

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par ALDI REAL ESTATE
Objet de la demande	démolir des constructions existantes et reconstruire un bâtiment comprenant une surface commerciale et deux maisons unifamiliales.
Adresse	Chaussée de Ninove, 568
PRAS	espace structurant, liseré de noyau commercial, zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 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 4 réactions dont une demande à être entendu

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant a été entendu sur les sujets suivants :

- Accessibilité aux caves privatives du voisin
- Accès à la servitude de passage
- Horaire de déchargements
- Etats des lieux avant les travaux

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte et en liserés de noyau commerciaux du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à démolir des constructions existantes et reconstruire un bâtiment comprenant une surface commerciale et deux maisons unifamiliales.

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1/10/2023 au 30/10/2023 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT : Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - Art.3 : implantation de la construction mitoyenne ;
 - Art.4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art.6 : Toiture (éléments techniques) ;
- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 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 ;
 - 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 4 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Accès aux caves existants pour voisin ;
- Bruit des installations techniques sur la toiture ;
- La sécurité des piétons au niveau de l'entrée du parking ;
- La gestion de l'accès au jardin commun pour assurer la sécurité des résidents de la rue de l'Obus ;

Avis d'instances :

Vu l'avis d'AccessAndGo du 6/10/2023 ; que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU : *La porte de la toilette PMR ne peut pas ouvrir du côté de la toilette. Il faut inverser le sens d'ouverture de la porte tout en conservant une aire de rotation en dehors du débattement de porte. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité à condition de se coordonner avec Bruxelles Mobilité et De Lijn avant le début des travaux ainsi qu'à condition d'obtenir toutes les autorisations nécessaires du 12/09/2023 ;

Vu l'avis favorable sans conditions du STIB du 12/09/2023 ;

Vu l'avis SIAMU du 8/09/2023 ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Situation du site :

Considérant que le projet concerne quatre parcelles situées entre la Chaussée de Ninove, aux numéros 554 à 568, et la Rue Van Soust à Anderlecht ;

Considérant qu'actuellement les quatre parcelles sont entièrement construites ;

Considérant qu'il se trouve un bâtiment avec un showroom, atelier et une carrosserie en rez-de-chaussée, ainsi qu'un parking en toiture (lié au commerce) ; que les deux étages supplémentaires attenants au garage occupent une partie de la surface et sont occupés notamment par les bureaux ;

Considérant qu'un accès vers le showroom se trouve en façade avant, côté Chaussée de Ninove ; qu'il existe également plusieurs accès vers le garage, le showroom et le parking en toiture en façade arrière, côté rue Van Soust. ;

Considérant que la maison n°554 ne fait pas partie du projet mais il existe actuellement un passage au rez-de-chaussée de cette maison, donnant accès au garage en intérieur d'ilot ;

Considérant que le site est bordé d'un côté par la chaussée de Ninove et de l'autre côté par la rue Van Soust ; que le gabarit des établissements se trouvant sur la Chaussée de Ninove, à hauteur du site de projet, sont de R+2 ou R+3 ; que le gabarit des établissements se trouvant au croisement de la rue Van Soust et de la rue Van Lierde est de R+2 ou R+3 ;

Considérant qu'un arrêt de bus De Lijn ainsi qu'un arrêt de bus STIB (temporaire) se trouvent en partie devant les parcelles concernées sur la chaussée de Ninove ;

Projet :

Considérant que le projet consiste en la démolition des constructions existantes et la construction de nouveaux bâtiments ; que la situation existante est peu qualitative au vu du caractère pauvre de l'intérieur d'ilot (absence de surface perméable), le peu d'espace disponible entre les maisons situées Rue de l'Obus et la limite parcellaire du site concerné, et vu les multiples accès côté Rue Van Soust ;

Considérant qu'une démolition complète du bâtiment existant a été prévue étant donné que celui-ci est trop grand pour la nouvelle fonction prévue mais également parce que la structure du bâtiment existant ne peut pas facilement être transformée/réutilisée pour une nouvelle configuration et pour l'ajout d'un parking souterrain ; que sa structure et son organisation actuelles ne permettent pas une flexibilité pour une éventuelle réversibilité du bâtiment dans le futur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

Considérant que les façades actuelles du côté de la Rue Van Soust sont relativement fermées et ne s'intègrent donc pas bien dans le quartier vu le manque de valeur architecturale ; qu'au vu de ce qui précède, la démolition est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un nouveau magasin ALDI comprenant un parking souterrain et la construction de deux maisons unifamiliales ; que les maisons unifamiliales seront totalement indépendantes du magasin ;

Affectations :

Considérant que le projet prévoit un commerce et deux maisons unifamiliales ;

Considérant que le projet s'implante en zone mixte au PRAS et que la demande est bordée au nord, le long de la Chaussée de Ninove, d'un liseré de noyau commercial ;

Considérant que la prescription particulière 3.1 du PRAS ne limite pas la superficie de plancher de logement ;

Concernant le commerce, la prescription particulière 22 du PRAS prévoit qu'en liseré de noyau commercial, la superficie de plancher de commerce puisse être autorisée jusqu'à 2.500 m² lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que le projet propose une superficie plancher commerciale de +/- 1.771 m² ;

Considérant que le projet est conforme au PRAS ;

Implantation et gabarit

Considérant que le projet comprend un commerce et deux maisons unifamiliales ; que le commerce présente un gabarit de R+1, que la maison de gauche (n°199) aura un gabarit de R+2 et la maison de droite (n°197) aura un gabarit de R+1 ;

Considérant que la demande déroge au Titre I art. 3 § 1 du RRU ; que les façades avant de la maison unifamiliale n°199 au deuxième étage et de la maison unifamiliale n°197 au premier étage ne suivent pas l'alignement ; que ce geste architectural permet de briser l'angle et de créer des ouvertures latérales pour un apport de lumière et d'air tout en limitant les vues sur les maisons situées Rue de l'Obus ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge au Titre I art. 3 § 2 du RRU ; que la maison unifamiliale n°197, n'est pas implantée contre la limite mitoyenne de la maison n°23 ; que la dérogation est accordée car ce retrait de la maison n°23 limite l'impact de la nouvelle construction sur cette maison et conserve l'intimité et les vues des habitants ; que de plus un passage vers le jardin partagé sera prévu entre ces deux maisons ;

Considérant que la demande déroge au Titre I art. 4 du RRU ; que le bâtiment du commerce sera construit sur tout la profondeur de la parcelle ; que cette implantation permet de prévoir une surface commerciale et un parking souterrain plus efficaces en termes d'aménagement et permet de rendre l'intérieur d'îlot plus agréable en proposant une surface perméable constituée de deux jardins privatifs pour les maisons unifamiliales et un jardin partagé accessible aux habitants des parcelles de la rue de l'Obus longeant ce jardin ; que cet espace vert aura une superficie +/- 270m²; que la qualité de la parcelle et de l'intérieur d'îlot sera

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

significativement améliorée par rapport à la situation existante et que la dérogation est donc acceptable;

Considérant que la demande déroge au Titre I art. 6 § 3 du RRU : que l'unité de refroidissement du commerce sera installée sur la toiture ; que la dérogation est admissible étant donné que l'unité sera placée au milieu de la toiture afin de limiter son impact visuel sur le voisinage grâce à un caisson d'habillage en bois ; que ce caisson permettra d'en réduire l'impact au niveau acoustique ;

Aménagement intérieur

Considérant que le projet comprend pour le commerce :

- Un niveau -1 comprenant les emplacements parking du commerce ;
- Un rez-de-chaussée avec l'accès mutualisé du quai de (dé)chargement et du parking et l'accès au commerce (entrée, circulation, local vélos). La partie légèrement surélevée du commerce est également considérée comme rez-de-chaussée et comprend : la zone de vente, l'entrepôt, la plateforme du quai de (dé)chargement, etc ;
- Un étage intermédiaire (appelé le niveau +1) qui comprend le bureau du gérant du magasin ;

Considérant que la zone de vente occupe la majeure partie de la superficie commerciale, avec une superficie nette de +/- 1.010m² ; qu'elle est éclairée à travers le sas d'entrée, et par des fenêtres en façade arrière ;

Considérant que l'entrepôt s'organise en forme de « L » en longeant la zone de vente, la cour/le jardin de la maison n°201, les jardins privatifs des maisons unifamiliales, leurs abris vélos ainsi que le jardin partagé ; que l'entrepôt est approvisionné par le quai de (dé)chargement qui le longe également ;

Considérant qu'un local social (pour le personnel d'ALDI) est prévu en intérieur d'ilot, le long du jardin partagé afin de bénéficier d'une vue, de lumière naturelle et d'un espace extérieur ;

Considérant que les accès piétons vers les logements et vers le magasin sont séparés ; que l'accès aux maisons unifamiliales se fait par la rue Van Soust ; que l'accès au magasin se fait à l'extrémité Nord et Sud du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit deux maisons unifamiliales ;

Considérant que la maison de gauche ou le n°199 (R+2) est organisée de la manière suivante :

- Rez-de-chaussée comprenant les espaces de vie ainsi qu'un garage, une buanderie et une toilette ;
- Un niveau +1 comprenant des chambres, des sanitaires et un espace technique ;
- Un niveau +2 comprenant la chambre parentale, des sanitaires et un bureau pouvant également servir de chambre ;

Considérant que la maison dispose d'une terrasse privative en revêtement perméable d'une surface de 20m² et le jardin privatif a une surface de +/-72m² ;

Considérant que la maison de droite ou le n°197 (R+1) est organisée de la manière suivante :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

- Rez-de-chaussée comprenant les espaces de vie ainsi qu'un garage, une buanderie et des sanitaires ;
- Un niveau +1 comprenant des chambres, une toilette et un espace technique ;

Considérant que la maison dispose d'une terrasse privative en revêtement perméable d'une surface de +/-19m² et d'un jardin privatif d'une surface de +/-52m² ;

Considérant que les aménagements intérieurs des maisons unifamiliales sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Expression architecturale :

Considérant que les matériaux projetés s'inspirent des matériaux communément utilisés dans le quartier ;

Commerce :

Considérant que la façade avant du bâtiment (côté Chaussée de Ninove) est en brique grise foncée afin de mieux s'intégrer dans le front bâti existant, la brique étant le matériau prédominant dans le quartier ;

Considérant que cette façade est composée de deux grandes baies vitrées (châssis en aluminium couleur grise) permettant de l'activer au maximum, et derrière lesquelles se trouvent le local vélos et l'entrée principale du magasin ;

Considérant que l'entrée mutualisée du parking et du quai de (dé)chargement se trouve également de ce côté ; que cette entrée sera ouverte en permanence pendant les heures d'ouvertures du magasin, ce qui activera également la façade ;

Considérant que le parking du commerce sera mutualisé pendant les heures de fermeture du magasin, que l'entrée sera fermée à l'aide d'un volet perforé qui pourra être ouvert par les abonnés de la société de parking partenaire arrivant en voiture ; que le caisson du volet est placé à l'intérieur de la construction et ne sera pas visible depuis l'espace public ; que ce volet sera perforé sur plus de la moitié de sa surface et sera peint en teinte gris foncé afin de s'intégrer dans la façade lorsqu'il est fermé ;

Considérant que la façade arrière côté Rue Van Soust est également prévue en brique grise foncée ; qu'afin de garantir une certaine animation de la façade arrière, celle-ci sera composée de grandes baies vitrées donnant sur la zone de vente du magasin ;

Maisons unifamiliales :

Considérant que les maisons unifamiliales proposées seront en brique de teinte rouge ; que les châssis seront en aluminium (couleur brun clair) ;

Considérant que la brique choisie sera une brique de récupération et les joints auront une épaisseur plus prononcée ;

Considérant que la séparation entre l'espace public et le jardin partagé se fait à l'aide d'un mur ajouré de même matérialité que le rez-de-chaussée des maisons unifamiliales pour favoriser l'intégration de cette séparation, mais aussi pour que les utilisateurs du jardin bénéficient d'une certaine intimité sans se fermer complètement par rapport à l'espace public ;

Considérant que le projet s'intègre bien dans le cadre bâti ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

Espaces extérieurs :

Considérant que la surface imperméabilisée actuellement est de 100% ; que le projet prévoit de réduire l'imperméabilisation du site via deux jardins privés et un jardin partagé ; que la surface imperméabilisée due au projet sera de 2.196 m² (+/- 83% du terrain disponible) ;

Considérant qu'une vaste zone de toiture verte semi-intensive (1.433m²) et intensive (314m²) est prévue ;

Considérant que le jardin partagé sera accessible pour les habitants dont les maisons longent ce jardin (rue de l'Obus) mais également pour les membres du personnel du magasin ;

Considérant que deux accès, gérés avec un système de code/badge sont prévus pour ce jardin partagé : un accès côté Chaussée de Ninove réutilisant le passage existant sous le n°554 et un accès côté Rue Van Soust entre la maison faisant le coin avec la rue de l'Obus (n°23) et les maisons unifamiliales développées dans ce projet ;

Considérant que les habitants du quartier, qui ne bénéficient pas de l'accès à ce jardin, ont une vue sur cet espace vert ;

Considérant que le jardin partagé abritera une pelouse et des bancs pour permettre au personnel et aux habitants de se relaxer ; que l'idée serait de convenir avec les habitants qu'ils puissent utiliser ce jardin partagé moyennant l'entretien de celui-ci ;

Considérant qu'en situation de droit, la parcelle était complètement bâtie ; que l'augmentation de surfaces plantées de pleine terre limite fortement l'effet d'îlot de chaleur et réduit la surcharge de l'égout ; que celles-ci participent également à l'amélioration du cadre de vie ;

Considérant que la végétation en milieu urbain atténue les effets du changement climatique, améliore le confort du citadin (meilleure qualité de l'air, renforcement du lien social, aménités paysagères, etc.), les équilibres naturels et la qualité de l'environnement (biodiversité, régulation thermique, écoulement des eaux et protection des sols) ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que l'accès aux caves privées des voisins côté chaussée de Ninove est garanti par le passage cocher et le jardin commun, que de plus la présence d'une sortie de secours à cet endroit empêche de limiter cet accès ;

Mobilité/stationnement :

Commerce :

Considérant que le projet se trouve dans la zone d'accessibilité C ;

Considérant que le rapport d'incidences estime que le nombre de clients qui fréquente le magasin Aldi dans la situation projetée sera d'environ 5000 par semaine ; que cela revient à 834 clients par jour en considérant le dimanche comme étant un jour de fermeture ; que la moyenne horaire est ainsi évaluée à 80 clients ;

Considérant que le parking du commerce se trouve niveau -1 sous la partie commerciale ;

Considérant que le parking offre en total 34 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés dont :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

- 25 pour véhicules standards ;
- 2 pour PMR - 2 pour véhicules électriques ;
- 1 pour parents de jeunes enfants ;
- 4 pour motos ;

Considérant que le parking sera équipé d'une barrière de contrôle d'accès, ce qui permettra une certaine surveillance du parking et permettra d'éviter le parking sauvage ;

Considérant qu'un partenariat avec une société de parking sera prévu afin que les emplacements de parking soient accessibles pour les personnes bénéficiant d'un abonnement en dehors des heures d'ouverture du magasin ;

Considérant les heures d'ouverture du commerce, aucun report de stationnement en voirie n'est envisagé en soirée ; que la situation des riverains à cet égard reste inchangée ; que, l'ouverture du parking en dehors des heures d'ouverture est de nature à diminuer la pression du stationnement en voirie ;

Considérant que les emplacements de parking PMR et pour les jeunes parents se trouvent à proximité des ascenseurs ;

Considérant la grande porte à gauche de la façade donne accès au quai de (dé)chargement et au parking au niveau -1 ; que la largeur de l'ouverture permet aux camions de livraison d'avoir une grande baie à rue, améliorant les conditions de manœuvre depuis la voie publique ;

Considérant que le projet se trouve le long de la Chaussée de Ninove, que la voirie présente un gabarit 2x1 bande voiture et un trottoir de chaque côté de la rue ; qu' à hauteur du site du projet se situe également un emplacement pour arrêt de bus entre la voie pour voiture et le trottoir ; que le projet prévoit le déplacement de l'arrêt de bus pour permettre aux camions de manœuvrer plus facilement et afin d'éviter tout conflit avec l'entrée mutualisée du parking et du quai de (dé)chargement ; que l'arrêt de bus sera déplacé en direction du Boulevard de la Grande Ceinture afin que la répartition des arrêts soit la plus optimale possible ; qu' afin de pouvoir déplacer l'arrêt de bus à l'endroit prévu, l'aménagement de l'espace public doit être revu aux alentours de la parcelle :

- une zone de livraison existante doit être déplacée derrière l'arrêt de bus déplacé, donc également vers le Boulevard de la Grande Ceinture ;
- un réaménagement du trottoir (avancées) ainsi qu'une interdiction de stationnement doit être prévue devant l'entrée mutualisée du parking et du quai de (dé)chargement afin que les camions puissent manœuvrer facilement et que le parking sauvage soit évité de part et d'autre de l'entrée ;
- pour permettre le déplacement de la zone de livraison et de l'arrêt de bus ainsi que la création d'une entrée confortable pour le commerce, environ 6 emplacements de parking standards (longueur de 30m) doivent être supprimés ;

Considérant que le commerce contient un local vélos clients au rez-de-chaussée avec 20 emplacements vélos ; que cette zone est directement reliée au sas d'entrée du magasin. ;

Considérant que 46 emplacements pour vélos se trouvent dans le parking au niveau -1 dont 35 emplacements vélos pour les clients, 5 emplacements vélos cargos pour les clients et 6

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

emplacements vélos pour le personnel ; que ces emplacements seront accessibles par les ascenseurs du magasin ;

Considérant que le rapport d'incidences prévoit peu d'incidences supplémentaires sur le quartier, étant donné l'exploitation actuelle de l'endroit et la construction d'un parking souterrain ;

Maisons unifamiliales :

Considérant que les deux maisons unifamiliales disposent d'un garage avec 1 emplacement de parking ;

Considérant qu'un local à vélos est prévu au fond des jardins privés ; que l'habitation n°199 dispose d'un local vélos avec 5 emplacements pour les vélos et l'habitation n°197 d'un local vélos avec 3 emplacements de vélos ; que le demandeur déclare en séance que les locaux vélos sont accessibles à la fois par le jardin commun et par les jardins privés ; qu'il convient d'intégrer les emplacements pour les vélos dans le volume bâti afin qu'ils soient plus accessibles depuis la voie publique et que l'intérieur d'îlot reste dégagé ;

Gestion des eaux :

Considérant que la demande a été analysée avec le facilitateur eau de BE ;

Considérant que la parcelle se trouve en catégorie 0+3 sur la carte de l'état du sol de BE ; qu'il y a lieu de respecter les restrictions d'usages ou de prendre les mesures d'assainissement nécessaires pour lever les restrictions d'usage ;

Commerce :

Considérant qu'une partie de la surface de la partie commerciale accueille une zone perméable en pleine terre où l'eau pluviale peut s'infiltrer dans le sol ;

Considérant que l'entièreté de la toiture de la surface commerciale sera végétalisée ; que la partie accueillant des panneaux photovoltaïques sera semi-intensive et la partie sans panneaux photovoltaïques sera intensive ;

Considérant que la toiture semi-intensive aura au total une surface d'environ 1.433m² ;

Considérant que le projet prévoit une couche de rétention permettant le stockage et la temporisation d'eaux pluviales sur la totalité de la surface de la toiture végétalisée du commerce ; que cette couche de rétention couplée à la couche de substrat permet la gestion d'une pluie centennale, soit environ 105m³ d'eau (60L/m²) sur l'ensemble de la toiture et permettent de ne pas devoir prévoir de bassin d'orage dans le projet ;

Considérant que la toiture verte intensive (314m²) permettra le développement d'une végétation diversifiée ; qu'elle aura une épaisseur totale d'environ 38cm ;

Considérant qu'en cas de saturation de ces couches en toiture, des trop-pleins sont prévus pour évacuer l'eau directement vers la dernière chambre de visite du réseau d'égouttage du projet relié à l'égout public ; que le volume total de 105m³ d'eau pluviale sera versé à débit régulé à l'égout public ;

Considérant qu'en raison de la proximité des voisins et de la densité de l'intérieur d'îlot, il sera très difficile d'infiltrer la totalité de l'eau stockée en toiture dans le sol ; que le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

demandeur a examiné la possibilité d'infiltrer l'eau stockée sur la toiture de droite (la toiture verte intensive), dans le jardin partagé ; que la parcelle est polluée ; que le fait de vouloir infiltrer l'eau dans cette zone polluée allait avoir comme conséquence une propagation de la pollution ; qu'il serait donc dans ce cas nécessaire d'assainir cette zone polluée entièrement, soit sur une profondeur de 120cm; que le cout pour ces travaux est trop élevé pour le demandeur et il n'est donc pas envisageable dans le développement du projet ;

Les maisons unifamiliales :

Considérant que le projet prévoit un système de récupération d'eaux pluviales sur les toitures des maisons unifamiliales ; que la capacité de récupération d'eau pluviale de la maison n°199 correspond aux besoins en eau pour alimenter les toilettes des 4 ou 5 habitants de la maison, mais ne permet pas d'alimenter la machine à laver ; que la capacité de récupération d'eau pluviale de la maison n°197 correspond aux besoins en eau pour alimenter les toilettes ainsi que la machine à laver des 3 habitants de la maison ;

Considérant qu'une citerne mixte enterrée est prévue dans le jardin des deux maisons ; que cette citerne est une combinaison d'une citerne de récupération d'eau pluviale en partie inférieure et d'un bassin d'orage en partie supérieure ; que les toitures plates sont donc reliées à la partie inférieure, ayant un volume de +/- 5m³ pour les deux maisons ; que la partie bassin d'orage permettant de gérer la pluie centennale (60L/m²) a un volume de +/- 6m³ pour les deux maisons, donnant un volume total de +/- 11m³ pour la citerne mixte de la maison n°199 et de la maison n°197 ; que ce bassin d'orage est équipé d'une évacuation à débit régulé ainsi que d'un trop-plein vers une chambre de visite, avant de se verser dans l'égout public ;

Considérant que les toitures des maisons unifamiliales ne seront pas végétalisées afin de permettre la récupération d'eaux pluviales et les toitures supérieures accueilleront des panneaux photovoltaïques ; que le choix s'est porté ici sur la récupération d'eau pluviale afin que les habitants puissent bénéficier de cette eau dans leur vie quotidienne ;

Considérant que les livraisons quotidiennes auront lieu très tôt le matin avec un déchargement à l'intérieur du bâti ; que le même camion de livraison sera utilisé pour l'évacuation des déchets générés par le commerce ;

De manière générale :

Considérant que le projet est conforme à la prescription 0.6 du PRAS ; que le site était complètement bâti ; que le projet actuel prévoit un jardin partagé en plein terre de 270m² et des toitures végétalisées (semi-intensives et intensives) sur le commerce ; que la qualité végétale et esthétique de l'intérieur d'ilot sera fortement améliorée ;

Considérant que la création du jardin peut compenser la dérogation sollicitée en matière d'implantation pour la partie commerciale ; qu'il s'agit d'une amélioration de la situation existante ;

Considérant que l'aspect du commerce s'harmonise avec le cadre bâti ; que les maisons unifamiliales s'intègrent discrètement dans le paysage urbain sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la rue van Soust ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

Considérant que la durée du chantier est estimée à environ 25 mois ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 novembre 2023

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Intégrer les locaux vélos des maisons unifamiliales dans le volume bâti ;**
- **Se conformer aux recommandations de la RES ;**
- **Respecter l'avis AccessAndGo du 6/10/2023 ;**
- **Respecter l'avis Bruxelles Mobilité du 12/09/2023 ;**
- **Respecter l'avis STIB du 12/09/2023 ;**
- **Respecter l'avis SIAMU du 8/09/2023 ;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	