

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par Habitat & Humanisme Development Belgium a.s.b.l.
Objet de la demande	Démolir tous les bâtiments existants et construire un ensemble de 19 logements et 1 salle polyvalente, s'articulant autour d'un jardin collectif au rez-de-chaussée
Adresse	Chaussée de Mons, 438-440 / Quai de Biestebroeck 29
PRAS	espace structurant, zone mixte
PPAS	BIESTEBROECK" AR GRBC du 07/12/2017

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions.

**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 7 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à démolir tous les bâtiments existants et construire un ensemble de 19 logements et 1 salle polyvalente, s'articulant autour d'un jardin collectif au rez-de-chaussée ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPAS Biestebroeck approuvé par arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles capitale le 07/12/2017 ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/10/2024 au 28/10/2024 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que sa démolition en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZEMU ou ZA ;
- Application de la prescription particulière 3.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone ZM ;
- Application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : création ou modification de voiries et d'itinéraire de transport en commun ;
- Application des articles 126, §10 et 11, 188 al. 2 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article 8 : hauteur ;
 - article 14 : éléments techniques en toiture ;
 - article 15 : corniche ;
 - article 19 : emplacements voiture ;
 - article 20 : vélos ;
 - article 22 : plantations ;
 - article 33 : alignement ;
 - article 34 : profondeur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

- Application des articles 126, §10 et 11, 188 al. 2 du CoBAT : Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture et éléments techniques ;
 - article 10 : éléments en saillie sur la façade ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 6 – nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 2 réclamations, que ces réclamations écrites demande à être entendu sans faire de remarques ; que les plaignants ne se sont pas présentés lors de la commission de concertation ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 07/10/2024, que les remarques de cet avis nécessitent des modifications ;

Vu l'avis de Vivaqua du 13/09/2024 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 04/10/2024 ;

Politique régionale :

Considérant que le Plan Régional de Développement durable approuvé le 12/07/2018 soutient la densification du tissu urbain existant mais également la dédensification à opérer dans les quartiers trop denses, notamment en privilégiant l'aération des intérieurs d'îlot ;

Considérant que le PRDD indique que la densification doit être proportionnelle à la taille des îlots, que l'îlot concerné par la demande ne peut être assimilé à « un îlot de grande taille et de faible densité qui présente de fortes opportunités en matière de restructuration du tissu urbain » ;

Considérant que Plan Régional de Développement Durable (PRDD) encourage la création de logements, et la mise œuvre d'une « densification maîtrisée » sous certaines conditions : bonne accessibilité en transport public, relation aux dimensions des espaces ouverts et espaces verts, préservation de qualités d'ensoleillement et de vue, et lien avec une revalorisation du bâti et du patrimoine existant ;

Considérant que la demande se situe en zone mixte du PPAS Biestebroeck ; que ce PPAS a été annulé partiellement par l'arrêt 247.806 du 17 juin 2020 du conseil d'Etat pour un vice de procédure mais que seule la partie sud est concernée par l'annulation, que le PPAS reste donc d'application pour le présent projet, que c'est à tort que l'auteur de projet estime que le PPAS n'est pas réglementaire et qu'il s'agit de recommandations; que pour respecter le principe de sécurité juridique les dérogations au RRU doivent également être sollicitées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Que le PPAS autorise sur cette parcelle une construction de 13m maximum de hauteur sous corniche et d'une profondeur de 14m par rapport à l'alignement de la rue Philippe Thys ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du contrat de quartier Biestebroeck ; que le site a été identifié comme projet phare (opération 04d) pour la construction de minimum 15 logements et éventuellement un espace commercial et productif au rez-de-chaussée ; que ce projet doit permettre de renforcer la perspective de la rue du Bronze vers le canal ; qu'il a été conseillé de créer un équipement au rez-de-chaussée ; que le diagnostic fait dans ce cadre énonce notamment que le quartier présente une forte densité de population et se distingue par de petites unités de logements, ainsi que par le manque de logements à caractère social ;

Que cette zone est comprise dans le Plan de Qualité Paysagère — BKP (approuvé le 26 mars 2019) ; que celui-ci porte les objectifs de cohésion et d'identité du territoire du canal mais aussi de qualité d'espaces publics ;

Situation du site :

Considérant que le site de la demande se trouve dans un îlot formé par le quai de Biestebroeck, la rue de Biestebroeck, la chaussée de Mons et la nouvelle rue philippe Thys ;

Considérant que la demande concerne les terrains situés aux numéros 438 et 440 de la chaussée de Mons, ainsi qu'au numéro 29 du Quai de Biestebroeck ; qu'il s'agit des parcelles référencées au cadastre sous les numéros 222K3, 222W3 et 222X3 pour une superficie totale de 450 m² avec une emprise au sol du bâti actuel d'environ 415 m² ;

Considérant que les bâtiments existants comprennent une habitation et un commerce au numéro 438, une habitation au numéro 440, et un espace atelier/entrepôts au numéro 29, que leurs gabarits varient de Rez+toiture à R+3 ;

Projet :

Considérant que la demande prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments existants ; que le demandeur justifie cette démolition par le manque de valeur patrimoniale et architecturale des deux bâtiments et par la qualité insuffisante de la stabilité du bâtiment pour permettre une transformation ;

Considérant que la demande prévoit de revaloriser de diverses fournitures en les réutilisant sur site et de matériaux via les filières de réemploi ; qu'il s'agit de portes moulurées, de sanitaires, de tomettes, de poutrelles métalliques ou de charpentes en bois ; qu'il s'agit là du minimum à prévoir ;

Considérant que la démolition des bâtiments existants entraîne la suppression de logement, que la prescription générale 0.12 du PRAS est donc d'application, puisqu'elle impose que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à condition, entre autre, et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité, de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative ; que la demande prévoit la reconstruction de logements sur le site et est donc conforme à la prescription, que la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande prévoit de reconstruire un volume en forme de « U » venant refermer l'îlot ; que les gabarits sont plus importants aux extrémités, un R+4 est prévu au coin du quai de Biestebroeck et sur une partie du coin de la chaussée de Mons ; que le gabarit central de liaison est un R+1 ;

Considérant que la demande ne présente pas l'alignement du PPAS sur les documents, qu'il n'est donc pas possible de vérifier si celui-ci est bien respecté dans les plans ; que suite à un accusé de réception de dossier incomplet la demande a fourni l'information de manière schématique ; qu'il apparaît qu'en effet le bâtiment ne suit pas l'alignement prévu par le PPAS le long de la rue Thys mais qu'il est implanté le long de la limite parcellaire ;

Que le PPAS n'est pas ancien, que le développement de l'espace public ne date pas de longtemps, qu'il n'y a pas de raisons apparentes pour que les terrains rétrocédés à l'espaces public pour créer la nouvelle rue ne respectent pas l'alignement ; que la dérogation à l'alignement doit être accordée car il n'est pas possible de construire au-delà des limites de propriétés ;

Considérant que le bloc de la Chaussée de Mons est un R+3 avec une serre potagère et un local technique en toiture qui monte donc le gabarit à un R+4 mais en recul par rapport au mitoyen, que ce volume est en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU puisqu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen de référence, que cette dérogation n'est pas acceptable d'autant qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 14 du PPAS qui détermine que les dispositifs techniques doivent être intégrés dans le volume du bâtiment ; qu'une unité extérieure de PAC se trouve sur cette toiture, que cet élément doit être isolé acoustiquement pour empêcher les nuisances pour les logements, que le local n'est pas visible depuis la voie publique, que la dérogation s'envisagerait si les aménagements étaient mieux intégrés ;

Que le niveau de corniche du R+3 s'aligne plus au moins au mitoyen qui a un gabarit de R+2+T ; que la dérogation à l'article 5 pour la hauteur de la façade avant est minime et donc acceptable d'autant que la hauteur prévue est conforme au PPAS ; que cependant le garde-corps s'ajoute à la hauteur sans recul, qu'il y a lieu de placer ce garde-corps en retrait afin d'être conforme à l'article 6 du Titre I du RRU et à ce qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public ;

Que le bloc présente un oriel important sur l'espace public puisqu'il a une profondeur de 1 m, commence à 2 m du mitoyen, se prolonge sur tout le reste de la façade chaussée de Mons et se retourne rue philippe Thys sur une profondeur de 13,19m, que de plus la hauteur sous cet oriel

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

n'est que de 2,77m, que cela a pour conséquence un sentiment d'écrasement sur l'espace public et qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU qui précise que l'emprise de ce type de construction doit avoir une largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Que ce type de construction en oriel n'est pas présent dans le contexte environnant immédiat des façades de cet îlot de la chaussée de Mons ; que cela ne s'intègre pas dans le contexte urbain ;

Considérant que le bloc côté quai de Biestebroeck est un R+3 avec une partie en R+4 sur le coin ; que la demande justifie ce gabarit en ce qu'il s'aligne sur le bâtiment d'en face du BBP, que le bâtiment est non seulement plus haut que le BBP mais que l'alignement mentionné concerne la hauteur maximale du BBP ; que le bâtiment de référence est le mitoyen du n°30 du quai de Biestebroeck qui a un gabarit de R+1 et R le long de la mitoyenneté et des fenêtres dans le mur de la façade latérale ; que la proposition ne prend pas en compte ce contexte particulier qui est très peu susceptible d'évoluer significativement ; que ce bâtiment ne peut être considéré comme anormalement bas étant donné la présence de plusieurs bâtiments de ce type dans l'environnement immédiat le long du quai ;

Que la demande est en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de construction et par là même en dérogation à l'article 34 du PPAS, que la demande dépasse le profil mitoyen à partir du 1^{er} étage ;

Que le volume proposé est en dérogation aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de façade avant et la hauteur ; que la hauteur sous corniche du R+3 est sensiblement la même que celle du bâtiment en face, de l'autre côté de la rue Philippe Thys, que moyennant la prise en considération de la situation spécifique du bâtiment mitoyen, cette hauteur serait acceptable d'autant qu'elle est conforme au PPAS ; que par contre le R+4 s'aligne sur l'étage en recul du bâtiment d'en face, que cette hauteur est de 15,37 m ;

Qua la demande fait appel à la possibilité que prévoit le PPAS dans son article 8 de retirer deux étages maximum à un endroit pour les ajouter ailleurs ; que ces variations sont prévues pour le développement de grands ensembles le long du canal afin de ne pas avoir un front bâti trop uniforme, qu'ici la parcelle est de taille très réduite et qu'elle ne restructure pas l'espace urbain et développant un îlot entier, qu'il y a donc lieu de mieux s'intégrer dans le contexte environnant et surtout de le prendre en compte ; que les gabarits donnés par le PPAS sont des maximums indicatifs et qu'il est nécessaire de les adapter en fonction des situations particulières ;

Que le bloc présente un oriel important sur l'espace public puisqu'il a une profondeur de 1 m à 1,5 m, commence à 4,65 m du mitoyen, se prolonge sur tout le reste de la façade quai de Biestebroeck et se retourne rue philippe Thys sur une profondeur de 13,84 m, que de plus la hauteur sous cet oriel n'est que de 2,72 m, que cela a pour conséquence un sentiment d'écrasement sur l'espace public et qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 10 du Titre I du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

RRU qui précise que les éléments en saillies sur la façade ne peuvent dépasser 1m de profondeur au-delà de 2,5 m de haut ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Que ces oriels sont également en dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU au niveau de la façade le long de la rue Philippe Thys puisqu'ils dépassent les 2/3 de la longueur de la façade ;

Que la demande mentionne être conforme au gabarits et volumes définis dans le contrat de quartier, qu'un CQD n'a pas pour vocation de définir des gabarits autorisables réglementairement, que d'ailleurs les fiches du CQD mentionnent deux volumes en R+3 aux abouts et un volume de liaison en R+1, qu'aucun ne dépasse donc le R+3 ni ne déborde sur l'espace public aux étages ; que les dérogations présentes sont le syndrome d'une surdensification de la parcelle ;

Considérant de plus que les deux bâtiments mitoyens, que ce soit chaussée de Mons ou quai de Biestebroek, ont des rez-de-chaussée haut, que le projet vient briser cette ligne pourtant assez continue et harmonieuse sur les deux trottoirs ; que les rez-de-chaussée haut permettent de maintenir le confort du piéton et de diminuer la sensation d'écrasement sous les oriels, que des oriels ne seraient acceptables que moyennant un rez-de-chaussée haut et conformes au Titre I du RRU ;

Considérant que le bloc central de liaison entre ces deux volumes haut est un bloc de gabarit R+1 le long de la rue Philippe Thys, que la demande prévoit une salle polyvalente, que celle-ci en étant entièrement vitrée permet une connexion visuelle entre l'espace public et le jardin collectif en intérieur d'îlot ; que cela permet d'augmenter la sensation de végétalisation du quartier ; que le gabarit proposé assure une liaison harmonieuse entre les différents volumes ; qu'il gagnerait cependant en qualité avec une hauteur de rez-de-chaussée plus élevée ;

Considérant que la demande prévoit des toitures vertes uniquement accessibles pour l'entretien sauf en ce qui concerne la toiture du bloc de la chaussée de Mons qui, elle, accueille une serre et un potager collectif accessibles à tous les logements ; que l'implantation de la serre sur ce bloc-là nécessite le placement de garde-corps qui viennent encore augmenter le volume du bâtiment, qu'il serait préférable de prévoir une toiture accessible du côté canal ;

Considérant que tous les blocs sont en dérogation à l'article 15 du PPAS en ce qui concerne la nécessité de prévoir une corniche débordante, que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle est induite par les toitures plates ;

Considérant que le programme du projet est de construire 19 unités de logement réparties comme suit :

- 6 studios dont 1 PMR,
- 9 appartements 1 chambre dont 1 PMR,
- 3 appartements 2 chambres,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

- 1 appartement 4 chambres ;

Considérant que le demandeur, Habitat et Humanisme, a pour mission de soutenir l'intégration de chacun à la société par le biais du logement, qu'il favorise l'insertion notamment via des espaces collectifs ;

Considérant que les logements proposés est destiné à accueillir des personnes sans-abri dans le cadre du programme Housing First avec un accompagnement ; qu'il s'agit d'un partenariat public/privé puisque les travaux sont réalisés par un promoteur privé, que le demandeur fournit la garantie de logements sociaux pour une durée de 15 à 20 ans, qu'au-delà de ça le propriétaire pourrait revenir vers du logement locatif privé sans que cela ne soit soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que 15 appartements sur le 19 sont des petits logements de moins de 60m², que cela ne répond pas aux recommandations communales et ne vise pas à proposer une mixité dans le type de logements prévu, qu'il est nécessaire au vu de la situation de prévoir un maximum de 20% de petits logements et minimum 20 % de grands logements ;

Qu'il est important pour le quartier de proposer cette mixité de type de logements ; que le projet propose une salle polyvalente au rez-de-chaussée que celle-ci peut être assimilée à de l'équipement d'intérêt collectif au vu de l'utilisation envisagée (école des devoirs, cours de langues, formations, fêtes de quartier, etc.) et de l'ouverture aux riverains ; que de l'équipement est bénéfique pour le quartier et pour l'insertion du projet dans son contexte urbain, que cependant sa taille est très réduite (59 m²) et qu'il serait plus qualitatif de l'agrandir ;

Considérant que les accès aux logements des étages se font par un escalier extérieur du rez-de-chaussée au R+1 suivi d'une coursive et ensuite par deux cages d'escalier intérieures desservant chacune les étages supérieurs des deux blocs ;

Considérant que chaque logement possède un espace privatif de rangement et/ou une buanderie, que les logements ne sont pas conformes au Titre II du RRU ; qu'en effet la demande présente des dérogations à l'article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales ; que le studio PMR du rez-de-chaussée est en réalité un appartement 1 chambre puisque les espaces sont différenciés, que l'appartement 2.05 a un séjour de 27,8m² et l'appartement 2.01 de 27,5m², que les superficies indiquées en plan sont arrondies à l'unité supérieure, qu'ainsi la chambre 2 des appartements 1.02, 2.02, 3.02 indiquée à 9m² n'en fait que 8,8 par exemple ; que les superficies nettes éclairantes (surface vitrée sans châssis et pas les baies) ne sont pas indiquées en plan ;

Que s'agissant d'une nouvelle construction aucune dérogation au Titre II du RRU n'est envisageable ;

Que les logements ont une double orientation ; que cependant ils ne possèdent pas d'espace extérieur privatif ce qui ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Que le système des coursives réduit l'intimité des logements du bloc central et qu'en plus il s'agit de studios ; que la question de l'intimité des logements du rez-de-chaussée se pose également ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de sous-sol pour des raisons économiques, que les locaux techniques et de services (vélo, poubelles, compteurs, poussettes, entretien, technique) occupent donc le rez-de-chaussée sur une grande partie, que cela ne participe pas à l'activation des rez-de-chaussée et au contrôle social ;

Considérant que le projet prévoit un socle (rez-de-chaussée) en structure béton et les étages en structure bois, que ce choix est entre autres guidé par la qualité du sol ; que les façades sont en béton préfabriqué pour le socle du rez-de-chaussée et en bardage métallique de teinte claire pour les étages, les châssis en aluminium de teinte claire avec des allèges vitrées fixes afin d'éviter les garde-corps ;

Que la matérialité proposée vise, d'après la notice explicative, à s'inscrire dans le langage industriel du quai de Biestebroek et notamment du BBP ; que le bâtiment en construction de l'autre côté de la rue Philippe Thys est prévu en briques de parement rouges, que l'expression proposée ne répond pas au contexte environnant de la chaussée de Mons et ne prévoit un dialogue qu'avec le BBP ; que si la proposition est qualitative, elle dénote dans le contexte, que les matériaux des anciens bâtiments industriels du contexte environnant sont plutôt de la brique rouge et des ferronneries foncées ;

Considérant que la demande ne répond pas à la prescription 35 du PPAS qui impose que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant tant par les volumes proposés que par l'esthétique du projet ;

Mobilité :

Considérant que la parcelle est bien desservie en termes de transports en communs (zone d'accessibilité B du RRU) ; que le projet se situe à quelques centaines de mètres de la station Cureghem (tram 81 et bus 46) ;

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ; que le projet ne modifie ni la voirie ni le trottoir ;

Considérant que dans l'hypothèse où, lors du chantier du bâtiment, le trottoir est ouvert pour les nouveaux raccordements impétrants de la nouvelle construction, il sera nécessaire d'abaisser la bordure du trottoir au niveau 0 devant le passage piéton qui traverse la chaussée de Mons devant le nouvel immeuble, conformément au cahier de l'accessibilité piétonne et dans le respect des Golden Rules de MAINTAIN (Bruxelles Mobilité) ;

Considérant la nécessité de 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ;

Considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;

Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Considérant que les interventions en voiries régionales ne peuvent se faire sans autorisation ; qu'une demande doit être envoyée à autorisation.voiries@sprb.brussels et en copie gestion.voiries@sprb.brussels ;

Considérant la nécessité d'envoyer par mail (dgi-urban@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;

Considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc..) ; qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels);

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement ; que le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit au minimum 1 emplacement de parcage par logement et qu'il s'applique à la construction de nouveaux immeubles à logements multiples ; que la demande est donc en dérogation avec le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement ;

Considérant que l'article 19 du PPAS impose en cas de nouvelles construction de prévoir un nombre de stationnement limité entre 0,7 et 1 emplacement par logement ; que le présent projet est donc en dérogation au PPAS également ;

Considérant que la demande prévoit comme alternative deux locaux vélos au rez-de-chaussée, un côté chaussée de Mons de 14 emplacements dont 1 cargo et un côté quais également de 14 vélos dont 1 cargo ; que l'article 20 du PPAS impose un emplacement de vélo par chambre, que cet article est respecté puisque le projet compte 25 chambres ; que cependant il y a lieu de compter 2m² par vélos, que les locaux font 22m² pour 14 vélos ce qui n'est pas suffisant et qu'ils doivent être praticables (sortie des vélos cargo) ;

Considérant la nature sociale du demandeur et le public visé très peu voire jamais motorisé, que le risque de report en voirie est donc quasi nul ; que cependant les logements pourront dès fin du bail être loués en tant que logements « classiques » et qu'à ce moment-là le risque de report en voirie sera bien plus important ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Que le PPAS permet déjà une souplesse par rapport au RRU puisqu'il permet de descendre le seuil jusqu'à 0.7 emplacement/logement, qu'il n'est pas envisageable d'accorder une dérogation si importante ;

Pollution du sol :

Considérant que la parcelle sur laquelle est situé le bien est inscrite en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol conformément à l'Ordonnance du 05.03.2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ;

Considérant que l'art. 13 §4 et §5 de ladite Ordonnance dispose qu'une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur si les actes et travaux objets de la demande, soit comprennent une excavation, soit sont de nature à entraver un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol, soit sont de nature à augmenter l'exposition des personnes ou de l'environnement aux risques éventuels engendrés par une pollution du sol, et ce avant la délivrance du permis ;

Considérant que la présente demande ne porte pas sur les travaux mentionnés dans cet article ;

Considérant que la parcelle sur laquelle est situé le bien est inscrite en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol conformément à l'Ordonnance du 05.03.2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, et que la parcelle ne respecte pas les normes d'assainissement telles que définies dans ladite Ordonnance ;

Considérant que conformément à l'article 13 §6 de ladite Ordonnance une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge de la personne exécutant les travaux d'excavation lorsqu'une pollution du sol est découverte pendant l'exécution de travaux d'excavation ;

Espaces extérieurs et gestion des eaux :

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation moyen à élevé ;

Considérant que la demande prévoit des toitures vertes extensives pour une superficie de 288,7 m² ; qu'il s'agit de toitures stockante, qu'au vu de la zone, il y a lieu de ne prévoir que des toitures intensives ;

Considérant que le jardin en intérieur d'îlot a une superficie de 57 m² et qu'il s'agit de pleine terre plantée ; que pour le reste la demande prévoit une citerne de récupération des eaux de pluie de 3m³ et un bassin d'orage de 13 m³ ; que la demande prévoit d'utilisée l'eau de pluie récupérée pour l'arrosage du potager collectif et du jardin ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment neuf, que quasi l'entièreté de la parcelle est construite, qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle et de viser le zéro rejet à l'égout ; que les dispositifs mis en place ne sont pas suffisants ; que l'article 17 du PPAS en ce qui concerne la gestion des eaux doit être respecté ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Que le demandeur a prit contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement, que celui-ci a mentionner une piste d'amélioration en ce qui concerne le rejet du trop-plein de la citerne dans le jardin ;

Considérant qu'une partie du jardin d'environ 20m² sera aménagé pour les enfants avec des bancs et des éléments en bois ; que la demande ne prévoit pas de plantation d'arbre à haute tiges dans le jardin mais de vivaces, de graminées et d'arbustes ; qu'i y a lieu de se référer aux espèces indigènes figurant sur la liste de Bruxelles Environnement et de respecter l'article 22 du PPAS en ce qui concerne les plantations ;

Considérant qu'il serait intéressant de prévoir des abris pour la petite faune (des nichoirs par exemple) ;

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 la demande de permis concerne du logement. ; 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 1534,4m² ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 76 720 €, soit 1534,4m² x 50 € ;

Considérant que le présent calcul est provisoire et est susceptible d'évoluer encore en fonction des modifications apportées au projet ;

Considérant que l'article 5 du PPAS prévoit d'allouer les charges en priorité à la réalisation d'équipement scolaires ;

Considérant que la construction de logements sociaux ne peut être dispensée de charges d'urbanisme qu'à certaines conditions, que la demande ne fait pas la démonstration qu'elle rentre dans ces conditions ;

De manière générale :

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

AVIS DÉFAVORABLE majoritaire de DU, DPC et BE

Avis de la Commune d'Anderlecht

Vu que le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de quartier durable « Biestebroeck » comme projet phare – pôle Wayez, Bronze, Kaai, Canal ;

Considérant que le contrat de quartier prévoit la construction de logements avec un partenaire privé avec un minimum de 15 logements et éventuellement un espace commercial et productif ;

Considérant que la Commune est propriétaire des 3 parcelles concernées par le projet (222K3, 222W3, 222X3) ; que celles-ci ont été acquises par la Commune dans le cadre du Contrat de quartier « Biestebroeck » ; que la vente des parcelles à « ASBL Habitat et Humanisme Development Belgium » est conditionnée par l'obtention d'un permis d'urbanisme permettant la démolition des constructions existantes et la construction d'un immeuble de 18 logements minimum sans parking et d'un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que le projet est prévu le long d'un espace public, la rue Philippe Nys réalisé en 2021-2022 dans le but de renforcer la perspective de la rue du Bronze vers le canal ;

Considérant que le projet prévoit la démolition des bâtiments existants sur les 3 parcelles concernées et la construction d'un bâtiment en U refermant l'îlot ;

Considérant que le montage financier du projet est de construire des logements à loyers plafonnés qui seront vendus à des propriétaires privés dont la gestion sera assurée par l'ASBL Habitat et Humanisme pour une période de 15 à 20 ans ;

Considérant que l'ASBL Habitat et Humanisme a pour objectif de fournir des logements décentes à des personnes en situation précaire et de les accompagner dans leur intégration sociale ;

Considérant que les habitants encadrés par l'ASBL Habitat et Humanisme profiteront d'espaces de rencontre tels la que salle commune, les potagers, la serre, le jardin collectif, etc.

Considérant de le projet se développe sur des parcelles communales qui seront vendues au demandeur moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme conforme aux exigences du contrat de quartier susmentionné ;

Vu que le projet se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant (voirie régionale) suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – AG du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du PPAS dénommé « Biestebroeck » - AG du 7 décembre 2017 abrogé partiellement par Arrêt du Conseil d'Etat du 17 juin 2020 ;

Considérant que pour les parcelles concernées, les prescriptions du PPAS "Biestebroeck" prévoient notamment :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

- Une hauteur sous corniche absolue de 13m (éléments techniques compris) sur toute la parcelle
- (prescriptions graphiques et article 8, 14 et 15§6) ;
- Un ratio minimum de 0,7 emplacements voitures par logement (article 19) ;
- Un front de bâtisse continu le long de la chaussée de Mons et un front de bâtisse libre le long de la rue et du quai ;
- Une profondeur de bâti de 12m le long de la chaussée de Mons et quai de Biestebroeck et de 14m le long de la rue Philippe Nys ;

Considérant que le projet s'écarte des prescriptions précitées en ce que :

- Deux éléments ponctuels dépassent la hauteur maximale autorisée par le PPAS « Biestebroeck » : un édicule d'accès technique et un volume relatif au duplex atteignant une hauteur de 15,37 m situé du côté du quai de Biestebroeck aligné sur les hauteurs du Brussels Beer Project (environ 15,21 m) ainsi que sur son voisin immédiat au 434 Chaussée de Mons (environ 15,59 m) ;
- Des oriels sont prévues sur toute la hauteur des façades de manière à ce que les 20cm de corniche autorisées par le PPAS « Biestebroeck » soient dépassés ;
- Aucune place de stationnement voiture n'est prévue en domaine privé ;

Considérant que l'article 8 du PPAS « Biestebroeck » autorise des niveaux supérieurs pour autant que des niveaux équivalents soient retirés ailleurs (le long de la venelle Philippe Nys) ; que depuis l'élaboration du PPAS « Biestebroeck », le cadre bâti, les normes relatives aux performances énergétiques ont évolué ; les gabarits proposés devraient être acceptés ;

Considérant que les dispositions du RRU concernant la profondeur de bâti sur terrain d'angle sont adaptées à la situation particulière de ce type d'implantation ; qu'il convient donc de tenir compte prioritairement de l'impact de la profondeur des constructions proposées sur les parcelles voisines ; que les parcelles du 442 chaussée de Mons et 30 quai de Biestebroeck sont fortement bâties et que le projet se trouve au nord-nord-est de celle-ci ; que, par conséquent, aucune perte d'éclairage naturel significatif ne serait à déplorer ; que, de plus, la végétalisation des toitures proposée améliore la qualité visuelles de l'intérieur d'îlot par rapport à l'hétérogénéité des volumes couverts de revêtements bitumineux présents actuellement ;

Considérant que le même raisonnement peut être appliqué pour les oriels ;

Considérant les impositions du CQD concernant le nombre de logements à créer sur ce terrain (minimum 15 et une maximisation souhaitée), le caractère piéton de la rue Philippe Nys, le projet de Beliris concernant l'aménagement d'un quai de Biestebroeck apaisé et l'impossibilité de créer le nombre de places de stationnement demandé par le PPAS «

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Biestebroek » ; que le seul accès possible par la chaussée de Mons ne permettrait de créer que 2 places valides au rez-de-chaussée et aurait comme impact de rendre cette façade aveugle (2 portes de garage et une porte d'entrée) ; qu'il convient d'apprécier la dévalorisation du bâti que générerait l'imposition de places de stationnement dans le projet ;

Considérant que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 : Hall d'entrée 'Mons', boîtes aux lettres et local vélo 1 studio PMR (61,5m²), 1 salle polyvalente (59,4m²), local compteur, local technique, local vélos (22m²), hall d'entrée 'Biestebroek', 1 appartement PMR 1 chambre (71,2m²), 1 local poubelles, 1 local poussettes/entretien, 1 local vélos (22m²), 1 jardin collectif ;
- 01 : 1 appartement 1 chambre (64,6m²), 1 appartement 2 chambres (77,4m²), 2 studios (35,9m²), 1 studio (40,8m²), 1 appartement 1 chambre (66,4m²), 1 appartement 1 chambre (65,5m²) ;
- 02 : 1 appartement 2 chambres (79m²), 1 appartement 1 chambre (64,7m²) 1 appartement 1 chambre (63,4m²), 1 appartement 1 chambre (66,1m²), 1 studio (42,6m²) ;
- 03 : 1 appartement 2 chambres (78,9m²), 1 appartement 1 chambre (64,1m²), 1 studio (42,6m²), 1 appartement 1 chambre (63,5m²), 1 duplex 4 chambres (138,6m²) ;
- 04 : l'étage du duplex 4 chambres, 1 toit-terrasse accessible avec bacs potagers, 1 local technique ;

Considérant que la demande vise la construction de 19 logements (1.534,40m²) répartis comme suit ;

- 6 studios dont 1 PMR, soit, +/-32%, 12 habitants ;
- 9 appartements 1 chambre dont 1 PMR, soit, +/-47%, 18 habitants ;
- 3 appartements 2 chambres, soit, +/-16%, 9 habitants ;
- 1 appartement 4 chambres, soit, un peu plus de 5%, 5 habitants ;

Considérant que les recommandations communales précisent que « *Tous les projets d'immeubles incluant du logement présenteront, par immeuble et par projet, une mixité dans la typologie des logements proposés, en respectant au moins les proportions suivantes :*

- *Un minimum de 20% (en nombre d'unités) de logements de trois chambres et plus ;*
- *Un maximum de 20% (en nombre d'unités) de logements dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m². »*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Considérant que le projet s'écarte des recommandations communales ; que, néanmoins, les objectifs du CDQ auxquels la Commune adhère et participe ainsi que les besoins de l'ASBL Habitat et Humanisme Development Belgium peuvent le justifier ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de places de stationnement voitures ; que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU et à l'article 19 du PPAS « Biestebroeck » ; que le profil des futurs habitants n'exige pas de places de stationnement ; que, toutefois, la gestion locative n'est confiée à l'ASBL Habitat et Humanisme que pour une durée de 15 à 20 ans ;

Considérant que le projet prévoit 28 emplacements vélos pour 44 habitants ; que la proposition est conforme au Vademecum vélo qui préconise un minimum de 25 emplacements vélos pour ce projet, soit 1 emplacement par chambre ;

Considérant que les emplacements vélos sont répartis sur 2 locaux comprenant chacun une place pour vélo cargo ; que l'accès aux locaux vélos se fait via les entrées situées de part et d'autre du bâtiment ; que le couloir entre les 2 halls d'entrée permet de rejoindre les locaux vélos depuis les 2 accès dans le bâtiment ;

Considérant que, néanmoins, l'absence de stationnement voiture nécessite une offre plus généreuse en emplacements vélos afin de stimuler la mobilité douce ; qu'il convient de prévoir un emplacement vélo par oreiller et un emplacement vélo cargo par logement familial ainsi que rendre les locaux vélos directement accessibles depuis l'espace public (en façade) ;

Considérant que la demande prévoit un local poubelles du côté du quai de Biestebroeck à proximité de l'entrée ;

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 septembre 2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'activité reconnue de l'ASBL Habitat et Humanisme Development Belgium est la promotion immobilière résidentielle selon la Banque carrefour des entreprises ; qu'elle n'est pas considérée comme une Agence immobilière sociale ;

Considérant que le demandeur n'a pas précisé que les logements prévus sont de type logement conventionnés ; que le cas échéant, une exonération de la charge d'urbanisme telle que prévue à l'article 9 de l'arrêté susmentionné serait possible si les logements respectent l'article 1§1er 2° de l'arrêté susmentionné relatif à la définition de logement conventionné ;

Considérant que dans le cas contraire, la superficie de plancher provisoire à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme pour les logements est de 1.534,40m² ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50,00 EUR par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 76.720 EUR, soit 1.534,40 m² x 50,00 EUR ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

Considérant l'augmentation significative du nombre de logements dans le quartier de Biestebroeck ;

Considérant que les établissements scolaires sont des équipements d'intérêt collectif indispensables au bon fonctionnement d'un nouveau quartier et à la création de logements qualitatifs ;

Vu la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 27 juin 2024 relative à l'approbation de l'avenant à la convention du 23 avril 2018 relative à la collaboration entre la "SLRB", "Citydev" et la Commune d'Anderlecht dans le cadre du projet « Citygate II – Petite Ile » ;

Considérant qu'il convient d'attribuer le montant de la charge d'urbanisme à des équipements d'intérêt collectif locaux ; que la proposition d'affectation de la charge est la suivante : « Participer au projet de réalisation de l'« Ecole pour Tous » au sein du complexe immobilier 'Citygate II - A l'Ile' développé par la Société du Logement de Bruxelles-Capitale sur l'îlot formé par la rue des Goujons et le rue de la Petite Ile » ;

Considérant que le projet se trouve à une distance de 750m de la future école (10 min à pieds, 10 min en transports en commun et 3 min en vélo) ; qu'une école doit être considérée comme un équipement dont le rayonnement dépasse les frontières d'un quartier ; qu'il convient de tenir compte du fait qu'une école nécessite des superficies intérieures et extérieures conséquentes (nt. cours de récréation), ce qui ne permet pas d'en implanter à proximité immédiate de tous les projets de logements développés dans les alentours ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet pour lequel une demande de permis d'urbanisme PU 52432 - 01/PFD/1824953 - a été introduite le 8 décembre 2021 ;

Considérant qu'il y a lieu de participer au financement de cette réalisation.

Considérant que de manière générale, ce projet de qualité participe à la revitalisation du quartier et améliore l'offre en logements peu énergivores dans le quartier ;

AVIS FAVORABLE minoritaire de la commune, à condition de :

- **De veiller à activer tous les rez-de-chaussée sur toute la largeur des façades ;**
- **D'augmenter l'offre en emplacements vélos jusqu'à 1 par oreiller et 1 vélo cargo par logement familial ;**
- **D'implanter les locaux vélos en contact avec l'espace public ;**
- **De justifier l'absence de stationnement voiture par des contraintes urbanistiques et techniques vu la particularité du terrain (illustrer par des schémas) ;**
- **D'affecter le montant de la charge d'urbanisme à des équipements d'intérêt collectif locaux ; que la proposition d'affectation de la charge est la suivante :**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 novembre 2024

« Participer au projet de réalisation de l'« Ecole pour Tous » au sein du complexe immobilier 'Citygate II - A l'Ile' développé par la Société du Logement de Bruxelles-Capitale sur l'îlot formé par la rue des Goujons et le rue de la Petite Ile .

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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