

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

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

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par CANAL HILL s.a.
Objet de la demande	Modifier le permis d'urbanisme 01/PFD/1773185 pour la construction d'un grand magasin pour Schleiper
Adresse	Rue des Orchidées, 1
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou demande à être entendu.

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

L'architecte et le conseil du demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu le rapport d'évaluation final de la gestion et de l'assainissement des sols pollués (cf. SOL/00278/2019 du 5/10/2022), la contamination du sol en amiante a été répartie en 5 zones distinctes ; ces terres étaient également contaminées en cuivre, zinc et benzo(a)pyrène mais les évaluations des risques ont conclu à l'absence de risque humain et de dissémination ; outre les terres polluées évacuées (615,32 T + 206,6 T), il a été convenu d'une part de recouvrir les terres amiantées résiduelles par un revêtement de sol (remblai de pierres concassées + géotextile + pavés-béton-gravier) ; il a été prévu d'autre part de réaménager les zones vertes à l'aide d'apport de terres propres (25cm) mises en place au-dessus des terres amiantées résiduelles (séparées par un géotextile, au droit des zones 3 et 4 en dehors du futur parking) ;

Considérant que ces aménagements permettent la suppression de tout risque humain et de dissémination ; les restrictions d'usage fixées sont les suivantes :

- Interdiction d'excaver des terres polluées sans autorisation préalable de BE (cuivre, zinc, benz(a)pyrène et amiante) ;
- Interdiction d'enlever le revêtement de sol (géotextile + gravier et géotextile + klinkers au droit des zones 3 et 4) (amiante) ;
- Interdiction d'enlever la couche superficielle de minimum 25cm (terres propres au droit des zones 3 et 4) (amiante) ;

Vu que le bien se situe Rue des Orchidées au n° 1, immeuble R+02+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 89 k 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la mise en œuvre des travaux réalisés dans le cadre du permis d'urbanisme 01/PFD/1773185 (PU 51901) pour la construction d'un grand magasin pour Schleiper** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 30/10/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2024 au 13/02/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu le permis d'urbanisme initial – n°01/PFD/1692809 délivré le 27/06/2019 – pour démolir l'ensemble des bâtiments existant sur le site, construire une habitation à front de rue et un commerce spécialisé de 3.470 m² en fond de parcelle, aménager 33 emplacements de parking à l'air libre en partie centrale ;

Vu le permis d'urbanisme modificatif – 01/PFD/1773185 délivré le 1/07/2021 – pour la construction d'un grand magasin en apportant les adaptations suivantes :

- remplacement du logement unifamilial implanté à front de la rue des Orchidées par un jardin accessible au public ;
- diminution de la surface bâtie au sous-sol (– 278,10m²) ;
- adaptation des noyaux de circulation du grand commerce spécialisé ;
- diminution du volume construit au 2^{ème} étage côté chemin de fer ;
- ajout d'une porte de sortie de secours dans la zone comptoir ;

Considérant que la mise en œuvre des travaux octroyés a débuté en novembre 2020 ; qu'à ce jour les travaux sont terminés ; qu'il convient de modifier les cadres III et V de la demande (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux d'aménagement des abords ont été interrompus en raison de la découverte d'amiante sous une dalle située à l'endroit du futur parking ; qu'en mars 2022 une solution viable a été trouvée avec Bruxelles Environnement (SOL/00278/2019 du 5/10/2022) ; qu'en raison de la quantité de terres amiantées, une partie des abords a dû être réalisée par-dessus la pollution en confinant celle-ci ; les terres amiantées ont été évacuées là où les impétrans et les structures enterrées devaient être mises en place ;

Considérant la présente demande vise à mettre en conformité les modifications suivantes :

- rectification de l'aménagement des abords à droite de la voirie montante d'accès à l'immeuble pour pouvoir confiner la zone polluée ;
- extension de la zone d'abords aménagée sur une petite zone appartenant à l'immeuble voisin situé aux 56/58 de l'Avenue François Malherbe, afin de maintenir son accès, et adaptations qui en découlent (auvent de l'abri vélos visiteurs) ;
- intégration des exigences de l'avis SIAMU du 15/03/2021 (cf. 01/PFD/1773185) – sas au sous-sol, compartimentage de la zone du magasin ;
- adaptations apportées au bâtiment en cours d'exécution – ajout de marches entre coursive et toiture de la zone d'expédition, déplacement du local de confinement, pose de bardages métalliques sur des murs mitoyens, déplacement des onduleurs en sous-sol, adaptation de l'enseigne attenante à la cabine haute tension, précisions des équipements enterrés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère du site et les surfaces de pleine terre sont impactées ;

Considérant que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie de 25 m³ (en place de 32 m³ initialement prévus) et de dispositifs de gestion des eaux pluviales de 79,80 m³ (en place de 91,90 m³) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce qu'elle est réduite ; que les surfaces plantées passent de 567,10 m² à 417,50 m² (- 149,60m²) ; que la zone bétonnée augmente de 50m² et que le reste est une zone semi-perméable ;

Considérant que l'aménagement initial prévoyait une voie d'accès principale bordée à gauche d'un espace planté et à droite d'emplacements de parking, une seconde voie d'accès le long du chemin de fer dédiée à l'accès des camions de livraison (la sortie se faisant par la voie principale), 33 emplacements de parking bordés de plantations (dont 4 arbres) ;

Considérant qu'en raison de terres amiantées découvertes en cours de chantier, un projet alternatif, qui permet de réduire le volume de terrassement à évacuer et qui consiste à confiner la majorité des terres polluées, a été mis au point :

- réalisation d'une grande partie du parking et du parvis de l'immeuble à un niveau altimétrique plus élevé que prévu : soutènement des terres laissées en place au moyen de murs en gabions, revêtement des parkings en dalles gravier ;
- perte de 10 emplacements de parking ;
- suppression de la voirie réservée à la livraison et création d'une zone de manœuvres (demi-tour camions) en zone partagée avec le parking : élargissement de la voirie d'accès (qui n'est plus dédoublée), revêtement de la zone de manœuvre en pavés drainants ;
- récolte des eaux de ruissellement via un caniveau implanté devant l'immeuble et perte de surfaces d'infiltration ;
- suppression des arbres et de certaines plantations : 25% en moins (soit - 149,60m², de 567,10m² à 417,5 m²) ;
- augmentation contenue de la zone bétonnée imperméable : 3% en plus (soit + 41,50m², de 1.349,20m² à 1.390,70 m²) grâce à la semi-perméabilité des revêtements, faible impact sur les bassins d'orages ;

Considérant que par ailleurs, un accès existant desservant une parcelle mitoyenne (sise aux n° 56/58 de l'Avenue François Malherbe) a été maintenu ; que les emplacements vélos ont été légèrement déplacés, un auvent a été modifié ;

Considérant que dans le nouvel aménagement, la voirie d'accès – comprenant l'entrée du site et l'esplanade devant le bâtiment – a été réalisée en béton ; la zone de circulation au niveau du parking a été recouvertes de klinkers ; qu'au niveau des places de parking, il s'agit de gravier ; que ces aménagements respectent les restrictions d'usage imposées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Considérant que l'aménagement extérieur, qui a consisté à rehausser le niveau du sol du parking et à placer une enceinte périphérique faite de murets, est motivé par les contraintes liées à la pollution des sols ; que la densité du bâti n'est pas augmentée ; que l'agencement du site ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;

Considérant que les bâches placées le long de la mitoyenneté servent d'écrans brises-vues temporaires, le temps que la végétation pousse ; que celles-ci doivent être retirées des représentations sur plan ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'une alternative de mobilité douce est proposée ; que les 20 emplacements vélos ont été déplacés ; qu'il convient de compléter le cadre VIII de la demande ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – C.1997.1613/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 11/01/2024 ;

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 22 février 2024

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Modifier les cadres III & V de la demande (mise en conformité) ;
- Supprimer la représentation des écrans (bâches) ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 13 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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. MOENECLAHEY	