;
- Préciser l'affectation de la maison de repos et fournir une preuve ou une note juridique le confirmant ;
- Corriger la discordance entre les superficies totales des affectations dans la note explicative et le formulaire de demande ;
- Fournir des détails de la façade qui démontre le caractère/relief de la façade ;
- Prévoir pour la toiture de R+26 un revêtement de teinte claire ;
- Créer un local poussettes séparé ;
- Préciser l'implantation et la hauteur du mur mitoyen ;
- Ajouter dans la demande de permis d'environnement la rubrique 18 « Menuiserie » pour les ateliers d'artistes ;
- Eviter le déroulement de spectacles sur site lors de rencontres de football au stade d'Anderlecht ;
- Proposer une meilleure gestion des eaux pluviales sur la parcelle tenant compte d'un plus grand nombre de WC raccordés au système de récolte des eaux pluviales, d'une citerne de récupération dimensionnée au volume recommandé par le calculateur de Bruxelles Environnement (237 m³) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

- Fournir une servitude de passage pour l'accès au site pour le SIAMU et pour l'accès au parking en sous-sol ;
- Fournir un accord avec « Westland Shopping Center » pour l'absence de recul (comme demandé par le PPAS) ;
- Fournir un accord avec « Westland Shopping Center » pour l'utilisation du parking pour les visiteurs du théâtre pendant la durée de spectacle ;
- Fournir une proposition détaillée pour l'attribution des charges ;
- Modifier et préciser les plans des abords afin d'obtenir un avis favorable de Bruxelles Mobilité ;
- Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du 5/05/2023 ;
- Respecter l'avis d'Access&Go du 30/06/2023 ;
- Respecter l'avis VIVAQUA du 11/05/2023 ;
- Respecter l'avis de SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 23/05/2023 ;
- Respecter l'avis SIAMU du 21/06/2023 ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Co-présidente	M ^{me} MÜLLER-HÜBSCH	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Environnement	M ^{me} STAELS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. VERHAEGHE	