

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} DEWACHTER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} ROELANDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par Canal Hill S.A
Objet de la demande	Modification du permis d'urbanisme 01/PFD/1692809 délivré le 27/06/2019 pour la construction d' un grand magasin pour Schleiper (modifications intérieures et suppression de la maison à rue pour en créer un parc)
Adresse	Rue des Orchidées 1
PRAS	zone de chemin de fer, zone de forte mixité.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Que le projet est dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ; que le Gouvernement a fait de la requalification de la zone du canal une priorité de la législature ; que cette priorité découle de la nécessité de faire évoluer la ville, d'identifier les moyens de relancer une dynamique économique qui soit génératrice d'emplois pour les Bruxellois tout en s'inscrivant durablement dans un contexte urbain inclusif et de mettre en évidence les activités industrielles en y enlevant la perception de nuisance;

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

Attendu que la demande vise à la modification du permis d'urbanisme 01/PFD/1692809 délivré le 27/06/2019 pour la construction d'un grand magasin pour Schleiper (modifications intérieures et suppression de la maison à rue pour en créer un parc) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte plus précisément sur :

- le remplacement du logement unifamilial implanté à front de la rue des Orchidées par un jardin accessible au public;
- la diminution de la surface du sous-sol ;
- l'adaptation des noyaux de circulation du grand commerce spécialisé ;
- la diminution du volume construit au 2ème étage côté chemin de fer ;
- l'ajout d'une porte de sortie de secours dans la zone comptoir.

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/04/2021 au 27/04/2021 et a donné lieu à aucune lettre et/ou remarque pour les motifs suivants :

- Application de l'article 142 §1er et 147 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - Annexe B : 31) Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2;
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;
 - Prescription particulière 4.5.1 : Modification des caractéristiques urbanistiques ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Vu l'avis du SIAMU favorable conditionnel du 15/03/2021 ;

Vu l'avis de BE du 12/03/2021 ;

Vu l'avis d'INFRABEL du 01/03/2021 sous réserve de respecter la loi du 27/04/2018 ;

Situation du site :

Considérant que le site est bordé à l'Est par la ligne de chemin de fer SNCB n°28 qui relie la gare du Midi à la gare de Schaerbeek par l'Ouest de Bruxelles ; qu'il est accessible par la rue des Orchidées, rue à sens unique qu'on emprunte depuis le quai Fernand Demets qui borde le canal ; que le terrain d'angle se dessine en forme de triangle rectangle quelconque ; que la partie du terrain qui se trouve à l'alignement correspond à l'un des angles aigus de ce triangle, tandis que le fond de la parcelle se trouve entre l'angle droit et l'angle restant du triangle ;

A front de la rue des Orchidées :

Considérant qu'une maison 3 façades d'un étage sur rez-de-chaussée était prévu initialement à front de rue le long de la mitoyenneté gauche ; que le maître de l'ouvrage ne souhaite plus réaliser cette construction dont il n'aurait pas l'usage ; Que la prescription 0.12 du PRAS permet la suppression de logement pour permettre la réalisation d'un espace vert public ; qu'un jardin accessible au public pendant les heures d'ouverture du magasin est demandé en lieu et place de la maison prévue ; que ce jardin dispose d'une grille d'entrée dédiée et réservée aux piétons ; qu'il est ceint par une clôture paysagère en châtaignier de 1 m de haut (ganivelle) implantées dans les zones de plantations ; qu'un petit portail rejoint le chemin pédestre qui longe la voirie principale qui mène au magasin ; que le projet dispose donc maintenant d'une entrée piétonne distincte de l'accès charroi du projet qui a pu être un peu élargi afin d'améliorer les possibilités de girations des véhicules à la sortie du site ; que cette modification permet d'accroître et améliorer la capacité d'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle ; considérant que le mur mitoyen du voisin situé au 3 de la rue des Orchidées, sera isolé et revêtu d'un enduit de teinte claire ; que ce pignon se trouvera donc dans le jardin accessible au public, visible depuis la rue et l'entrée du site ;

Considérant qu'un grand portail composé d'une grille métallique coulissantes à barreaudage vertical laquée marque l'entrée du site ;

Considérant qu'une cabine haute tension est prévue entre le portail et le chemin de fer à l'opposé de la maison ;

Immeuble de commerce en fond de parcelle :

Considérant qu'un immeuble de commerce spécialisé est construit comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages partiellement en retraits totalisant une superficie hors sol de 3.470 m² ; que la demande modifiée réduit cette superficie à 3.453,7 m² ;

Que le magasin dispose d'une façade principale entièrement vitrée et est bordé au fond par une voie de circulation présentant une double hauteur, dont la toiture en pente comprend des verrières d'éclairage zénithal et dont la pente de toiture permet le bon raccordement au gabarit de l'immeuble voisin occupé par une entreprise sociale ;

Qu'un escalier extérieur est implanté côté chemin de fer au bout des coursives qui sont accrochées à la façade principale aux étages ; qu'il est disposé derrière la double peau

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

intégrant les capteurs photovoltaïques encapsulés dans des vitrages faisant également office de protection solaire pour la façade vitrée du magasin et de garde-corps pour les coursives ;

Que le second étage est construit en retrait par rapport aux étages inférieurs, ce qui génère une importante toiture verte à l'arrière ainsi qu'une belle terrasse côté chemin de fer ; Que la toiture des bureaux est également recouverte de panneaux photovoltaïques ; que les autres toitures et auvents de l'immeuble sont des toitures vertes extensives ;

Que la zone de livraison se trouve côté chemin de fer, accessible sous l'auvent ;

Considérant que le projet modifié prévoit une diminution de la surface du sous-sol à 278,1 m² qui ne comprend plus que des locaux techniques, les sanitaires et les vestiaires ;

Que les noyaux de circulation du grand commerce spécialisé sont modifiés en ce que l'escalier qui relie en duplex la partie commerce du rez à sa mezzanine a légèrement été déplacé de même que le monte-charge qui y est accolé ; que l'escalier n° 4 (et le monte-charge accolé) ont été déplacés de manière à ce qu'ils soient incorporés dans le compartiment du magasin en duplex ; que les 2 noyaux se font donc face dans le magasin, ce qui permet de ne plus devoir enclôisonner l'escalier n°4 qui passait d'un compartiment à l'autre ;

Considérant que la diminution du volume construit au 2ème étage côté chemin de fer est la conséquence de l'adaptation du noyau de circulation de l'escalier n° 4, qui ne desservant plus le 2ème étage, ne génère plus de terrasse couverte et de cabanon pour la sortie de ce noyau de circulation ;

Considérant qu'une nouvelle porte de sortie de secours est prévue dans la zone comptoir ; que cette sortie implantée sur l'axe 2 dans la zone comptoir du commerce permet d'éviter de placer des barres anti-panique sur les portes coulissantes RF 30' à sécurité positive qui donnent du commerce vers le sas d'entrée au rez-de-chaussée ;

Aménagement paysager en partie centrale :

Considérant qu'un îlot central de forme triangulaire encadre 33 emplacements de parking du site dans un écrin de verdure agrémenté d'arbres à haute tige et aux revêtements de sols infiltrants composés de gravier dolomitique et/ou de dalles gazon pour les places de stationnement les moins utilisées ; Qu'une voirie montante à sens unique bordant le chemin de fer est réservée aux camions de livraison et leur permet d'arriver dans le bon sens pour les manœuvres en vue de leur déchargement sous un grand auvent à droite de l'immeuble.

Qu'une large voie montante à double sens arrive dans l'axe de l'entrée du magasin ;

Que l'entrée du site est bordée de plantations qui se prolongent sur la gauche jusqu'à l'immeuble principal et au bord de laquelle est aménagée un cheminement piéton ;

Considérant qu'un auvent côté gauche recouvre l'espace de stationnement vélo (20 emplacements) ; Que cet auvent assure une transition entre l'espace vert et la toiture verte qui recouvre la partie basse de l'immeuble, assurant un recul de 12,4 m de la façade des étages par rapport aux voisins ; qu'il protège et intimise la zone de chargement réservée aux expéditions ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Qu'une partie des zones carrossables revêtues de pavés en béton seront réalisées avec des pavés à joints infiltrants ;

Que la création de zones verdurisées et de pleine terre, sur un site qui est aujourd'hui totalement imperméabilisé vise à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;

De manière générale :

Considérant que les enseignes dessinées sur les plans sont à titre indicatif et qu'une demande ultérieure spécifique sera introduite ;

Considérant que le projet contribue à la mixité fonctionnelle au sein du périmètre du plan canal, et participe au maintien et au renforcement des activités économiques à proximité du canal ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, 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 6 mai 2021

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU du 15/03/2021 ;
- Respecter la décision d'Infrabel en date du 01/03/2021 ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} ROELANDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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