

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Environnement M. SPILEERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE S.A. représenté par Mr Poucques.
Objet de la demande	Construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de 171 logements sur un socle productif (2.925 m ²) et de parkings (132) (lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092).
Adresse	Digue du Canal
PRAS	Zone d'entreprises en milieu urbain + ES.
PL	3/FL/100-00 (NOVA : 01/LPFD/602092 - Date dernière notification : 16/07/2018)
Réf. Communale	52103
Réf. URBAN	01-PFD-1791950 - PE 115/2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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 opposition.

**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 18 novembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Objet de la demande et Contexte

Attendu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant et le long d'une zone de parc suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le PPAS « Rive droite », AR 14/02/1962, étant un ancien plan particulier, adopté à une époque correspondant à une affectation industrielle de la zone ; Que s'il devait être malgré tout considéré que les prescriptions n'ont pas été abrogés implicitement, il y a lieu d'y déroger afin de permettre la réalisation d'un projet répondant aux exigences nouvellement applicables dans les ZEMU, lesquelles impliquent une occupation du sol et une urbanisation différente de celle d'une zone à vocation strictement industrielle ;

Attendu que la demande vise à construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de 171 logements sur un socle productif (2.925 m²) et de parkings (132) (lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092);

Historique des permis :

Vu le permis de lotir 01/LPFD/602092 délivré le 02/07/2018 pour créer 9 lots sur une superficie de 40.212 m² ; que le permis de lotir vise également la création d'espaces publics (voiries et espaces verts) en vue d'être rétrocédées aux instances publiques et repris sous les dénominations suivantes : un parc P0, deux espaces verts P1 et P2, une voirie piétonne P3 et deux voiries R1 et R2 ;

Considérant que le permis de lotir a fait l'objet d'une étude d'incidences ;

Vu le permis 01/PFD/500018, délivré le 10/08/2015, pour les deux premiers îlots construits de ce quartier, ayant comme objet : « Construire deux immeubles : bâtiment B destiné aux services intégrés aux entreprises et d'un ensemble de 93 logements avec des services intégrés aux entreprises au rez-de-chaussée et des parkings et locaux techniques en sous-sol et bâtiment C comprenant la construction d'une maison de repos et de soins (180 lits) et de résidence services (71 unités). Aménager les abords communs aux deux immeubles B et C avec intégration des accès aux immeubles et des parkings extérieurs paysagers (demande modifiée en application de l'article 177/1 du COBAT). Construire un ensemble de 3 bâtiments destinés aux services intégrés aux entreprises, aux commerces, au logement avec 116 appartements dont 17 studios, une maison de repos et de soins (120 lits) et deux résidences-services pour personnes âgées (respectivement de 16 et 48 unités). Construire un parking à l'air libre de 176 places et deux parkings souterrains pour un total de 199 places (City Dox) (demande initiale) » ;

Vu le permis 01/AFD/596734 délivré le 15/03/2017 ayant comme objet : « modifier le permis d'urbanisme 48841 » ; Que cette demande porte, d'une part, sur la modification partielle de la destination du bâtiment C (passage d'une maison de repos en équipement de santé) et d'autre part, sur des modifications mineures apportées aux plans suite à la réalisation du dossier d'exécution ;

Vu le permis 01/PFD/691707 délivré le 09/01/2019 pour le lot 3 pour construire 3 immeubles sur un socle commun occupé par 3.212 m² d'activités productives, 742 m² de commerces, 5 logements, 200 emplacements de parking et 492 emplacements de vélos, dont deux immeubles sont dédiés à 181 logements (R+7) et un immeuble à 7.526 m² de services intégrés aux entreprises (R+6), sur la parcelle du lot 3 du permis de lotir "city dox" ;

Vu le permis 01/PFD/1697556 pour aménager les espaces publics dans le cadre du PL 01/LPFD/602092 délivré le 16/06/2020 ;

Vu le permis 01/PFD/1753146 pour construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de logements sur un socle productif (2.236 m²) et de parkings (132) (lots 4.1 et 4.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092) délivré le 01/07/2021 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Avis d'instances

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/08/2021(PU) et 20/10/2021 (PE);

Vu l'avis de Access&GO du 29/09/2021 qui considère que le projet est conforme au Titre IV du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis de Vivaqua du 06/08/2021 qui attire l'attention sur l'existence sur le site d'une réseau d'égoûtage et d'une installation de distribution ;

Vu la décision de la commission Astrid du 17/08/2021 imposant une couverture radioélectrique indoor ASTRID vu la superficie du socle (niveau RDC) supérieure à 2.500 m² ;

Vu l'avis positif du BMA du 14/06/2021;

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 06/08/2021 aux conditions suivantes : • garantir l'accessibilité du revêtement des cheminements dans le jardin commun • doter les escaliers des mezzanines de deux goulottes à vélo (une de chaque côté) • prendre les dispositions nécessaires pour garantir un accès et une manœuvrabilité aisés pour les vélos-cargos • prévoir des espaces pour le rangement de poussettes • opter pour des dispositifs de fixation des vélos conformes au vademécum stationnement vélo • prévoir la possibilité de recharge pour vélos électriques • aménager la rampe du parking conformément au RRU 4 • remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale • respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") • veiller à ce qu'aucun élément en saillie ne dépasse l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) • établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité • envoyer par mail (district@srb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;

Procédures

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 10 relatif aux éléments en saillie sur la façade ;
- Application de l'article 126 §10 du CoBAT : Dérogation au Permis de Lotir 01/LPFD/602092 ;
- Application du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences :
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
- Application de l'article 175/15-175/21 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences :
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.
- Application de l'article 124 § 2, 4° du COBAT : enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement: permis d'environnement de classe 1B ;

Attendu qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis d'environnement ;

Considérant que ce rapport est complet au sens de l'article 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences ;

Considérant qu'en cas de refus du permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement, et inversement ;

Considérant que le rapport d'incidences est également requis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;

Que ce rapport est complet en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences ;

Situation urbanistique

Considérant que le projet se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure de la Digue du Canal, à l'angle de la rue du Développement ;

Considérant que le projet concerne les lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092;

Considérant que le projet de lotissement se divise comme tel :

- deux nouvelles voies publiques parallèles au canal, la première (R1) traversant le site de part en part et séparant les lots 4, 5 et 6 côté canal aux autres, la seconde voie (R2) séparant les parcelles déjà construites des lots 7 et butant contre le lot 3; d'une voie publique piétonne (P3) reliant le boulevard Industriel du parc (le long du lot 3) ;
- un parc (P0) au centre du projet et deux espaces verts (P1 et P2) perpendiculaires au canal ;
- le lot 3 se développant le long du boulevard Industriel dans l'alignement des bâtiments déjà construits et le long de la rue du Développement;
- les lots 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, et 6.1, 6.2 le long de la Digue du Canal et d'une des deux nouvelles voies publiques ;
- les lots 7.1 et 7.2 situés entre le parc et la rue de la Petite Île ;

Considérant que les prescriptions suivant le permis de lotir délivrées sont :

- dans le lot 5.1, les immeubles comportent maximum 8 étages sur rez-de-chaussée (côté traversée verte - R1) et maximum 3 étages sur rez-de-chaussée (côté nouvelle rue); que côté Digue du Canal, un socle est prévu en partie centrale ; sont prévus 1.686 m² au sol avec une superficie maximale de plancher de 9.890 m² ;

Que ces immeubles seront affectés aux activités productives, aux commerces de gros et équipements (+/- 1.290 m² soit 13 % du lot), aux logements (+/-8.600 m² soit 87% du lot);

- dans le lot 5.2, les immeubles comportent maximum 8 étages sur rez-de-chaussée (côté traversée verte - P1) et qu'une émergence de maximum 14 étages sur rez-de-chaussée est prévue sur l'angle ; qu'un bâtiment de maximum 3 étages sur rez-de-chaussée est prévu côté nouvelle rue (R1); que côté Digue du Canal, un socle est prévu en partie centrale ;

Que sont prévus 1.907 m² au sol avec une superficie maximale de plancher de 10.000m² ;

Que ces immeubles seront affectés aux activités productives, aux commerces de gros et équipements (+/- 1.250 m² soit 12,5% du lot), aux logements (+/-8.360 m² soit 84% du lot), aux commerces (en ce compris les fonctions horeca) (+/-390 m² soit 0,4% du lot) ;

Que le projet est dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ; 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; que les instances publiques sont notamment soucieuses d'une mixité de typologie de logements, d'une diversité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

de typologie des activités productives ou encore accompagnent les projets dans une démarche proactive de durabilité ;

Attendu que l'ensemble du site réunit tous les prérequis pour mener une réflexion urbaine globale dans la perspective de la constitution d'un nouveau quartier durable, à savoir :

- Une localisation à proximité immédiate du Canal, et du centre de la commune d'Anderlecht (place de la Vaillance située à moins d'un kilomètre) ;
- Une échelle suffisante pour être qualifié de « quartier » ;
- Une préoccupation de la mobilité ;
- Une préoccupation de la revitalisation des friches urbaines ;
- Une écologie urbaine (biodiversité, gestion de l'eau, collecte des déchets) ;
- Une mixité fonctionnelle (activités productives, services intégrés aux entreprises, logements, équipements d'intérêt collectif ou de service public, commerces, ...) ;
- Une mixité sociale et intergénérationnelle ;

Projet et Motivations

Considérant que 3 nouveaux immeubles à appartements (pour un total de 171 logements) sont implantés sur un socle commun dédié aux activités productives :

- niv. Rez bas et haut = socle d'activités productives (2.925 m²) avec espace commun pour logistique + les communs des immeubles à appartements A, B et C ;
- niv. +0,5 = mezzanines occupées par les communs des immeubles à appartements A et C ;
- niv. +1 = dalle de parking (caractère ouvert) avec 132 places pour voitures ;
- à partir du niv. +2 : appartements dans les tours A (R+14), B (R+3) et C (R+8) ;

Considérant que le projet se compose de 3 parties distinctes: le socle du rez-de-chaussée bas et haut, le plateau libre du parking au premier étage et les 3 volumes de logements qui surmontent l'ensemble ; que l'emprise du rez-de-chaussée épouse parfaitement les limites des lots, contrairement à la dalle du R+1 qui est en débord de 80cm ; que de cette manière, la strate du niveau de parking est davantage signifiée et l'articulation entre le socle et les volumes de logements est mieux mise en exergue ;

Considérant que l'émergence A est une tour de hauteur R+14 (lot 5.2), l'émergence B est un volume bas constitué de 2 niveaux et l'émergence C est une tour moyenne en R+8 (lot 5.1) ; que seule l'émergence B sera alignée par rapport à la dalle de parking, les deux autres émergences demeurant en retrait ;

Considérant que le projet réorganise les volumes qui accueillent les logements par rapport aux prescriptions du permis de lotir ; qu'en effet, le gabarit prévu sur le lot 5.1 est raccourci afin d'offrir une plus large vue sur le canal au bénéfice des futurs occupants des émergences A et C ; que les niveaux ont été placés dans le volume le plus haut afin de dégager les vues depuis l'émergence C sur les nouveaux espaces verts créés au sein du quartier ; que de cette manière, les 3 volumes de logements se distinguent clairement, tout en s'articulant de manière cohérente ;

Considérant que les volumes définissent un front bâti variant de R+3 à R+14 ; qu'à l'inverse, du côté de la digue du Canal, un jeu de retraits va créer une plus grande ouverture des volumes les uns par rapport aux autres, et permettra ainsi de démultiplier les logements qui seront dotés d'une vue dégagée vers le canal ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet profite de l'importante différence de topographie rencontrée sur la parcelle de manière à offrir une hauteur libre sous plafond généreuse pour les ateliers ; que cette disposition permet ainsi aux ateliers de bénéficier de larges vitrines sur l'espace public, offrant un bel éclairage naturel aux espaces productifs ; que les différences de niveaux présentes au rez-de-chaussée permettent également d'avoir une double hauteur pour les halls d'entrée des logements, permettant de placer des mezzanines ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Considérant que les trois volumes composant le projet possèdent trois expressions de façades différentes, ce qui leur confère une identité propre ;

Considérant que l'émergence A, est ornée de façades avec terrasses filantes ; que l'émergence B est parée de façades pleines percées d'ouvertures, dont des terrasses , et que l'émergence C possède des façades loggias; Que les façades des bâtiments de logements seront habillées en trois matériaux distincts et contrastants (l'émergence A en tôles ondulées aluminium naturel, l'émergence B en briques émaillées de teinte claire chaude et l'émergence C en panneaux de verre émaillé de teinte foncée) ; que ces trois écritures sont déjà appliquées au lot 4 mais sont permutées afin de créer une cohérence urbaine et une identité à chaque lot; que de cette manière la singularité des trois volumes sera renforcée et le contraste avec la matérialité du niveau parking et du socle sera assurée ;

Considérant que les ateliers productifs qui occupent la majorité des façades du socle seront dotés de grandes surfaces vitrées ou translucides pour permettre de rendre visibles, ou au moins perceptibles, les activités qui s'y déroulent ; qu'une rue logistique intérieure permet d'assurer les livraisons aux ateliers ;

Que les trois halls d'entrée des logements seront positionnés sur trois façades différentes de la parcelle, un côté Hof ter Biest, un côté rue de la Manufacture et un rue du Nieuwemolen ;

Que le niveau de parking ne sera pas fermé sur ses côtés, ce qui allègera la volumétrie globale du projet qui consiste en une superposition de trois bâtiments résidentiels sur un socle nécessairement plus massif ; que la structure expressive sera visible depuis l'extérieur (notamment depuis l'autre rive du canal), animant ainsi l'ensemble architectural ; Que l'accès se fait via une rampe située rue de la Manufacture ;

Considérant que le programme résidentiel se développe dans trois volumes aux gabarits différents, articulés autour d'un jardin collectif situé sur la dalle du parking, qui bénéficie ainsi d'un aménagement paysager qualitatif ; que les typologies et la taille des appartements sont variées afin d'assurer une mixité sociale maximale ; que l'ensemble des appartements sont répartis autour de 5 noyaux de circulations verticales ; qu'ils sont répartis en 10 Studios, 39 appartements de 1 Ch., 100 appartements de 2 Ch., et 22 appartements de 3 Ch. ;

Considérant que le projet comprend 5 dérogations au permis de lotir :

1. Emplacements vélos en zone privative : que le projet déroge à l'article 3.1.7.2. du permis de lotir en ce qu'il prévoit des emplacements vélos en mezzanine alors que le permis de lotir impose l'implantation au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol ; que placer tous les emplacements au rez-de-chaussée aurait nécessité 708 m² de superficie de plancher ; qu'il aurait donc été impossible de respecter la prescription de la zemu du PRAS ; qu'en conséquence, des emplacements vélos ont été implantés au niveau mezzanine ; que ces deux locaux sont chacun accessibles par un escalier menant au local à partir du « rez » du local vélo. ; que tous les emplacements pour grands vélos sont au rez-de-chaussée; que dès lors la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

2. Implantation des constructions : que projet déroge à l'article 3.2.1.1. en ce que l'émergence C a une profondeur de 20,80 mètres alors que le plan de lotissement prévoit une zone de bâtisse de 16 mètres (R*+8) ; que si la profondeur est plus grande, la longueur de cette émergence a été considérablement réduite par rapport à ce qui le permis de lotir autorise : 42,95 mètres contre 58 mètres. ; que le projet déroge également à l'article 3.2.1.1. en ce qu'une petite partie l'émergence A n'est pas implantée dans la zone de bâtisse (R*+8) ; que le plan de lotissement prévoit une profondeur de 20 mètres ; que l'émergence A a une largeur de 19,80 mètres et sa façade se trouve à 1,68 mètre de la limite de lot ; que l'émergence A déborde donc de 1,48 mètres de la zone constructible en R*+8 ; qu'il ne s'agit que d'un déplacement et non d'une sur largeur qui impliquerait un surcroit de superficie de plancher ; que la largeur de l'émergence A reste inférieure au 20 mètres : 19,8 mètres ; que ce décalage permet de bien distinguer le socle R*+1 de la partie supérieure affectée en logements ; que cela fait partie de la composition architecturale de l'ensemble du projet ; que pour ces raisons la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

3. Nombre de niveaux : que le projet déroge à l'article 3.2.1.2. « Nombre de niveaux hors-sol » en ce qu'au droit d'une partie de l'émergence C, le gabarit est limité au socle R*+1 alors que le PL impose un gabarit de R*+8 – deux niveaux au maximum soit R*+6 ; la motivation tient du parti architectural développé pour le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

lot 4 : que le projet réorganise les volumes qui accueillent les logements par rapport aux prescriptions du permis de lotir ; qu'en effet le gabarit prévu sur le lot 4.1 est raccourci afin d'offrir une plus large vue sur le canal pour les ailes A et C ; que les niveaux qui étaient prévus à l'angle de la rue de la Manufacture et du Nieuwemolen, ont été placés dans le volume le plus haut afin de dégager les vues de l'aile C sur les nouveaux espaces verts créés au sein du quartier ; que de cette manière, les 3 volumes de logements se distinguent clairement tout en s'articulant de manière cohérente ; que la construction du volume bas R+2/R+3 permet de définir la relation avec la rue de la Manufacture. ; qu'ainsi positionnés les volumes définissent un front bâti variant de R+3 à R+14 et cela témoigne de l'intérêt du projet à s'adresser à son contexte selon des logiques urbaines environnantes ; qu'à l'inverse côté digue du Canal, un jeu de retraits entraîne une plus grande ouverture des volumes les uns par rapport aux autres et permet ainsi de démultiplier les logements dotés d'une vue dégagée vers le canal ; que dès lors la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

4. Toitures – étages en retrait que le projet déroge à l'article 3.2.1.2. en ce que le niveau de toiture (dernier niveau) ne répond à aucune des deux conditions imposées ; que les étages sous toitures des bâtiments de gabarits R+14 (émergence A), R+8, (émergence C) et R+3 (bâtiment C) ont la même superficie que le niveau qui leur est immédiatement inférieur pour une question d'équilibre esthétique et architectural ; que la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

5. Épaisseur de terre que le projet déroge à l'article 3.2.1.3. en ce que l'épaisseur de terre varie entre 20 cm et 120cm sur la toiture du R*+1 alors que le permis de lotir impose un minimum de 60 cm ; que les grandes épaisseurs de terre sont concentrées là où la dalle structurelle est plus épaisse ; que cela permet de réduire le poids sur les côtés et ainsi d'avoir une structure plus élégante et aérée en façade du Canal avec des colonnes en recul ; qu'il conviendrait de revoir le plan d'aménagement afin d'augmenter la proportion de la couche de terre arable sur la dalle de parking avec une épaisseur à 0,6m ;

Considérant que les dérogations aux 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 de toiture), 6§3 (toiture - éléments techniques), 8 (hauteur d'une construction isolée), 10 (éléments en saillie sur la façade), 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ont été accordées dans le permis de lotir ;

Considérant que le projet comprend de manière spécifique deux dérogations au RRU :

1. que le projet déroge à l'article 16 du titre II du RRU en ce qu'il ne prévoit pas de locaux déchets pour les logements ; qu'un système de containers enterrés prévu en accord avec Bruxelles Propreté et a été validé lors du permis voirie ;

Considérant que le projet comprend spécifiquement deux dérogations au RCU :

Que le projet déroge au Titre I, Article 9, §6 « soubassement » du RCU en ce qu'il ne prévoit pas de soubassement ; que le projet prévoit au rez-de-chaussée et au premier étage des éléments de façades rideau opaque (verre émaillé foncé) et des façades rideau en aluminium formant le soubassement esthétique de l'ensemble ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'affecter aux activités productives, une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90% de l'emprise au sol du projet ;

Que le projet prévoit d'affecter au logement 40 % au minimum de la superficie de plancher ;

Que dès lors le projet est conforme au permis de lotir et au PRAS (Zemu) ;

Que le permis de lotir a été soumis à l'enquête publique pour les motifs du P.R.A.S. suivants :

- Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

- Prescription particulière 9bis1 : activités productives et services intégrés aux entreprises >2000 m² /immeuble en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis2 : logements, commerces>1000m², commerces de gros>3.500m², commerces spécialisés >3.500m² et équipements en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis3 : logement au rez-de-chaussée en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m² en ZEMU ;
- Prescription particulière 25.1: Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

Considérant que le permis de lotir a fait l'objet d'un plan d'alignement ; que ces limites doivent être respectées et matérialisées au sol lorsqu'elles ne sont pas construites afin de déterminer la limite entre le domaine public le domaine privé ;

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 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des charges d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme dont les seuils sont dépassés ;

Environnement (Nature, Gestion des eaux pluviales, Mobilité) :

Considérant que le site se trouve dans une zone centrale dans le réseau écologique de Bruxelles ;

Considérant l'impact potentiel du chantier sur les nappes d'eau souterraine ainsi que sur le fonctionnement d'installations techniques utilisant les eaux souterraines à proximité (captage d'eau, systèmes géothermiques, ...), il y a lieu d'étudier de manière approfondie et le plus en amont possible l'impact du rabattement de la nappe nécessaire à la réalisation des travaux de génie civil et de mettre en œuvre des techniques de construction et les rabattements ayant un impact négligeable sur les installations de captage et les systèmes géothermiques situés dans la zone d'influence du rabattement (cône de rabattement).

Considérant que le projet imperméabilise pour 100%

Considérant que le projet dispose de toitures vertes intensives et extensives permettant de tamponner jusqu'à 85 m³ d'eau ;

Considérant que le projet dispose d'une citerne de récupération d'eaux de pluie de 100m³ pour réutilisation ;

Considérant que le Vadémécum vélo n'est pas respecté par endroit et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le ratio parking/logement est inférieur à 1 et que ce ratio a été justifié ;

Généralités :

Considérant que ce projet mixte (activités productives et logements) répond aux objectifs régionaux et communaux de renforcer le tissu urbain dans la zone du Canal et d'affirmer cette dernière dans la trame régionale ;

Que les contraintes identifiées en matière de dépollution de sols et de mixité de fonctions ont conduit à la définition d'une densité nécessaire pour assurer la faisabilité des opérations immobilières projetées ;

Que le projet développe un concept différent et inattendu en plaçant le parking au 1er étage d'un socle, lui-même surmonté d'urgences, ce qui permet de répondre de manière intelligente à la problématique liée à la nappe phréatique, en évitant de creuser trop profondément pour l'aménagement de parkings, et de gérer la délicate articulation entre les activités productives et les logements ; que le parking ouvert permet également d'alléger la lourdeur habituelle du modèle « socle + tour » ; qu'en outre, cet espace de parking peut être considéré comme un espace aisément reconvertible, capable d'accueillir d'autres sortes de programmes lorsque, à l'avenir, la réduction de la place de la voiture dans la ville rendra, en tout ou en partie, inutiles ces espaces de stationnement couverts ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Considérant que le demandeur a dit en séance qu'il mettrait tout en œuvre pour utiliser la voie d'eau pendant le chantier ;

Considérant que l'article générale 0.2 du PRAS impose dès lors un minimum de 10 % d'espaces verts ; que le permis de lotir est à voir comme un projet immobilier global et unique pour l'ensemble de la zone concernée par la demande ; que les espaces verts sont situés dans le parc central (pleine terre de 3.467 m² - P0) et un des deux espaces verts perpendiculaires à la Digue du Canal (208 m² + 252 m² – P1 – et 631 m² – P2 -);

Considérant que la demande répond à cette prescription ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant le respect des conditions, 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 18 novembre 2021

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- Voir avis BM
 - garantir l'accessibilité du revêtement des cheminements dans le jardin commun
 - doter les escaliers des mezzanines de deux goulottes à vélo (une de chaque côté)
 - prendre les dispositions nécessaires pour garantir un accès et une manœuvrabilité aisés pour les vélos-cargos • prévoir des espaces pour le rangement de poussettes
 - opter pour des dispositifs de fixation des vélos conformes au vademecum stationnement vélo
 - prévoir la possibilité de recharge pour vélos électriques
 - aménager la rampe du parking conformément au RRU 4
 - remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale • respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables")
 - veiller à ce qu'aucun élément en saillie ne dépasse l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol)
 - établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité
 - envoyer par mail (district@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;
- **se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/08/2021;**
- **se conformer à l'avis de Vivaqua du 06/08/2021;**
- **Revoir le plan d'aménagement afin d'augmenter la proportion de la couche de terre arable sur la dalle de parking avec une épaisseur à 0,6m ;**
- **se conformer à l'avis de la commission Astrid du 17/08/2021 imposant une couverture radioélectrique INDOOR ;**
- **se conformer au Vademécum vélo sur l'ensemble du projet ;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Environnement	M. SPILEERS	
---------------	-------------	--

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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