



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M^{me} MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande mixte de permis d'urbanisme et de permis d'environnement introduite par The DOX 1
Objet de la demande	modifier le permis 01/PFD/1753146 délivré le 08/07/2021 pour la construction d'un bâtiment mixte comprenant des logements, des activités productives et un parking sur le lot 4 afin de rendre le bâtiment indépendant des énergies fossiles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et de modifier les façades du socle.
Adresse	Rue du Développement / Digue du Canal
PRAS	zone d'entreprises en milieu urbain, espaces structurants



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait pas l'objet de réaction.

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

L'architecte a été entendu.



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

DECIDE

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION

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

Attendu que la demande vise à modifier le permis 01/PFD/1753146 délivré le 08/07/2021 pour la construction d'un bâtiment mixte comprenant des logements, des activités productives et un parking sur le lot 4 afin de rendre le bâtiment indépendant des énergies fossiles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et de modifier les façades du socle ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/09/2023 au 12/10/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 4) forages en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour le réapprovisionnement en eau ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 6 : toiture (éléments techniques) ;
- Application de l'article 126§11 : dérogation à un permis de lotir – article 3.2.1.2§3;

Considérant que l'enquête n'a pas donné lieu à des réactions ;

Vu l'avis de Vivaqua du 07/09/2023 ;

Vu l'avis Sibelga du 21/08/2023;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Situation du site :

Considérant que le projet se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure de la Digue du Canal, à l'angle de la rue du Développement ;

Considérant que le projet concerne les lots 4.1 et 4.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

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 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 suivant le permis de lotir délivrés sont :

- dans le lot 4.1, les immeubles comportent 8 étages maximum avec une profondeur de 16 m sur rez-de-chaussée le long de la rue du Développement, et maximum 3 étages sur rez-de-chaussée sur la nouvelle voie publique afin de liaisonner les différents immeubles et un rez-de-chaussée en partie centrale; 1.686 m² au sol avec une superficie maximale de plancher de 9.890m² ; affectés aux activités productives, aux commerces de gros et équipements (+/-1.398 m² soit 14% du lot), aux logements (+/-8.492 m² soit 86% du lot);
- dans le lot 4.2, les immeubles comportent maximum 8 étages sur rez-de-chaussée (côté traversée verte - P2) et qu'une émergence de maximum 14 étages sur rez-de-chaussée est prévue sur l'angle ; qu'un bâtiment de maximum 3 étages sur rez-de-chaussée est prévu côté nouvelle rue (R1) et un rez-de-chaussée en partie centrale; 1.907 m² au sol avec une superficie maximale de plancher de 10.000 m² ; affectés aux activités productives, aux commerces de gros et équipements (+/-1.475 m² soit 15% du lot), aux logements (+/-8.525 m² soit 85% du lot) ;

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 :



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

- 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 ;

Historique :

Vu le permis de lotir 01/LPFD/602092 délivré le 02/07/2018 pour créer 9 lots sur une superficie de 40.212 m² ; 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 19 octobre 2023

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 m² d'activités productives, 742 m² 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 m² 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 initial 01/PFD/1753146 délivré le 08/07/2021 par le Fonctionnaire délégué pour construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de logements sur un socle productif (2.236 m²) et de parkings (132) (lots 4.1 et 4.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092) ;

Vu le permis 01/PFD/1784916 délivré le 19/11/2021 par le Fonctionnaire délégué pour 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)

Vu le permis 01/PFD/1791950 délivré le 25/01/2022 par le Fonctionnaire délégué pour construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de 171 logements sur un socle productif (2.925 m²) et de parkings (132) (lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092) ;

Vu le permis 01/PFD/1865935 délivré le 20/09/2023 par le Fonctionnaire délégué pour construire un bâtiment mixte de 122 logements, d'activités productives et de commerces de gros au rez-de-chaussée ainsi qu'un parking privatif hors-sol de 96 emplacements (lot 6) ;

Projet :

Considérant que les modifications prévues par rapport au permis initial concernent :

- La suppression du local chaufferie au gaz au R+14 ;
- La création des locaux techniques au R+0 et R+0,5 pour la géothermie ;
- Des modifications mineures sur les surfaces d'un logement étant donné la libération d'espace au R+14 ;
- Une augmentation de la surface des locaux techniques au RDC ;
- Une modification des façades des bâtiments ;
- Installation de pompes à chaleur en toiture ;
- Diverses modifications très légères concernant l'aménagement de plusieurs appartements ;

Considérant qu'une des modifications principales est de rendre le bâtiment de logements indépendant des énergies fossiles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ; qu'il est donc prévu de supprimer la chaufferie gaz collective au R+14 et d'ajouter des pompes à chaleur alimentées par des panneaux photovoltaïques ; qu'il s'agit de :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

- 4 pompes à chaleur sol/eau possédant chacune une puissance électrique de 13,8 kW et 2 circuits de 1,7 kg de fluide frigorigène alimentées par un réseau de 100 sondes verticales de 63,5m de profondeur en système fermé ;
- 20 pompes à chaleur air/eau d'appoint situées en toiture mais disposant de puissances et de quantités de réfrigérant inférieurs aux seuils des rubriques classées.

Considérant que le remplacement de la chaudière à gaz par des pompes à chaleur électriques implique également l'installation d'une cabine moyenne tension afin de subvenir à la demande électrique et des changements dans les locaux techniques du rez-de-chaussée ; que pour la géothermie, un nouveau local technique est créé au R+5 dans lequel sont installés les 4 pompes à chaleur sol/eau ;

Considérant que toutes les précautions sont prises afin de limiter les nuisances liées à ces installations techniques ; que le rapport d'incidence recommande les mesures suivantes en ce qui concerne l'environnement sonore et vibratoire :

- S'assurer de l'installation de silencieux sur les équipements techniques (ou la sélection d'installations disposant de silencieux par défaut) ;
- S'assurer de bien confiner les équipements techniques dans des locaux fermés et isolés pour cantonner les émissions acoustiques aux niveaux inférieurs.

Et les mesures suivantes en ce qui concerne le sol, sous-sol et eaux souterraines et de surface :

- Il est nécessaire de suivre les recommandations émises dans la note technique de Noven SA concernant la mise en œuvre du chantier et du système géothermique afin de conserver l'intégrité des masses d'eau souterraines rencontrées ;

Qu'il y a lieu de suivre ces recommandations ;

Considérant que les installations techniques en toitures sont en dérogation à l'article 3.2.1.2§3 du permis de lotir en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions, que cette prescription précise que « la hauteur comprend les toitures, quel que soit leur type, ainsi que les murs acrotères, les cabanons d'ascenseurs et les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction et de ventilation ; ces dispositifs sont intégrés dans le volume du bâtiment. Seules les souches de cheminées ou de ventilation, les panneaux solaires, les antennes, les garde-corps à claire-voie peuvent dépasser cette hauteur » ;

Considérant que la dérogation est minime (104cm), que certaines exceptions sont prévues à cette règle, que les pompes à chaleur ne sont pas clairement mentionnées dans la prescription ; que cela ne concerne que la zone centrale entre les deux cabanons d'ascenseurs de l'aile A ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la suppression de la chaufferie au R+14 de l'aile A et de ses sas d'accès libère de l'espace qui est intégré dans l'appartement A.14.8 ; qu'il s'agissait d'un studio dans



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

le permis initial et qu'il est proposé d'en faire un appartement 2 chambres ; que le nombre de logements n'est pas modifié ;

Considérant que l'aménagement de plusieurs logements sera modifié d'une part car plus de place est nécessaire pour les boilers individuels et d'autre part car plusieurs trémies peuvent être réduites en surface ; que ces modifications n'ont pas d'impact sur la demande ;

Considérant que l'alternance des parties opaques et transparentes des façades du socle sont inversée afin de s'inscrire dans le masterplan des lots 4, 5 et 6 du permis de lotir qui prévoit que les socles des 3 lots forment une façade urbaine continue ; que ces adaptations sont nécessaires pour maintenir la cohérence d'ensemble ;

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 que la demande de permis concerne en outre l'activité de logements ; que la superficie de plancher se situe au-delà du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme liées au logement était de 18.336,3 m² dans le permis initial ; que la valeur des charges d'urbanisme était fixée à 65 EUR par m² par l'arrêté susmentionné (ZEMU) ; que la valeur des charges d'urbanisme s'élevait donc à 1.191.859,5 EUR, soit 18.336,3 m² x 65 EUR ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme liées au logement a été modifiée par rapport au permis initial, qu'elle est de 18.466,0 m² ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 65 EUR par m² par l'arrêté susmentionné (ZEMU) ; que la valeur des charges d'urbanisme s'élève donc à 1.200.290,0 EUR, soit 18.336,3 m² x 65 EUR ;

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



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Respecter l'avis de Vivaqua du 07/09/2023 ;
- Respecter l'avis de Sibelga du 21/08/2023 ;
- Suivre les recommandations de l'addendum au rapport d'incidence ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	