

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Environnement M^{me} STAELS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par BBR BELGIQUE S.P.R.L. représentée par Monsieur STENUIT
Objet de la demande	construire un ensemble de 3 immeubles de logements sur les lots P et R du permis de lotir "Quartier Erasmus" et sur le lot Q du PPAS "Chaudron".
Adresse	Allée des Jacinthes
PRAS	zone d'habitation à prédominance résidentielle.
PPAS	"CHAUDRON" du 20/10/2022. PL : (PL) 46084 du 05/05/2014.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

27 réactions et une pétition de 148 signatures ont été émises lors de l'enquête publique

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

Le demandeur et le bureau d'architectes ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- Projet gigantesque – démesuré- imposent – démesurant ;
- La hauteur de gabarits
- Vues obstruées ;
- Vandalisme ;
- Parking sauvage et voitures partout actuellement ce qui ne va pas s'améliorer avec le projet;
- Ecole va être pris d'assaut ;
- Boum démographique n'est plus actuel ;
- Destruction des zones vertes Vogelzang & Neerpede ;
- Manque d'espace verts dans la zone ;
- Plan d'implantation ne reflète pas la situation de droit actuelle ;
- Hauteurs sous plafonds autorisées permet des hauteurs de gabarits démesurés ;
- La différence de niveaux entre rue du Chaudron et le projet (Lot P) ;
- Recule en toiture ne l'est pas pour le lot P ;
- Le plan de lotissement impose se recule de 10m ;
- Terrasse du lot Q ;
- Lot Q est 1m20 plus haut que le bâtiment existant (escalier) ;
- Pourquoi les habitants doivent respecter le plan de lotissements (10m de recul) , pourquoi ce projet aurait-il une dérogation à ce plan de lotissement ?
- Valeur naturelle
- Nombre de voitures importante ;
- Pollution de l'air – climat ;
- Manque de transport publique ;
- Plaines de jeux promises ?
- La biodiversité non respectée ;
- Demande d'abrogation du PPAS ;
- Vérification des logements actuelles car beaucoup de logements sont vides ;
- L'encadrement de la commune et de la région de ses constructions, du PPAS, plan climat, plan nature, art 3 du Cobat, gestion de eaux... ;
- Questionnement sur l'essoufflement de la demande du logement ;
- Transition paysagère aux vues du Chaudron et d'autres rues aux alentours ;
- La topographie non respectée ;
- L'évacuation des eaux notamment lors de forte pluie ;
- Rapport d'incidence n'est focalisé que sur cette parcelle et pas l'ensemble du quartier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

- Façade est aveugle au rez-de-chaussée – cela aurait été mieux de prévoir des logements
- Pour Lot M mettre le garage près du lot H ;
- L'accès pompier et l'accès vélo à revoir ;
- La différence de niveau n'est pas la représentation du dénivelé actuel du terrain ;
- Zone de chantier : 6 conteneurs garder la qualité de la zone verte pendant le chantier
- Passage/chem des enfants jusqu'à l'école ? Comment gérer cela pendant le chantier.
- Gabillons placées à la limite de la parcelle risque d'endommager, couper les racines des arbres à la limite du projet ;

Document Annexe I avec note explicative

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Attendu que le bien se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « CHAUDRON » approuvé par Arrêté du Gouvernement du 20/10/2022 ;

Attendu que le bien se situe dans les limites du Permis de Lotir n°46084 « QUARTIER ERASMUS » approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/04/2014 ;

Attendu que le projet a trait à la construction d'un ensemble de trois (3) immeubles de logements ; que les 3 immeubles sont répartis sur lots P et R du PL « QUARTIER ERASMUS » et sur le lot Q du PPAS « CHAUDRON » ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- le courriel de Sibelga reçu le 12/02/2024 confirmant la connaissance du projet ; que les plans ne sont pas adaptés aux remarques communiquées au demandeur ;
- l'avis de VIVAQUA du 15/02/2024 (réf. 1400194) ;
- l'avis **sans conclusion** du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 14/03/2024 (réf. C.2007.1265/55) ;
- l'avis AccessAndGo du 09/04/2024 estimant que le projet est non conforme aux exigences du RRU :
 - que l'accès au bâtiment du lot Q se fait par une plateforme élévatrice, que l'accès au dispositif n'est pas garanti car il n'y a pas une aire de rotation de 150 cm devant la plateforme lorsqu'elle est déployée.
 - en effet, toute plateforme comprend un rebord sur le côté, que dès lors, il n'est pas possible d'accéder sur la plateforme de façon latérale, que de plus, l'accès au bouton d'appel ne sera pas accessible car généralement placé dans le prolongement de la plateforme ;
 - pour le bâtiment du lot R, les portes de hall d'entrée ne présentent pas un libre passage de 85cm, feuille de porte de 93 cm ;
 - de plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;
- la demande d'avis au SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 29/03/2024 est toujours en cours ;

Procédure :

Vu le rapport d'incidences établi par le bureau d'étude « ADVISTA », en juillet 2023 ;

Considérant que la demande a été soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour les motifs suivants :

- Article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) (un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

- Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 40 ;
- Application de la prescription particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - modification des caractéristiques urbanistiques ;
- application des articles 126§11 et 188/7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 16 du Titre I : stockage des eaux pluviales (citerne) ;
 - dérogation au permis de lotir en vigueur sur cette parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2024 au 07/04/2024 ; qui a suscité 18 réclamations (15 individuelles et 3 collectives), dont une pétition comprenant 162 signatures ;

Considérant que les réclamations formulées portent principalement sur les aspects suivants :

- le non-respect des règlements en vigueur (PPAS, RCU, PCD, etc) ;
- les dérogations au permis de lotir « Quartier Erasmus » ;
- l'ampleur du projet par rapport au voisinage ;
- la hauteur excessive des bâtiments et l'aspect massif par rapport à l'ensemble environnant ;
- l'inadéquation du projet par rapport aux enjeux paysagers ;
- la réduction de la valeur des biens autour de par la nature du projet
- les contraintes qu'apporte le projet en termes de mobilité par rapport aux ambitions climatiques ;
- le non-respect de l'interdiction d'accès direct des voitures du lotissement vers la rue Chaudron ;
- le nombre de véhicules supplémentaires qui se rajoute au trafic déjà excessif ;
- le maintien de la continuité du corridor le long de la promenade verte ;
- l'incomplétude et l'imprécision du rapport d'incidence ;
- l'inconformité du projet au principe du bon aménagement des lieux ni au CoBAT en termes d'usage des sols de façon parcimonieuse ;
- l'utilisation des charges d'urbanisme ;

Situation du site :

Considérant que le projet se développe dans les parcelles 255N, 255P et 203D, longeant l'avenue Hortensias au Nord, l'avenue des Jonquilles à l'Est, la rue du Chaudron à l'Ouest et l'allée des Jacinthes qui longe le site d'Ouest en Est, proche du chemin de fer ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un ensemble de trois (3) immeubles contenant 120 appartements sur 3 terrains/lots couverts par le permis de lotir n° 46084 « QUARTIER ERASMUS » (lots P et R) alloués à du logement, à l'exception de l'îlot Q qui se trouve hors limites du PL;

Implantation, gabarit et aspect extérieurs :

Lot P :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant que sur ce lot, un immeuble en forme de fer à cheval donnant sur la rue du Chaudron avec un gabarit allant de R+3 à R+4 ; que l'aile Nord est prévue en R+3 à front de rue, qui aura un R+4 en fond de parcelle ; que l'aile Sud sera de gabarit R+3 ;

Considérant que deux niveaux en sous-sol sont également prévus pour accueillir le parking de 104 places (97 emplacements voitures et 7 emplacements motos) ;

Considérant que l'immeuble comporte une profondeur de maximum 16,6m dans une zone de bâtisse de 17m (selon le PL) ; que le solde résiduel de 0,4m de la zone bâtissable sera aménagée comme zone de cours et jardins ;

îlot Q :

Considérant que cet immeuble sera implanté au milieu du lot avec une zone de recul de 3m en fonction de l'entrée et présentera un gabarit R+2 à front de rue chapeauté par 3^{ème} étage en retrait ; qu'un niveau souterrain et également prévu alloué aux caves, locaux techniques, local poubelles et local poussette ;

Lot R

Considérant que ce lot accueillera un immeuble de gabarit R+2 auquel s'ajoute un 3^{ème} étage en retrait en fonction de l'allée des Jacinthes, avec un niveau sous-sol abritant des caves, locaux techniques et un local vélo accessible via une rampe côté façade nord ;

Considérant que l'immeuble observera une profondeur de maximum 15,5m s'insérant ainsi aisément dans une zone de bâtisse de 16m ; que le solde résiduel de 0,5m de la zone bâtissable sera aménagée comme zone de cours et jardins ;

Expression architecturale/façades :

Considérant que l'aspect extérieur permet une lecture différente des espaces intérieurs en prévoyant des ouvertures larges pour les séjours avec des balcons en béton architectonique, et des chambres avec des ouvertures de taille réduite avec des garde-corps métallique ;

Considérant que l'ensemble a été élaboré dans un esprit cohérent au sein du projet même, et les constructions avoisinantes avec des façades sobres conçues en brique de teinte claire avec un soubassement réalisé en pierre naturelle, et une menuiserie en aluminium thermolaqué de couleur brun-rouge ;

Affectation et programme :

Considérant que le projet vise la construction d'une superficie de plancher de 12.345m² répartis en 120 logements ; que cette répartition sur l'ensemble des 3 lots est comme suit :

- 10 Studios ce qui représente 8% du nombre total des logements ;
- 30 App. 1ch. ce qui représente 25% du nombre total des logements ;
- 56 App. 2 ch. ce qui représente 47% du nombre total des logements ;
- 24 App. 3 ch. ce qui représente 20% du nombre total des logements ;

Considérant qu'une superficie de 4.858m² des sous-sols est également à prendre en compte, dont un parking de 104 emplacements pour voitures et 148 emplacements pour vélo ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Lot P :

Considérant que ce lot s'implante sur un terrain de 3.925m² et prévoit 7.884m² de superficie de plancher contenant 73 logements répartis comme suit :

- RDC : 5 studios, 6 app. 1ch, 3 app. 2ch et 3 app. 3ch ;
- R+1 : 1 app. 1 ch, 10 app. 2ch et 6 app. 3ch ;
- R+2 : 1 app. 1 ch, 10 app. 2ch et 6 app. 3ch ;
- R+3 : 4 app. 1 ch, 9 app. 2ch et 3 app. 3ch ;
- R+4 : 1 studios, 2 app. 1 ch, 2 app. 2ch et 1 app. 3ch ;

Considérant que les constructions au sous-sol présentent une superficie de 4.858m² répartis sur 2 niveaux comme suit :

- Sous-sol 1 : 42 emplacements pour voiture et 2 emplacements pour moto ;
- Sous-sol 2 : 62 emplacements pour voiture et 5 emplacements pour moto ;

îlot Q :

Considérant que ce lot s'implantera sur un terrain de 899m² et prévoit 1.273m² de superficie de plancher comprenant 13 logements répartis comme suit :

- RDC : 1 app. 1ch et 2 app. 2ch ;
- R+1 : 1 app. 1 ch et 3app. 2ch ;
- R+2 : 1 app. 1 ch, 10 app. 2ch et 6 app. 3ch ;
- R+3 : 1 studio et 1 app. 3ch ;

Considérant que le sous-sol présentera une superficie de 196m² dédié aux caves et locaux techniques et d'entretiens ;

Lot R :

Considérant que ce lot s'implantera sur un terrain de 1.629m² et prévoit 3.188m² de superficie de plancher comprenant 34 logements répartis comme suit :

- RDC : 2 studios, 3 app. 1ch, 2 app. 2ch et 1 app. 3ch ;
- R+1 : 3 app. 1 ch, 5 app. 2ch et 1 app. 3ch ;
- R+2 : 3 app. 1 ch, 5 app. 2ch et 1 app. 3ch ;
- R+3 : 4 app. 1 ch, 9 app. 2ch et 3 app. 3ch ;
- R+4 : 1 studios, 4 app. 1 ch, 2 app. 2ch et 1 app. 3ch ;

Considérant que le sous-sol présentera une superficie de 800m² contenant entre autres 56 emplacements pour vélo ;

Considérant que le pourcentage des petits logement (studio + app. 1ch) est de 33% du total ; que celui des grands logements (app. 3ch) est de 20% ;

Considérant que dans ce genre de contexte, il convient de prévoir davantage de grands logements plutôt que de petits logements afin de répondre au besoin et à la volonté de la Commune en termes de mixité de familles ;

Considérant que les pentes des rampes d'accès des sous-sol et variable et atteint parfois 18% ; que les rampes recommandées variées en principe entre 5 à 7% ; qu'il y a lieu de retravailler la pente autant que possible afin d'aménager une rampe beaucoup plus pratique aux cyclistes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant que l'accès au local vélo au niveau -1 du lot P donne directement sur la rampe qui mène au niveau -2 du parking ; qu'il s'agit d'une situation contraignante pour la sécurité des usagers ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, 2 studios sont orientés plein nord, dont un mono orienté ;

Considérant que ces 2 logements ne répondent pas au principe du bon aménagement des lieux et il y a lieu de les supprimer afin d'accueillir le local vélo situé au niveau -1 qui engendre lui aussi un problème de sécurité et d'inconfort ;

Considérant que cette modification permet également de trouver davantage de pleine terre permettant ainsi à la percolation des eaux pluviales et contrevient à la volonté Régional et Communale visant à l'amélioration des qualités végétales des parcelles ;

Dérogations au Permis de Lotir et au Règlement Régional d'Urbanisme :

Considérant que le projet déroge au permis de lotir en ce qui concerne :

Lot P :

- article 2.2.1.2 : implantation ;
- article 2.2.1.4 : dimensions des constructions (hauteur des locaux et des niveaux hors-sol) ;

Lot R :

- article 2.2.1.4 : dimensions des constructions (niveau du rez-de-chaussée et hauteur des locaux et des niveaux hors-sol) ;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :

- article 16, du Titre I : collecte des eaux pluviales ;
- article 16, du Titre II : ordures ménagères ;
- article 6, du Titre VIII : nombre d'emplacements de stationnement ;

Considérant que la surface construite de l'immeuble situé dans le lot P est de 1886m² au lieu de 1822m² par le PL ; que ce dépassement est occasionné par l'intégration de la rampe de parking dans le volume bâti ; que pour pouvoir aménager un passage de circulation automobile derrière les cabines d'ascenseurs au sous-sol, il a fallu atteindre une épaisseur d'immeuble de 16,6m de profondeur ;

Considérant qu'il s'agit donc d'une dérogation à des fins techniques vu que les superficies plancher ainsi que le nombre d'appartements (7884m² pour 73unités) restent en dessous des seuils autorisés par le permis de lotir ; que néanmoins, cette dérogation peut être supprimée par le déplacement du local vélo du sous-sol au rez-de-chaussée au profit des logements mono orienté nord ; qu'en l'état la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le PL prescrit une hauteur minimale sous plafond de 2,80m au niveau du rez et 2,60m aux étages (hors étages sous toiture) avec une hauteur maximale d'un niveau de 3,2m ; que le lot P présente une hauteur de rez-de-chaussée fini à niveau de 4,11m et 3,47m pour le lot R ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant que le niveau du 1^{er} étage du lot P et R est prolongé sur l'ensemble du bâtiment afin de rattraper la discontinuë due au relief du terrain, suivant ainsi la topographie du site ;

Considérant qu'une hauteur libre importante au niveau du rez marque celui-ci par rapport aux étages supérieurs, permet un meilleur apport en lumière naturelle ; que cependant, le gabarit de l'immeuble reste conforme aux prescriptions du PL ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le PL prévoit également que le niveau fini du rez-de-chaussée des immeubles à appartements soit situé au minimum 25cm et au maximum 125cm au-dessus du niveau du trottoir, mesure prise à l'alignement dans l'axe d'entrée piétonne de l'immeuble concerné ;

Considérant que le bâtiment situé dans le lot R comporte des hauteurs inférieures au seuil minimal prescrit par le permis de lotir en proposant les décalages suivants par rapport au niveau du trottoir :

- un décalage de 15cm pour l'entrée A ;
- un décalage de 14cm pour l'entrée B ;
- un décalage de 5cm pour l'entrée C ;
- un décalage de 7cm pour l'entrée D ;

que ceci est dû au relief particulier du lot comprenant une différence de plus de 1,60m entre les 2 coins opposés du bâtiment ;

Considérant en outre, que le projet veut rendre ce bâtiment accessible aux PMR tout en évitant des ascenseurs double face et en restant conforme aux normes SIAMU ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet respecte les normes d'habitabilité des logements en ce qui concerne les superficie de plancher minimales requises, éclairement naturel et hauteur sous plafond excepté la chambre 1 de l'appartement A.0.2 situé au rez-de-chaussée (13,90m²), qu'il convient d'augmenter la superficie à 14m² minimum afin de se conformer aux normes du RRU ;

Considérant que l'ensemble des lots ne contient pas de citernes de rétention des eaux de pluie ;

Considérant des bassins d'orage sont prévus sous la voirie ainsi que d'autres dispositifs de rétention d'eau dans l'espace public ; que ceux-ci feront office de citerne tampon ce qui dispense les nouvelles constructions de disposer de leur propre citerne tampon ;

Considérant tout de même que le projet prévoit d'intégrer des citernes de récupérations destinées à alimenter l'ensemble des WC du projet ;

Considérant que le RRU prévoit que toute construction neuve à logements multiples doit comporter un local permettant d'entreposer les ordures ménagères ; que le lot P est démunie de local destiné à cet effet ;

Considérant que des accords avec l'Agence Bruxelles Propreté et conformément au PL, le quartier dispose dans plusieurs endroits dans l'espace public, de conteneurs enterrés pour les quatre fractions de déchets ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir dans un nouvel immeuble à logements multiples est de minimum un emplacement, et de deux maximums par logement selon le RRU ;

Considérant que le PL lui mentionne que pour les logements non collectifs, à savoir immeubles à appartement, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est de 0,8 emplacement de parcage par logement et de 1 emplacement de parcage par logement au maximum ; que combien même que l'îlot Q concerné par cette dérogation au RRU ne se trouve en bordure de ce permis de lotir, mais il fait partie d'un ensemble de projet qui se trouve majoritairement sur ce dernier ; que pour ce lot le ratio 0,80 est conforme aux exigences du PL ;

Considérant que le site est en zone d'accessibilité C (moyennement desservie en transport en commun) du Règlement Régional d'Urbanisme et que le projet propose des emplacements vélos de taille généreuse ;

Considérant que la prévision d'emplacements pour voitures pour les petits logements (studio et aap.1ch) n'est dès lors pas indispensable ;

Gestion des eaux pluviales :

Considérant que le permis de lotir prévoit l'installation des bassins d'orage sous voirie pour la collecte et la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des voiries se trouvant dans le même périmètre ; qu'un bassin d'orage TucRail est aussi prévu en contrebas du talus du chemin de fer au nord du site ;

Considérant que des dispositifs sont en sus prévus dans le projet pour retenir l'eau de pluie sur la parcelle :

Lot P :

- une noue infiltrante de 16m² au droit du jardin centrale ;
- 1.383,1m² de toiture végétalisée avec 15cm d'épaisseur de substrat ;
- 407,6m² de toiture végétalisée avec 60cm d'épaisseur de substrat ;

îlot Q :

- 192,7m² de toiture végétalisée avec 15cm d'épaisseur de substrat ;

Lot R :

- 615,8m² de toiture végétalisée avec 15cm d'épaisseur de substrat ;

Considérant que le projet favorisera une gestion sur la parcelle d'un volume de 56m³, soit 19mm, l'équivalent d'une pluie avec un temps de retour entre 6mois (16mm) et 1an (22mm) ;

Considérant que des citernes de récupération de l'eau de ruissellement des terrasses et balcons sont réparties dans les 3 lots d'un volume total de 33m³ (21 + 5 + 7m³) afin d'alimenter les WC ;

Environnement :

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour trois immeubles de logement P, Q, R ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant que le projet végétalise l'entièreté des toitures et que l'eau de pluie sera évapo-transpirée en totalité pour la parcelle considérée ;

Considérant que le projet prévoit de relier l'eau de pluie provenant des balcons et terrasses à 31 WC ;

Considérant que le projet prévoit de se relier à un bassin d'orage, pas encore construit, situé en dehors de la parcelle, dénommé « TucRail », et la mise en place de 16 m³ de noues ;

Considérant la mise en place de 565 m² de parking vélo soit un total de 227 emplacements ;

Considérant l'environnement sonore bruyant, proximité de la ligne de chemin de fer 50A et proximité du boulevard Henri Simonet, dans lequel les lots P, Q et R seront développés ;

Considérant le vacarme généré par la ligne de chemin de fer 50A située à proximité, et l'environnement sonore engendré par le trafic du boulevard Henri Simonet, dans lequel les lots P, R et l'îlot Q seront développés ;

Considérant que des plaintes à ce sujet ont été adressées à la Commune d'Anderlecht et à Bruxelles Environnement par les occupants d'autres immeubles déjà construits dans le cadre du même permis de lotir "Quartier Erasmus" ;

Considérant que le lot P sera le plus fortement exposé au bruit ferroviaire ;

Considérant qu'Infrabel n'a aucune obligation, de par la convention entre la RBC et Infrabel relative aux bruit et vibrations du chemin de fer du 22/08/2023, de construire un mur anti-bruit le long de la voie de chemin de fer ;

Considérant la mise en œuvre l'ensemble des solutions à prévoir ainsi que les prescriptions et recommandations de la note « OBJECTIFS ACOUSTIQUES ET GABARITS » en date du 30/03/2023;

Considérant la présence d'un permis de lotir fixant quelques règles pour la gestion des eaux pluviales, mais obsolètes par rapport aux obligations de gestion des eaux pluviales actuelles ;

Considérant qu'un accompagnement du bureau d'architectes a été réalisé par le facilitateur eau ;

Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux de pluie à l'égout ;

Considérant la localisation du projet dans la zone de renforcement écologique du PRDD ;

Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique Bruxellois défini par l'ordonnance nature 2012 et validé par le Plan Nature Régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, provoque ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant le permis de lotir prévoit qu'une zone non aedificandi soit créée de chaque côté de la rue du Chaudron (de 12 m à compter de l'axe de la rue) pour garantir son caractère rural ;

Considérant que l'aménagement d'un couloir végétal continu est prévu pour assurer le maintien d'un maillage vert entre la zone rurale de Neerpede, la vallée du Pedebeek et de la vallée du Vogelzangbeek ;

Considérant qu'il convient d'intégrer plusieurs aménagements favorables au (re)développement de la nature sur le site, dont des dispositifs intégrés au bâti pour les hirondelles rustiques, martinets et rougequeues noirs, etc ;

Considérant qu'il convient de végétaliser les toitures le plus intensivement possible avec au moins 20-25 cm de substrats, voire 30 cm, afin d'avoir une plus grande diversité de plantes et des services écosystémiques plus importants ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un plan de gestion écologique de cette zone à annexer au permis d'environnement ;

Mobilité :

Considérant que le site s'implante dans une zone d'accessibilité C selon le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), soit une desserte moyenne par les transports en commun ;

Considérant que le projet prévoit un total de 227 emplacements pour vélo, dont 23 pour vélos cargos ;

Considérant que le projet prévoit également 104 places de parking voitures (97 emplacements voitures et 7 emplacements motos) dont 5 pour les PMR ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins en délivrant le permis de lotir n°46084 « Quartier Erasmus » en date du 29/04/2014 a imposé à Erasmus Gardens une charge d'urbanisme d'un montant de €4.200.000 relative aux travaux de construction d'une école fondamentale avec crèche sur le lot T du lotissement ; qu'en application de l'article 9.6° de l'arrêté du Gouvernement de la Régional de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande de permis d'urbanisme , qui exécute ledit permis de lotir est exonérée de charges d'urbanisme en ce qui concerne les lots P et R ;

Considérant que l'îlot Q qui se trouve hors périmètre du permis de lotir, est soumis à des charges d'urbanisme ; que la superficie de plancher se situe au-dessus du seuil fixé à 1000m²;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 1273 m² ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50€ par m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme théorique s'élève à 63650€, soit 1273m² x 50€ ;

Considérant que le demandeur n'a pas fait de proposition de charge dans la présente demande ; qu'en attente de la proposition du Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune d'Anderlecht, une proposition de réalisation de logements conventionnés sera demandée en l'absence de celle-ci ;

Vu l'avis du BMA (Bouwmeester Architect) du 03/10/2023 référencé 2345, et dont la conclusion est la suivante :

Le projet s'inscrit dans un projet urbanistique global, pour lequel BMA n'a pas été associé. Ce projet est défini par un PPAS approuvé en un permis de lotir délivré. Par conséquent, le BMA ne remet pas en question dans cet avis les aspects du projet liés à l'implantation, aux gabarits et aux affectations.

Cependant, la qualité architecturale en termes d'habitabilité est insuffisante pour de nombreux appartements et pour les parties collectives du bâtiment (par exemple, les locaux à vélos). BMA rend ici un avis négatif et demande un profond remaniement du projet. S'agissant d'un projet de nouvelle construction sur un terrain vierge, il se trouve dans un contexte relativement peu contraint qui ne justifie pas des conditions d'habitabilité insuffisantes.

En conclusion :

Considérant que le projet se répartit sur trois lots/îlot(s) (P, Q et R) dont deux (P et R) qui se situent dans le périmètre du permis de lotir du « Quartier Erasmus » ; que l'îlot Q se situe en dehors du périmètre de ce permis de lotir ; que cependant, les 3 lots s'inscrivent dans le périmètre du PPAS « Chaudron » ;

Considérant qu'en sus des arguments précités, le projet respecte les données essentielles du Permis de Lotir en termes d'implantation et de gabarit ; que les dérogations sollicitées sont dues entre autres à la déclivité du site, et pour des raisons techniques qui ne nuisent guère au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet, présente une configuration cohérente qui renforce le caractère résidentiel du quartier tout en garantissant un cadre de vie plaisant ;

Considérant nonobstant, le projet tel que présenté, nécessite des modifications essentielles en termes d'aménagement intérieur et extérieur afin d'améliorer l'habitabilité et de s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant, de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions reprises ci-dessous, le projet répondra davantage au principe de bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS FAVORABLE, en présence du représentant du Fonctionnaire délégué à condition de :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

- **déplacer le local vélo du lot P vers le rez-de-chaussée en lieu et place des studios orientés nord (un local à gauche et un à droite), et au besoin augmenter l'espace de rangement vélo en supprimant d'autres petits logements mono orientés de ce même lot (app. 1ch mono orienté Est) afin de faciliter l'accès pour les usagers ;**
- **diminuer le pourcentage des « petits logements » (studio et appartement d'1^{ème} chambre) actuellement à 33% au profit de grands logements (appartement de 3 chambres et +) actuellement à 20% en supprimant quelques petits logements (studio + app.1ch orientés nord et/ou Nord-Est/Ouest) ;**
- **augmenter la superficie de plancher de la « chambre 1 » de l'appartement A.0.2 situé au rez-de-chaussée à 14m² minimum afin de se conformer aux exigences du RRU ;**
- **prévoir un maximum de U inversée pour les attaches vélos dans les parkings vélos ;**
- **revoir les accès et abords de l'îlot Q afin d'aménager l'accès pompier via la voirie existante au nord (et non côté rue du Chaudron) ;**
- **dans la zone de recul des constructions, aménager un corridor écologique de 12m de large entièrement végétalisé, perméable et continu (y compris dans la zone de recul du bloc Q) de plus grande qualité le long de la rue du Chaudron et de la Promenade verte, composé de trois strates de végétation indigènes (herbacée, arbustive et arborée) de manière à créer une zone tampon écologique d'un seul tenant (sans dalles gazons, sans accès et/ou passages cyclable, piétons et pompiers) ;**
- **prendre contact avec le SIAMU et modifier le projet en conséquence afin d'aboutir à un avis favorable et/ou favorable sous conditions ;**
- **répondre à l'avis Access And Go du 09/04/24 ou solliciter les dérogations ;**
- **De végétaliser les toitures le plus intensivement possible avec au moins 20-25 cm de substrats, voire 30 cm si possible, afin d'avoir une plus grande diversité de plantes et des services écosystémiques plus importants**
- **Fournir un plan de gestion écologique de cette parcelle.**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Avis de la commune d'Anderlecht

Considérant les conditions émises dans l'Avis du Collège du Bourgmestre et Echevins du 6 mars 2024 :

- la nécessité d'améliorer la mixité de type de logement dans chaque immeuble:
 - via la réduction du nombre de petits logements de moins de 60m² pour atteindre un seuil maximal de 20% par immeuble ;
 - et de prévoir au minimum 5% de logements de 4 chambres et plus ;
- la nécessité de respecter les prescriptions du permis de lotir ; qu'il y a lieu de refuser les dérogations demandées ;
- la nécessité d'améliorer l'offre en stationnement voiture par logement afin d'éviter les reports en voiture ;
- la présence d'une proportion importante de stationnement vélos en sous-sol dans les bâtiment P et R accessibles via la même rampe d'accès que les véhicules; que cet aménagement représente un risque important de sécurité pour les cyclistes ; considérant que la pente de cette rampe est d'environ 18%; que Bruxelles-Mobilité recommande un accès séparé des voitures, d'une pente maximale de 10% ou un accès via un ascenseur dont les dimensions permettent l'accès aisé par des vélos de tous gabarit;
- la nécessité de fournir une confirmation de la part de Bruxelles-Propreté concernant l'adéquation des espaces de tri enterrés au projet ;
- La nécessité de refuser toutes les dérogations demandées au permis de lotir.

DECIDE :

AVIS DEFAVORABLE minoritaire de la Commune d'Anderlecht

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Environnement	M ^{me} STAELS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	

Beste leden van de overlegcommissie.

Opmerkingen betreffende de vergunningsaanvraag : Allée des Jacinthes, 1070 Anderlecht met referenties 01/PFD/1909720, PU 53142, IPE/1B/2023/1909695 : Construire un ensemble de 3 immeubles de logements sur les lots P et R du permis de lotir "Quartier Erasmus" et sur le lot Q du PPAS "Chaudron", waarvan de overlegcommissie plaatsvindt op 18/04/2024.

OPMERKINGEN

VOORWAARDEN VOOR HET LOT N

Graag verwijst ik om te beginnen naar de voorwaarden uit het proces-verbaal van de overlegcommissie dd 28/04/2022 (zie bijlage), betreffende het dossier voor de aanvraag van een bouwvergunning voor het Lot N.

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par WOOD GARDENS
Objet de la demande	Bâtir deux immeubles sur le lot N de respectivement 40 et 18 logements avec un parking souterrain et aménager les abords.
Adresse	Allée des Jacinthes
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PL	- Ref. régionale : 3/FL/85_00 du 05/05/2014 - NOVA : 01/LAFD/188286.
Ref. URBAN	01/PFD/1795656
Ref. Communale	PU 52368

Het Lot N is gelegen binnen de verkaveling Erasmus langs de ketelstraat en vertoont dus veel gelijkenissen met het dossier zoals vandaag gepresenteerd.



« Avis favorable la DU et de la DPC sous condition de :

- Mettre toutes les façades des volumes du toit en recul conformément au permis de lotir
- Dessiner des installations techniques sur les coupes et les façades. Et intégrer toutes les installations techniques dans le volume du toit ou faire en sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Augmenter la hauteur sous plafond des logements au niveau -1 du bâtiment d'entrée jusqu' à 2m80
- Diminuer le nombre des logement mono-orientés dans le bâtiment arrière de manière conséquente
- Augmenter le nombre de grands appartements afin d'atteindre le minimum requis de 20%.
- Revoir l'aménagement des appartements du bâtiment arrière, afin d'optimiser l'utilisation des espaces, en réduisant l'utilisation de couloirs longs, étroits et sombres et en adaptant les chambres situées dans le coude du bâtiment.
- Retravailler les façades pour créer un ensemble plus dynamique et vivant.
- Retravailler l'accès au parking
- Déplacer l'accès au parking vélos et augmenter la largeur de l'entrée du site
- Augmenter le ratio des emplacements de stationnement par logement
- Conserver le talus existant dans le couloir vert et supprimer tous les autres éléments dans cette zone
- Fournir un plan paysager plus détailler
- Fournir une note/plan d'action concernant la biodiversité sur la parcelle
- Revoir la gestion d'eaux pluviale sur la parcelle

Avis de la commune (défavorable) :

Vu que la commune ne se rallie pas avec l'avis de la DU et de la DPC pour les points suivants :

- Les installations techniques de la toiture ne sont pas dessinées sur les coupes et les façades ; qu'elles doivent être intégrées à l'étage de la toiture ;
- Le nombre de petits logements bi-orientés (orientation nord-ouest) dans le bâtiment arrière doit être réduit à 5 logements ;
- Les surfaces des circulations des communs dans le bâtiment arrière doit être réduites (hall de nuit très long, étroit et sombre pour plusieurs appartements) ;
- La proposition d'accès au parking voitures provoquera des nuisances sonores et ne respecte pas la zone constructible du Permis de Lotir ; qu'il a lieu d'intégrer l'accès au parking dans la partie nord du bâtiment d'entrée ;
- La combinaison des grandes sections aveugles et de l'aspect sombre du revêtement en ardoise donne les façades plutôt lourdes et fermées pour certaines parties des deux bâtiments ; qu'il convient de reconsidérer les proportions des parties ouvertes et fermées et la matérialité de la façade afin d'activer les façades plus ; qu'il est nécessaire de remplacer les parties en ardoise par une brique de parement d'une autre ton gris pour animer la façade ;

De manière générale :

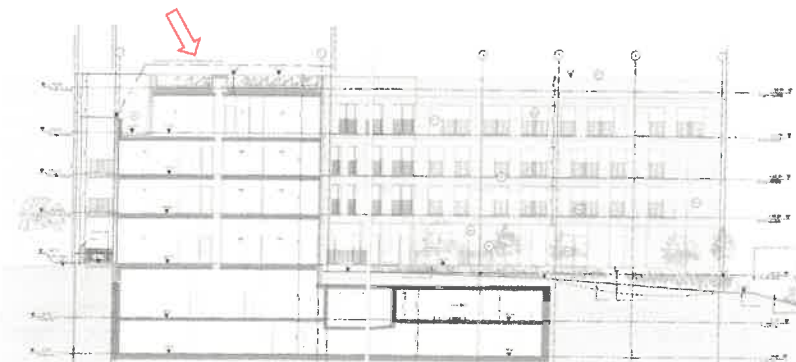
- Considérant qu'une réunion de projet a eu lieu le 16/06/2021 dans lequel des remarques ont été évoqués ; que le projet n'a pas répondu aux remarques concernant les gabarits en toiture, les longs couloirs dans les communs, le choix d'ardoise comme matériaux de façade et le manque d'emplacements de voitures ;

- *Considérant que le projet déroge à plusieurs prescriptions du permis de lotir, qu'il y a trop de modifications à apporter au projet ;*
- *Considérant, de ce qui précède, que le projet, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ; »*

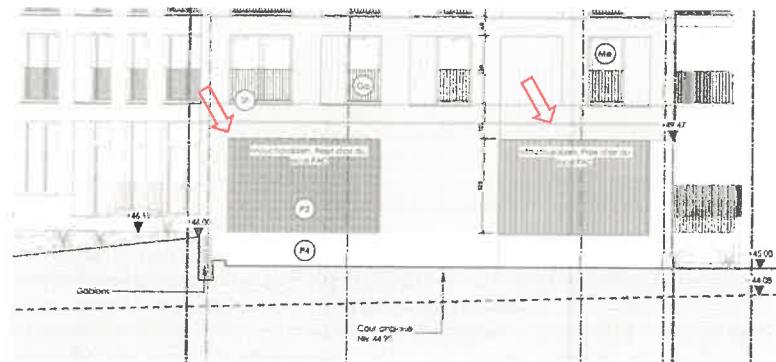
De eerste voorwaarde betreft de dakverdiepingen die niet uitgevoerd zijn als en teruggetrokken dakverdiep, dit strijdig met de verkavelingsvergunning. Dit impliceert een lagere leefkwaliteit voor de ruimtes die naar de binnentuin gericht zijn (Lot P) en een zwaardere gevel langs de ketelstraat. Een geleidelijke overgang naar de ketelstraat en de ketelwijk was steeds het opzet van zowel de verkaveling Erasmus als het BBP ketel.



De tweede voorwaarde betreft de technische installaties op het dak die niet getekend zijn op de snedes en gevels, in veel gevallen zijn dit bijkomende elementen die de esthetische kwaliteit niet ten goede komen. We vragen dus dat (schouwen en andere) niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein of tegenoverliggende gebouwen.



De derde voorwaarde betreft de gevels langs de zijde van de ketelstraat die massief, zeer hoog zijn en monotoon op het gelijkvloers ter hoogte van de inrit van de ondergrondse parkeergarage. De inrit zou beter niet op de zijkant van het gebouw geplaatst worden zodat hier nog een appartement met ramen kan gerealiseerd worden.

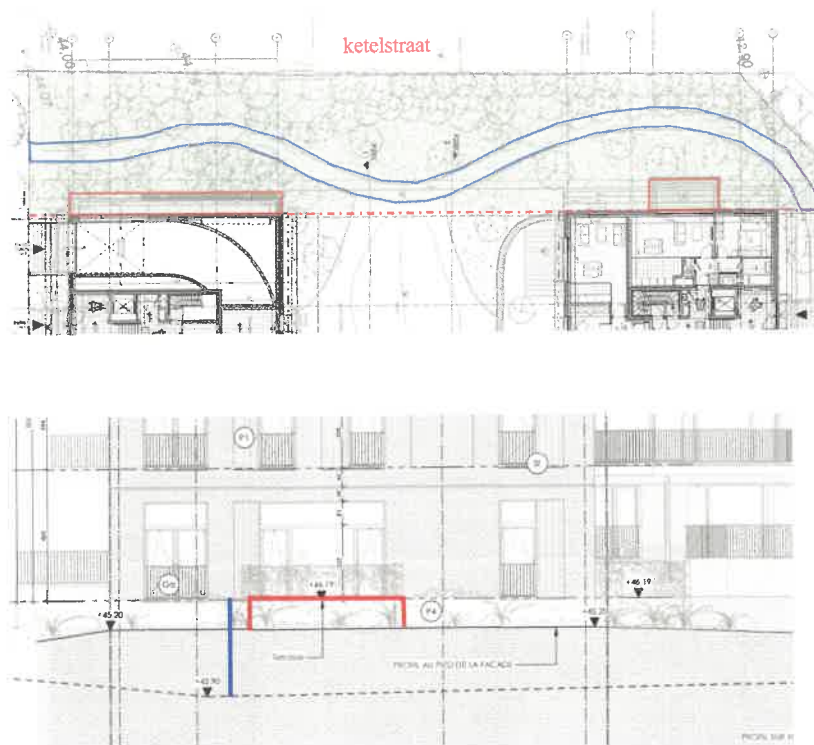


De vierde voorwaarde betreft de taluds langs de ketelstraat en de groene zone deze dienen vrijgehouden te worden van alle elementen vreemd aan de huidige taluds.

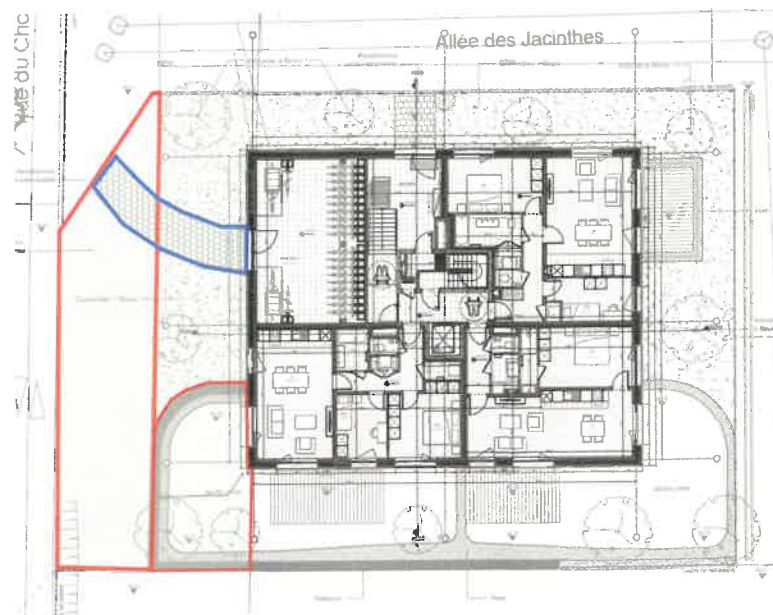
Het is niet logisch dat het Lot P wel deel uitmaakt van de groene corridor en het Lot Q niet. De corridor is namelijk een continuïteit langsheen de groene wandeling.



Op de plannen zien we echter dat er voor het **Lot P** een **Engelse koer** gecreëerd wordt langs de ingang van de parkeergarages en er een **verhoogd terras** (3m30 hoger dan de ketelstraat) gerealiseerd wordt aan appartement A.0.2. Tevens is er een **verharding (wegje)** aanwezig.



Voor het **Lot Q** zien we dat het talud (50cm) afgegraven wordt voor de **opstelling van de brandweerwagen**. Nochtans ligt het gebouw aan 2 zijden tegen openbare wegenis. Dit komt omdat er niet gekozen werd voor doorzonappartementen. Tevens wordt langs hier de **toegang voor de fietsenberging** voorzien. Daarnaast is er ook nog een verhoogde tuin aanwezig in de "couloir vert", afgeboord door schanskorven.



We vragen om het talud te respecteren en hier geen vreemde elementen in onder te brengen zoals muren, terrassen, opstelplaatsen, toegangen, wegjes, wadi's, regenwaterputten en andere. Dit om maximaal de kwaliteit van de groene wandeling en de ketelstraat te garanderen in zijn oorspronkelijk karakter.

De vijfde voorwaarde is het opmaken van een nota omtrent de biodiversiteit op de percelen. Dit kunnen we alleen maar toejuichen.

BIJKOMENDE OPMERKINGEN

De eerste bijkomende opmerking betreft de inplanting (nulpas & hoogte) van de gebouwen. In het belang van de ketelstraat en de groene wandeling is het belangrijk om de nulpas van de gebouwen langsheen de ketelstraat op hetzelfde peil te behouden als het huidige talud.

Het is zo dat het Lot P vanaf de ontwikkeling van de verkaveling verschillende vergunningsplichtige reliefwijzigingen heeft ondergaan waarvoor nooit een vergunning is verleend, zoals de stockage van afgegraven gronden van naastliggende loten (H).

Het huidige niet vergunde nivo is dus niet meer in overeenstemming met het originele nivo. Het huidige nivo ligt hoger dan het originele nivo. Wij vragen een herstel van het originele nivo.

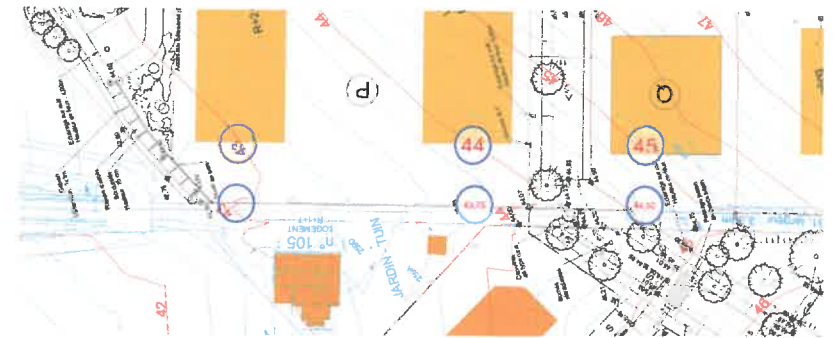
Tevens werd het Lot P regelmatig als werfzone gebruikt, zonder dat hiervoor de nodige milieuvergunningen verleend werden.



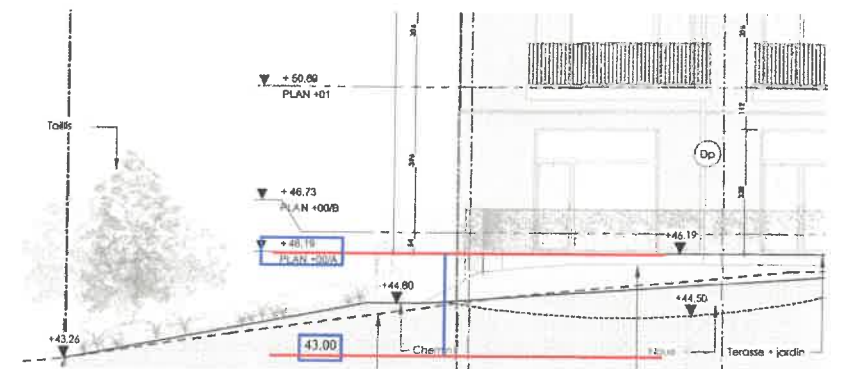
Om te voorkomen dat (nog eens) ten gevolge van een hevige regenbui aarde op de ketelstraat terecht komt werden "big bags" geplaatst.



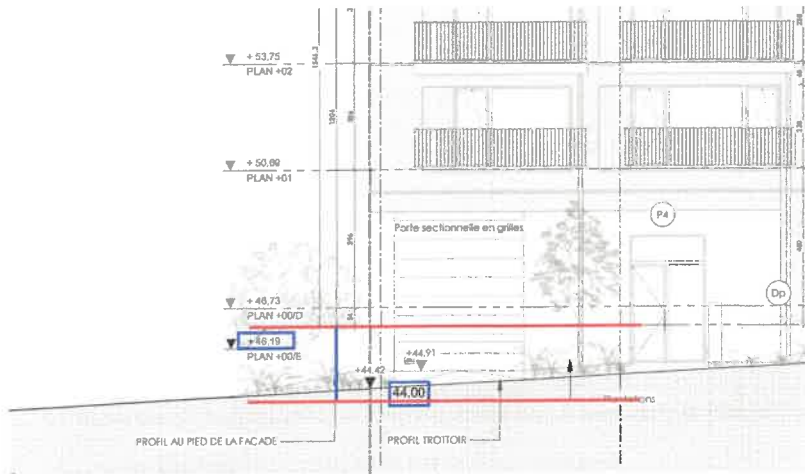
Op onderstaand plan zien we dat, van links naar rechts en gesneden op de gevellijn de hoogte van het bestaand talud het volgende is : Lot P (gevel1) 43m, Lot P (gevel2) 44m en Lot Q 45m is. Tevens zien we op bovenstaand plan dat de ketelstraat op ongeveer hetzelfde nivo ligt (afwijking = 25cm).



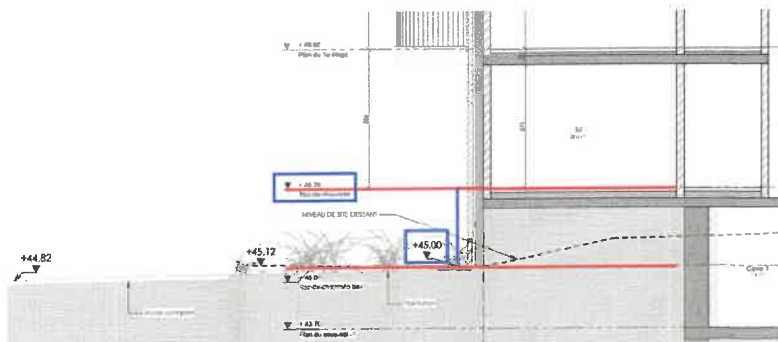
Voor het Lot P, gevel 1 bevindt de nulpas zich op 46.19 en is het bestaande niveau 43.00, of een verschil van 3.19m.



Voor het **Lot P, gevel 2** bevindt de nulpas zich op 46.19 en is het bestaande niveau 44.00, of een **verschil van 2.19m**.



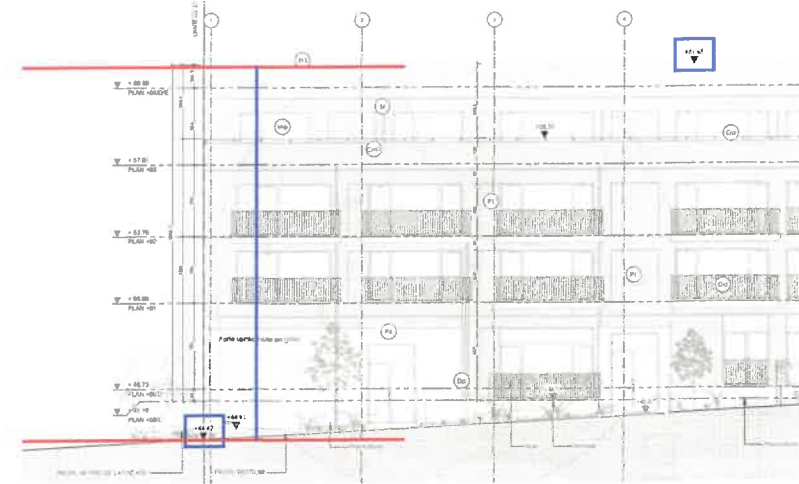
In de nieuwe plannen bevindt de nulpas voor het **Lot Q** zich op 46.76m en het niveau van het huidige talud zich op 45.00m, of een **verschil van 1.76m**.



Het zou logischer zijn om de nulpas op 45.00 te bepalen, doorzonappartementen te maken en twee lifschachten te voorzien waardoor je twee appartementen op 45.00m kan realiseren en de volgende twee op 46.76m kan realiseren. Het nivoverschil kan in de kelder opgenomen worden.

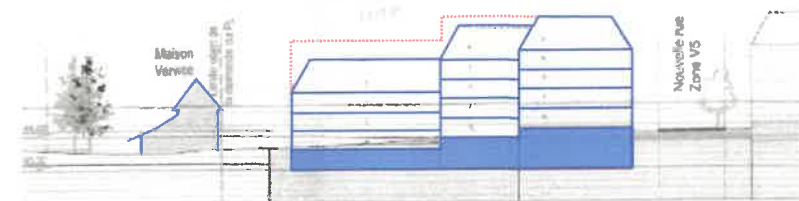
De tweede bijkomende opmerking betreft de verdiepingshoogtes die afwijkend zijn van de verkavelingsvoorschriften.

Het gelijkvloers verdiep dient minimum 2,80m onder plafond te zijn en maximum 3,20m tussen twee nivo's. Voor Lot P is er tussen 0 en 1 is de hoogte 4,50m (niet ok), tussen 1 en 2 is de hoogte 3,05 (ok), tussen 2 en 3 is de hoogte 3,30m (niet ok) en voor het dakverdiep mag de hoogte maximaal 3,20m + 1,20m zijn, hier 4,60 (niet ok).



De maximale hoogte zou dus trottoir +0,25m +3,20m +3,20m + 3,20m +3,20m +1,20m = 14,25m. In de aanvraag is de hoogte 17,23m op de hoek aan de gevel met de ketelstraat, **3m hoger** dan men zou verwachten. Dit is omdat de aanvrager de hoogtebepaling vanaf het hoogste punt doet (tegen het Lot H).

De derde bijkomende opmerking betreft het feit dat er geen snede toegevoegd is over de ketelstraat om de overgang aan te tonen tussen bestaande ketelwijk, de ketelstraat en de nieuwe aanvraag. Deze snedes zouden het onaanvaardbaar karakter aantonen van de bouwhoogtes langsheen de ketelstraat. De snede (Coupe DD) die hoort bij de aanvraagplannen van de verkaveling Erasmus toont dat de nulpas van de nieuwe gebouwen langs de zijde van de ketelstraat het niveau van het bestaande talud dient over te nemen.



De vierde bijkomende opmerking betreft de afwatering van de oppervlaktewaters van het Lot P en Q naar de ketelstraat. Hiervoor dienen voorzieningen genomen te worden zodat deze oppervlaktewaters bij hevige regenbuien niet op de ketelstraat terechtkomen. Het lage punt van de ketelstraat is een zone die het hele jaar door reeds verzadigd is.



De vijfde bijkomende opmerking betreft de werfzone. De groene corridor dient gevrijwaard te worden tijdens de werffase. Zodat de continuïteit van de biodiversiteit gegarandeerd wordt en niet onderbroken wordt gedurende 30 maanden.

Tevens is dit belangrijk voor de gebruikers van de groene wandeling.

We vragen dus om geen stockage van materiaal en materieel te voorzien in de zone langsheen de ketelstraat en hier ook geen werfcontainers te voorzien.

De ketelstraat kan ook geen dienst doen om materialen aan te voeren, dit om deze straat conflictvrij te houden met de gebruikers van de groene wandeling.

Door een torenkraan te gebruiken met een grotere reikwijdte (60m) kan de volledige zone bediend worden met één torenkraan en is de impact op de naastliggende percelen en de groene wandeling minder groot. De mast van de torenkraan kan in één van de trapschachten van het lot P geplaatst worden.

Wat betreft het Lot R en de naastliggende tuin "a preserve" zal de inplanting van de torenkraan op de perceelsgrens onmogelijk zijn aangezien er in de tekening geen rekening gehouden is met de kruinen van de bomen die zich over de perceelsgrens bevinden.



Gezien de werfzones, stockagezones en de draaicirkel van de torenkranen, lijkt het me niet opportuun om de doorsteek voor voetgangers naar de ketelstraat te behouden.

