

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement Urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité
Environnement M^{me} STAELS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par GREEN SPHERE BRUSSELS
Objet de la demande	Diviser un hall industriel en 2 entités distinctes : Partie Ouest : Déconstruction partielle des halls Partie Est : Déconstruction et reconstruction partielles + création d'un parking sous-terrain sous la partie reconstruite
Adresse	Allée de la Recherche 30
PRAS	zone d'industries urbaines, zone de chemin de fer
PPAS	MEYLEMEERSCH partiellement abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/09/2009.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

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 réaction.

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

L'architecte et le demandeur ont été a été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'industries urbaines du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001, le long de l'espace structurant de la Chaussée de Mons ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/08/2025 au 10/09/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 3 : implantation de la construction en façade avant ;
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : hauteur toiture ;
 - 11 : zones de recul aménagées en jardinet ;
- Application de l'article 188/7 (ancien 149) du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), MPP à la demande d'un RCU : dérogation au règlement communal d'urbanisme, article 64 (aménagement des abords) ;
- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours ;
- 25 bis) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;
- 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Application de l'article 176/1 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Avis

Vu l'avis favorable du BMA du 14/11/2024 ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la Commission de Sécurité ASTRID du 28/01/2025 ; que la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble de la partie Est ainsi que dans l'entièreté du niveau souterrain ;

Vu l'avis favorable sous conditions d'Infrabel du 13/02/2025 ;

Vu l'avis d'Access&Go du 7/03/2025 ; que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ; que les emplacements de parking PMR sont bien présents dans le parking mais ils sont trop distants des sas ascenseur ; qu'il faut les rapprocher des portes de sas ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 13/03/2025 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Situation du site :

Considérant que le projet se situe dans un îlot composé principalement de bâtiments isolés, délimité par la voie ferrée, l'allée de la recherche et la route de Lennik ;

Considérant que la demande concerne un bâtiment commun composé de deux parties (est et ouest);

Considérant que le site est actuellement utilisé par deux établissements, qui occupent deux zones bien distinctes et fonctionnent de manière autonome :

- À l'Ouest, les Ets J. Stillemans produisent des profilés extrudés en matériaux thermoplastiques pour le marché des meubles ;

- À l'Est, la société FOODEX est importateur et distributeur de produits alimentaires roumains. Il est composé de rayonnages où les clients peuvent venir s'approvisionner (B2B) ;

Projet :

Considérant que le projet est porté par GREEN SPHERE BRUSSELS (Groupe Lamy) en synergie avec SCHNEIDER ELECTRIC (SE) qui souhaite déplacer la majorité de ses activités (430 travailleurs) de son site de Uccle pour intégrer le projet ;

Considérant que le projet prévoit la division du site en 2 entités : Partie OUEST et Partie EST ; que la liaison, entre les deux parties du bâtiment existant, ainsi qu'une petite partie des halls de la partie Ouest, seront déconstruits afin de créer un nouvel accès pour ce bâtiment ainsi qu'une nouvelle zone de parking voiture et vélos ;

Considérant que le projet de la Partie Est du site comprend la démolition et reconstruction avant du bâtiment et la création d'un parking souterrain (sous la surface de bâtiment à reconstruire) ;

Démolitions :

Considérant qu'afin de répondre aux exigences en termes de besoins, d'espace, de circulation, le projet prévoit la déconstruction de plusieurs petites parties de bâtiment :

- Volume centrale connectant les 2 bâtiments : Cette déconstruction permettra la scission physique entre les 2 bâtiments et permettra de créer un nouvel accès camion entre ces 2 volumes. Cet accès permettra aux camions de la partie EST d'attendre les différents halls, accessible depuis ce nouveau chemin, mais également aux camions du service d'incendie d'attendre les pignons des bâtiments Est et Ouest ;
- Partie Ouest : Cette partie dispose actuellement d'une entrée au bâtiment mutualisée avec son mitoyen. Afin de le rendre autonome et praticable, le projet prévoit la déconstruction des 2/3 du premier hall, ainsi que la déconstruction sur 6m du second hall. Ces déconstructions permettront la création d'une nouvelle cage d'escalier pour la partie du bâtiment accessoire aux halls, ainsi que la mise en place d'un parking voiture et vélos et d'une aire de manœuvre pour les camions ;
- Partie Est : Cette partie du site est dédiée à l'entreprise Schneider Electric. Toutefois la volumétrie de cette partie du site ne rencontre pas les surfaces et volumes nécessaire à l'entreprise. La rénovation / transformation va dans le sens des politiques menées et ce en raison du bilan environnemental par comparaison avec une démolition/reconstruction pure et simple. Le projet de la partie Est vise donc à la déconstruction des 2 première travées des halls

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

(côté rue) afin de pouvoir réaliser un parking souterrain et créer un nouveau volume en R+2 répondant aux besoins de surface et volume. Une petite annexe indépendante en structure légère et utilisée comme marché couvert pour l'exposition de marchandise, située au fond à droite de la zone de manœuvre des camions devra être déconstruite afin de pouvoir réaliser un parking non couvert au fond du site ;

Considérant que le projet prévoit une stratégie de réemploi des matériaux, en particulier le béton et les structures métalliques :

Béton

Concassage sur site : Le béton récupéré sera trié et concassé sur place pour produire des granulats, qui serviront de sous-couche pour les fondations et aménagements extérieurs du nouveau bâtiment ;

Structures Métalliques

Les poutres et colonnes récupérées seront utilisées pour créer des mezzanines dans l'espace industrielle, optimisant ainsi l'espace disponible. Ces éléments pourront également servir à la construction de cloisons et de supports pour équipements, contribuant à une approche durable et économique ;

Évaluation des Autres Matériaux

Tous les autres matériaux récupérés seront évalués lors de la déconstruction afin de leur trouver une seconde vie dans le projet, favorisant ainsi la durabilité et la réduction des déchets ;

Considérant que, sur le plan de la durabilité, la volonté du maître d'ouvrage d'atteindre un haut niveau de performance est appréciable et témoigne d'un engagement concret en faveur d'une construction responsable ; que la construction existante ne présente aucun intérêt patrimonial ; que la démolition est acceptable ;

Affectation:

Considérant que le site se trouve en zone d'industries urbaines au PRAS ; que la demande prévoit une activité productive de type industriel (Schneider Electric) pour la Partie Est (8.101,63m²), ce qui est conforme au PRAS ;

Considérant que par rapport à la Partie Ouest (6.088,77m²), les activités ne sont pas encore connues ; que les espaces prévus sont organisés de telle sorte à pouvoir accueillir des activités productives (grands halls +mezzanine avec un espace bureau accessoire) ; que l'affectation est conforme au PRAS ;

Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS est d'application vue que la superficie de la parcelle est supérieure à 5.000m² ; que le projet prévoit une surface d'espace vert totale de 2.032,60m² (12%), répartie en 3 zones distinctes, présentant toutes une surface supérieure à 500m² :

- Zone 1 se trouve au fond de la parcelle et existe d'une surface de 932,62m² de pleine terre engazonnée ;
- Zone 2 a une surface de 583,95m² et est située en avant du parking de la Partie Ouest du site. Cette zone comprend une surface engazonnée de pleine terre ainsi qu'une noue ;
- Zone 3 a une surface de 516,03m² et est située en avant de la partie Est du site. Cette zone comprend une surface engazonnée de pleine terre ainsi qu'une noue ;

Considérant que, de ce qui précède, le projet est conforme au PRAS ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Volume :

Considérant que, dans la situation de droit, le projet se compose de deux parties liées entre elles ; qu'il s'agit principalement de grands halls ; qu'un bâtiment d'un gabarit r+2+tv se trouve côté rue devant les halls de la Partie Est ;

Considérant que, comme décrit ci-dessus, le bien subit différentes transformations, que certaines parties sont démolies et reconstruites ailleurs ;

Considérant que ni les constructions existantes, ni le projet (tant la Partie Ouest que la Partie Est) ne trouvent à s'implanter à l'alignement ; que le contexte bâti existant ne permet pas de déterminer un front de bâtisse clair ; que la nouvelle construction de la Partie Est se rapproche davantage de la rue que dans la situation actuelle ; que cette implantation s'intègre dans l'ensemble de l'îlot, au sein duquel les différents bâtiments présentent des reculs variables par rapport à la voie publique ; que le projet ne déroge dès lors pas au Titre I article 3 du RRU ;

Considérant que le projet déroge au titre I, article 4 du RRU, en ce que la profondeur projetée dépasse les trois quarts de la parcelle ; que la construction existante déroge déjà à cette disposition ; que, dans la situation projetée, la profondeur existante sera maintenue ; que la dérogation peut dès lors être considérée comme acceptable, dès lors que les travaux envisagés visent à améliorer l'organisation, le fonctionnement et les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la partie Est déroge au Titre I, articles 5 et 6 du RRU ; que tant les constructions existantes maintenues que les nouveaux volumes à ériger présentent une hauteur de façade et une hauteur de toiture supérieures à celles des constructions sises sur les terrains voisins ; que la construction sur la parcelle de droite est anormalement basse ; que, lorsqu'on considère l'ensemble des constructions de l'îlot, le projet s'intègre bien en termes de hauteur ; que les dérogations sont dès lors justifiées ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, articles 11 et 12 du RRU, en ce que :

- 10 emplacements de parking (de la partie Ouest) empiète en zone de recul ;
- La terrasse au rez de chaussée de la Partie Est surplombe la zone de recul ;
- La zone de retrait latérale de la partie Est comporte l'aménagement d'un parking 8 place, une zone dédiée aux containers en une rampe d'accès ;
- Tous les abris de vélos et les cabines de haute tension se trouvent en zone de recul ou zone de retrait latérale ;

Considérant que les emplacements de parking sont essentiels au bon fonctionnement du projet ; que les emplacements sont végétalisés alors qu'ils étaient auparavant minéralisés en situation de droit ; que la terrasse (partie Est) est en lien avec l'espace de détente/restauration ; que cet espace extérieur offre une valeur ajoutée au personnel et anime également la façade ; que les dérogations au Titre I, articles 11 et 12 du RRU, concernant les emplacements de parking, la terrasse de la partie Est, ainsi que l'implantation des rampes et containers (partie Est), sont acceptables et liées à l'activité proposée ; que le projet prévoit d'améliorer sensiblement l'esthétique et la qualité végétale des espaces extérieurs par rapport à la situation existante ;

Considérant que l'implantation des cabines haute tension et des parkings vélos n'a pas été intégrée au volume principal du bâtiment ; qu'ils se trouvent en zone de recul et en zone de retrait latéral ; qu'il s'agit d'une dérogation au Titre I, articles 11 et 12 du RRU ; que le parking vélos a été implanté à l'entrée côté mobilité douce du site, afin d'éviter le croisement des flux de mobilité lourde (camions / voitures) et de mobilité douce (piétons / vélos) ; que le parking est davantage accessible aux visiteurs de par sa visibilité et idéalement implanté à l'entrée du site ainsi qu'aux accès secondaires pour les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

ouvriers et employés ; que la cabine de haute tension et le parking sont légèrement enterrés afin de réduire leur impact visuel ; que les parkings vélos sont couverts d'une toiture végétalisée afin d'améliorer son intégration; qu'ainsi, les dérogations aux Titre I, articles 11 et 12 du RRU concernant l'implantation des cabines haute tension et des abris vélos, sont accordées ;

Aménagement:

Partie Est :

Considérant que l'activité de Schneider Electric se compose de trois parties distinctement identifiables volumétriquement :

- que la partie "halls existants", située à l'arrière du site, est conservée pour accueillir l'activité industrielle principale, nécessitant des accès camions et camionnettes ;
- que la zone "accueil et support", implantée à l'avant sur trois niveaux largement vitrés, regroupe les fonctions front office, mid office et back office nécessaires au bon fonctionnement de l'activité industrielle ;
- que le volume intermédiaire, entièrement reconstruit sur deux niveaux, assure la liaison entre les halls et les bureaux et accueille les activités de service après-vente (maintenance, tests, réparations, stockage), nécessitant également des accès poids lourds ;

Considérant que la reconstruction prévoit en outre la création d'un parking souterrain de 90 places pour voitures et 8 places pour motos, incluant des locaux techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment) ;

Partie Ouest :

Considérant que la partie Ouest du site fera l'objet d'une déconstruction partielle afin d'y aménager des halls modulables d'une superficie minimale de 1.000 m² avec mezzanine ;

Considérant que la zone de bureaux accessoires est conservée et complétée par un édifice léger intégrant les circulations verticales et constituant la nouvelle entrée principale du bâtiment ;

Considérant que l'entrepôt 4 sera partiellement déconstruit afin de libérer l'espace nécessaire à l'aménagement d'un parking de 38 places et aux accès camions ;

Considérant que l'entrepôt 3 sera réduit sur une longueur de 6 mètres pour créer une zone de déchargement au profit de l'entrepôt 2 ;

Considérant que les entrepôts 1 et 2 demeurent inchangés et que chacun des quatre halls est équipé de mezzanines aménagées ;

Architecture:

Partie Est :

Considérant que la partie Est du site est destinée à l'entreprise Schneider Electric ; que la reconstruction du bâtiment poursuit des objectifs environnementaux et s'inscrit dans une démarche Low Carbon ;

Considérant que le bois constitue le matériau principal de la structure, visible tant à l'intérieur qu'à l'extérieur ; que les façades combinent Dekton neutre en carbone, bardages en bois acoya ajourés et éléments en acier galvanisé pour assurer cohérence et harmonie ;

Considérant que l'aménagement intérieur s'organise autour d'un atrium surplombé d'une verrière

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

apportant lumière ; que le projet vise l'obtention de certifications environnementales et prévoit une autonomie énergétique grâce à la géothermie, aux pompes à chaleur et aux panneaux photovoltaïques ;

Parte Ouest :

Considérant que le bâtiment en brique situé à l'avant du site forme un ensemble cohérent avec le mitoyen de gauche ;

Considérant que l'aménagement intérieur n'est pas modifié et qu'un volume de distribution vertical a été implanté sur le pignon afin de préserver l'intégrité de la façade existante ; que cette cage de circulation, conçue en structure métallique légère et bardage en métal déployé blanc, constitue un élément secondaire intégré au contexte bâti et établit un lien avec la nouvelle construction Schneider Electric ;

Considérant que le projet privilégie le maintien des structures existantes afin de limiter les déchets liés à la déconstruction ; que les halls sont conservés et que les nouveaux murs à ériger seront revêtus de panneaux en acier galvanisé de tons gris clair et foncé, en cohérence avec l'existant ;

Mobilité

Partie Est (Schneider Electric) :

- **Livraisons :**

Considérant que le site, dans sa partie Est, dispose d'une zone spécifique déjà existante et aménagée pour la réception des camions de marchandises ; que pour les livraisons par camions (entre 5 et 10 par jour), il est prévu d'ajouter un troisième dock, en complément des deux docks existants, ainsi qu'une zone d'attente pour les camions ; que pour les livraisons par camionnettes (entre 10 et 20 par jour), trois quais de déchargement supplémentaires seront installés ;

Considérant que cette zone spécifique permettra également le stockage et l'évacuation des différents déchets ;

Considérant que l'aire de manœuvre existante assure une circulation aisée et sécurisée pour les camions et camionnettes ;

- **Parking personnel et visiteurs :**

Considérant que le projet prévoit un nombre suffisant d'emplacements pour le stationnement des travailleurs et visiteurs, compte tenu de l'expérience de l'entreprise sur son site actuel à Uccle ; que le projet pour la Partie Est offre une capacité totale de 101 emplacements ;

Considérant que l'accès carrossable au site se fait depuis l'accès existant, qui sera légèrement élargi pour permettre les rayons de braquage nécessaires pour les camions en provenance des deux côtés de la rue ;

Considérant que cet accès permet d'atteindre les quais situés sur la partie latérale des halls, un parking végétalisé à l'arrière du site avec 8 emplacements équipés de bornes de recharge, un second petit parking de 3 emplacements avec bornes de recharge rapide (destinés principalement aux commerciaux de l'entreprise), et l'entrée au parking souterrain ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Considérant que le parking souterrain peut accueillir 8 motos et 90 voitures, tous équipés de bornes de recharge, dont 4 places PMR et 2 places dédiées au covoiturage ;

Considérant que le rapport d'incidences indique que le nombre d'emplacements pour voitures est légèrement insuffisant ; que le projet dispose d'une politique très complète visant à encourager la mobilité douce (comme détaillé ci-après), ce qui compense ce déficit ;

- **Mobilité douce :**

Considérant que des mesures sont mises en place pour encourager la mobilité douce et l'utilisation des transports en commun, au-delà des obligations légales, telles que :

- La proposition de leasing vélo (plus de 100 contrats signés) et la subvention des déplacements domicile-travail en vélo ;
- La participation aux frais de parking à proximité des transports publics et des gares ;
- La subvention étendue des frais de transports en commun ;
-

Considérant qu'un local vélo couvert et sécurisé sera situé à proximité de l'entrée principale et pourra accueillir 32 vélos dont 4 vélo-cargos ;

Partie Ouest:

- **Livraisons :**

Considérant que l'accès principal pour les véhicules et camions est celui existant à hauteur de la liaison à déconstruire entre les 2 bâtiments ;

Considérant que la (les) future(s) entreprise(s) qui occuper(a)ont le bâtiment sont encore méconnues, le type de livraison et leur nombre ne peuvent être définis au regard de besoins spécifiques ; qu'ils ont été en conséquence établis tenant compte des critères usuels pour des activités de type industriel ;

Considérant que le projet prévoit une zone de déchargement camions pour chaque hall, dont une équipée d'un quai ;

- **Parking personnel et visiteurs :**

Considérant que le site sera aménagé de manière à pouvoir accueillir 38 emplacements de voitures dont 2 PMR; 12 des emplacements seront équipées de bornes électriques et tous les parkings seront végétalisés (hormis les emplacements PMR qui seront en klinkers drainants) ;

- **Mobilité douce**

Considérant qu'une seconde entrée destinée à la mobilité douce est à réaménager le long de la mitoyenneté au niveau de l'accès principal du bâtiment mitoyen ;

Considérant que deux parkings vélos de 10 et 14 places (dont 2 emplacements pour les vélos cargo) sont prévus dans les abords, soit un total de 24 emplacements vélos ; que ces 2 parkings seront couverts, sécurisés et équipés de prises électrique ;

Abords :

Considérant que le site se trouve en catégorie 0+3 à l'inventaire de l'état du sol ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Considérant qu'une étude de risques mise à jour a été fournie dans le cadre de la reconnaissance de l'état du sol, arrivant à la conclusion que le massif drainant prévu à l'ouest du site n'est pas incompatible avec la pollution en plomb présente sur le site ;

Considérant qu'une espèce végétale invasive a été découverte sur le site (*Buddleia davidii*) ;

Considérant que le projet prévoit de modifier les abords :

- Toiture de la partie neuve (partie Est) largement végétalisée ;
- Végétalisation des parkings extérieurs ;
- Maintien et extension des zones actuellement végétalisée en front de voirie et en bordure de chemin de fer ;

Considérant qu'au total, 3 arbres présents le long de l'allée de la Recherche devront être abattus : 2 pour permettre le nouvel accès à la partie Ouest (un saule blanc et un érable sycomore), 1 pour permettre les nouvelles constructions de la partie Est (un érable sycomore) ; qu'en compensation, le projet prévoit de planter 9 nouveaux arbres d'essence indigène (type aulne glutineux merisier à grappe ou peuplier noir) : 3 arbres seront plantés entre la partie neuve et l'allée de la Recherche, 4 arbres au niveau du parking de la partie Ouest, 2 arbres à l'arrière du parking et de la zone de livraison de la partie Est ;

Considérant que des haies seront présentes le long des zones de parking extérieures de la partie Est, ainsi qu'entre les deux bâtiments ; que les zones enherbées seront en gestion différenciée, avec une bande de tonte de chaque côté des chemins et quelques haies libres ;

Considérant qu'il est prévu dans la Partie Est la mise en place d'hôtels à insecte et de ruches avec maintien du partenariat existant entre Schneider Electric et Natagora ; que des ruches de 3 à 4 colonies d'abeilles productives seront placées sur le toit terrasse des bureaux situé à gauche ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 13 du RRU en ce que la surface perméable n'atteint pas 50 % de la zone de cours et jardins ; que le projet déroge à cet article pour les parties Est et Ouest ; que la situation existante déroge déjà à cet article ; que le projet prévoit la création de nouvelles zones végétalisées, notamment en pleine terre, mais ces modifications n'atteignent toutefois pas les 50 % ; que néanmoins, le projet réduit le taux d'imperméabilisation du site de 79 % à 64 % ; que la dérogation est acceptable dans la mesure où le projet améliore considérablement la situation en termes de zones perméables et de qualité végétale ;

Considérant qu'au fond de la partie Ouest se trouve une zone destinée uniquement aux manœuvres du SIAMU ; que le demandeur a confirmé en séance qu'il est possible d'y prévoir un revêtement en pavés drainants, afin d'améliorer encore la perméabilité du site ;

Gestion des eaux pluviales

Partie Est :

Considérant que les halls existants seront préservés et n'entraîneront pas de modifications de la toiture ni de l'égouttage ;

Considérant que les eaux pluviales du bâtiment accueillant les fonctions d'accueil et de support ainsi que la nouvelle zone d'ateliers seront intégralement gérées par infiltration dans une noue de 400 m² et d'une profondeur minimale de 20 cm aménagée aux abords du site ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Considérant que l'aire de manœuvre à l'extrémité droite du site ne sera pas modifiée ; que l'exutoire du filet d'eau existant sera injecté dans un massif stockant de 105 cm d'épaisseur implanté sous l'aire de stationnement des places 1 à 8, soit +/- 230m² ;

Considérant qu'une citerne pour la récupération des eaux pluviales est prévue sur le site, afin de pouvoir utiliser l'eau pour les sanitaires ; qu'il est estimé un nombre de 47 WCs/ urinoirs pour l'ensemble du bâtiment ; que le calculateur de Bruxelles Environnement indique que le volume d'eau pluviale à récupérer à cet effet est de 43 m³ ; que des citernes d'eau pluviale de 20 + 20 + 10 m³ (soit un total de 50m³) seront donc implantées dans la zone de container située au fond de l'entrée du parking situé à gauche (entrée mobilité douce) ;

Considérant que la noue, le massif de stockage et les citernes seront équipés d'un trop-plein en direction de l'égout afin d'anticiper les débordements causés par des pluies exceptionnelles ;

Partie Ouest :

Considérant que le hall existant en partie démoli n'entraînera pas une réfection de la toiture ni de l'égouttage ; qu'on considère donc que la situation existante n'est pas modifiée ;

Considérant que les zones de parking seront réalisées en revêtement perméable au moyen de dalle gazon ; que des massifs stockant d'une épaisseur de 50cm seront aménagés sous ceux-ci (soit +/- 325m²) afin d'infiltrer la totalité des eaux pluviales du parking ; que ceux-ci auront la capacité d'absorber également les eaux de ruissellement provenant des surfaces de circulations asphaltées via des bouches d'injection ;

Considérant qu'une noue de 100m² et de 15cm de profondeur sera aménagée en zone de recul de manière à garantir l'infiltration des eaux pluviales ;

Considérant qu'une citerne pour la récupération des eaux pluviales est prévue sur le site, afin de pouvoir utiliser l'eau ; pour les sanitaires ; qu'il s'agit d'un nombre de 22 WCs/ urinoirs pour l'ensemble du bâtiment ;

Considérant que la noue, le massif de stockage et les citernes seront équipés d'un trop-plein en direction de l'égout afin d'anticiper les débordements causés par des pluies exceptionnelles ;

De manière générale :

Considérant que le projet prévoit une stratégie de réemploi des matériaux, en particulier le béton et les structures métalliques ;

Considérant que la déconstruction/ transformation permet de rendre autonome les 2 bâtiments, surtout au niveau des accès ; mais permet aussi d'améliorer la mobilité grâce à la création de places de parkings supplémentaires ;

Considérant que la reconstruction du bâtiment poursuit des objectifs environnementaux et s'inscrit dans une démarche Low Carbon ;

Considérant que le projet est conforme au PRAS ;

Considérant que l'expression architecturale est en harmonie avec le contexte du site et répond aux attentes de ce type d'infrastructure ;

Sur le plan de la durabilité, la volonté du maître d'ouvrage d'atteindre un haut niveau de performance est appréciable et montre un engagement concret en faveur de la construction responsable

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

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 ;

AVIS UNANIME FAVORABLE SOUS CONDITIONS :

- Respecter l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 28/01/2025 ;
- Respecter l'avis d'Infrabel du 13/02/2025 ;
- Respecter l'avis d'Access&Go du 7/03/2025 ;
- Respecter l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 13/03/2025 ;
- Prévoir un revêtement en pavés drainants au fond de la partie Ouest (zone SIAMU);
- De faire obligatoirement usage dans le cadre des forages liés au système de géothermie fermée, sauf accord de Bruxelles Environnement, de l'additif naturel mentionné dans le protocole de forage afin d'éviter la mise en contact des deux aquifères ;
- De prévoir une épaisseur de substrat plus importante que 10 cm pour les toitures végétalisées ;
- De ne pas prévoir de trop-plein vers l'égout pour des aménagements permettant de gérer une pluie centennale dans la mesure où le réseau d'égouttage sera déjà saturé puisqu'il est dimensionné pour gérer une pluie décennale ;
- D'aménager des locaux pour vélos sécurisés d'au moins 32 emplacements pour la partie Est et 24 emplacements pour la partie Ouest, avec un minimum de 2 m² par emplacement et 10 % d'emplacements adaptés aux vélos-cargos ;
- De prévoir, pour la partie Est et la partie Ouest, des signalisations claires permettant de distinguer les accès réservés aux piétons et vélos, des accès pour les voitures et motos ;
- De prévoir des marquages au sol afin de délimiter les emplacements de stationnement au niveau du parking de la partie ouest du site ;
- Dès le début du chantier, en cas de découverte, notamment dans les bâtiments, d'animaux protégés (ex. : chauve-souris, rapaces, ...) impactés par les travaux ou blessés au point de ne plus pouvoir se déplacer, contacter sans délai l'équipe Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97). Ces animaux sont généralement à évacuer vers un centre reconnu pour la faune sauvage. Les nids des espèces protégées sont également protégés ;
- De veiller à planter des espèces respectant une proportion de minimum 80 % d'espèces indigènes et maximum 20 % d'espèces exotiques non invasives pour toutes les strates de végétation (herbacée, arbustive, arborée) ;
- De prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter la propagation, à défaut de pouvoir les éliminer, des individus de *Buddleia davidii* présents sur le site ;
- De faire évacuer par une entreprise dûment autorisée et dans les meilleurs délais les produits dangereux actuellement stockés sur le site ;
- Prévoir des mesures de protection pour les arbres existants pendant le chantier ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement Urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Environnement	M ^{me} STAELS	
---------------	------------------------	--

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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