

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

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

PV05	Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par MATEXI PROJECTS S.A.
Objet de la demande	Restructurer l'îlot en démolissant les bâtiments existants pour construire un nouvel ensemble mixte de 101 appartements, 201,5m ² de commerce, 1243,1m ² de grand commerce spécialisé, un parking souterrain de 50 emplacements voiture (dont 4 PMR) et 7 emplacements vélo, un local vélo au rez-de-chaussée de 219 emplacements et une venelle cyclo-piétonne dans le prolongement de l'Avenue de la Brasserie.
Adresse	Chaussée de Mons, 128 - 134 Rue Bissé, 7, Avenue de la Brasserie, 7 - 9
PRAS	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zone de forte mixité..

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 11 réactions.

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

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

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- La servitude de passage SIAMU qui est supprimée ;
- La densification prévue ;
- Le manque d'emplacements de stationnement prévu ;
- Les volumes proposés qui sont trop hauts ;
- Les ombres projetées ;
- Les nuisances d'un bassin d'infiltration ;
- La propriété des actions et le litige qui l'entoure ;
- Les bruits générés par les PAC et pourquoi ne pas opter pour un système de géothermie ;
- Les gabarits prévus avenue de la Brasserie ;
- Les vis-à-vis créés ;
- Le manque de garantie que les garages donnant sur l'avenue de la Brasserie resteront accessibles pendant le chantier ;
- La gestion des déchets prévue et les nuisances que cela pourrait entraîner ;
- La disparition de la friche, la qualité de l'air ;
- Les commerces prévus ;
- Les documents manquants ou incomplets disponibles pendant l'enquête publique ;
- Le manque de calcul du bilan carbone pour de très grandes démolitions ;
- La trop grande imperméabilisation du site ;
- La répartition du type de logements qui ne répond pas aux besoins du quartier ;
- Le manque d'étude des incidences socio-économiques dans le RI ;
- Le manque d'équipement d'intérêt collectif dans le projet ;
- La proposition d'affectation des charges d'urbanisme ;
- Densification du quartier
- L'estimation du prix de ces logements
- La division du projet pour éviter les charges d'urbanisme ?
- Proposition d'une crèche,
- Plaine terre = 2500m² inaccessible au public
- Manque d'espace vert dans le quartier,
- L'évocation du projet Rue du Compas
- L'augmentation des gabarits
- 25% de logements sociaux pourrait être pris en compte,
- Le fait de mentionner l'activité productive

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

- Le choix des logement traversant, studio...
- Stationnement réduit,
- La dépollution du sol (savoir les zones qui le sont ou pas), sera a la charge de qui,
- Démolition sans l'effet du bilan carbone,
- Quel équipement d'intérêt public sera bénéfique et qui le financièrement
- Le Financement Charges d'urbanisme,
- Dérogations demandées non justifiées
- Demande d'émettre un avis négatif
- La société PRO LOGISTIC (ses actionnaires) IZZIMMO n'a pas donner son accord pour le rachat
- Procédure judiciaire
- L'actionnariat d'ISIMA au niveau des sols
- Gabarits non respectés,
- Nappe phréatique
- Parking réduit
- Manque de documents disponibles sur Openpermits pendant la durée de l'enquête publique,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Attendu que la demande vise à restructurer l'îlot en démolissant les bâtiments existants pour construire un nouvel ensemble mixte de 101 appartements, 201,5m² de commerce, 1243,1m² de grand commerce spécialisé, un parking souterrain de 50 emplacements voiture (dont 4 PMR) et 7 emplacements vélo, un local vélo au rez-de-chaussée de 219 emplacements et une venelle cyclo-piétonne dans le prolongement de l'Avenue de la Brasserie ;

Attendu que le site du projet est compris dans le contrat de rénovation urbaine (CRU) Heyvaert – Poincaré ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/05/2024 au 04/06/2024 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 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 ;
 - 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 la prescription générale 0.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : aménagement portant sur une superficie de plus de 5000m² ;
- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 4.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : + de 200m² de commerce et grand commerce spécialisé hors liséré de noyau commercial
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : + modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : création ou modification de voiries et d'itinéraire de transport en commun ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

- 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 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture et éléments techniques ;
 - article 11 : zone de recul ;
- 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 ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 11 réactions, que ces dernières portent principalement sur :

- La servitude de passage SIAMU qui est supprimée ;
- La densification prévue ;
- Le manque d'emplacements de stationnement prévu ;
- Les volumes proposés qui sont trop hauts ;
- Les ombres projetées ;
- Les nuisances d'un bassin d'infiltration ;
- La propriété des actions et le litige qui l'entoure ;
- Les bruits générés par les PAC et pourquoi ne pas opter pour un système de géothermie ;
- Les gabarits prévus avenue de la Brasserie ;
- Les vis-à-vis créés ;
- Le manque de garantie que les garages donnant sur l'avenue de la Brasserie resteront accessibles pendant le chantier ;
- La gestion des déchets prévue et les nuisances que cela pourrait entraîner ;
- La disparition de la friche, la qualité de l'air ;
- Les commerces prévus ;
- Les documents manquants ou incomplets disponibles pendant l'enquête publique ;
- Le manque de calcul du bilan carbone pour de très grandes démolitions ;
- La trop grande imperméabilisation du site ;
- La répartition du type de logements qui ne répond pas aux besoins du quartier ;
- Le manque d'étude des incidences socio-économiques dans le RI ;
- Le manque d'équipement d'intérêt collectif dans le projet ;
- La proposition d'affectation des charges d'urbanisme ;

Qu'en séance, les réclamations principales non cités ci-dessus portent principalement sur :

- La qualité du RI ;
- L'évaluation non concomitante des 2 projets ;
- La non accessibilité de l'intérieur d'îlot pour les riverains ;
- L'affectation des charges ;
- Le fait de ne pas assimiler ce projet à la règle des 25% de logements sociaux demandés dans le PAD Heyvaert ;
- La qualité des logements ;
- La dépollution prévue et à la charge de qui ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Vu l'avis favorable sous condition du SIAMU du 03/06/2024 qui annule l'avis défavorable du 23/05/2024 ; que celui-ci mentionne qu'une solution doit être trouvée pour la deuxième option d'évacuation du bâtiment Rue Bissé 17 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 23/04/2024, que la demande nécessite une couverture radioélectrique dans l'ensemble du grand commerce du bâtiment A dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;

Vu l'avis de Sibelga du 12/04/2024, qu'une cabine réseau est nécessaire du côté de la chaussée de Mons ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 16/04/2024 ;

Vu l'avis de Bruxelles Propreté du 06/06/2024 ;

Vu l'avis du BMA du 07/02/2024 ;

Vu le rapport d'incidence joint à la demande ;

Vu l'étude de RES fournie dans la demande ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme du 17 octobre 2019 ;

Vu les recommandations communales relatives aux projets d'immeubles incluant des logements du 1er mars 2022 ;

Situation du site :

Considérant que le site de la demande se situe à proximité des Abattoirs d'Anderlecht, de la maison communale d'Anderlecht, et non loin de la gare du Midi ; que le projet est localisé au sein de l'ancien « îlot Bosch », îlot formé par l'avenue de la Brasserie, la rue de la Clinique, la rue Bissé et la chaussée de Mons ; qu'il s'agit de la parcelle cadastrale référencée 5^e division, section B, n° 210M6, d'une superficie totale de 7.028 m² ;

Considérant que le site du projet en l'état actuel est vide d'occupation ; qu'il a accueilli anciennement les bâtiments de la Brasserie puis l'entreprise Bosch jusqu'au début des années 90 et a été finalement revendu par la commune en 1997 ;

Considérant qu'en situation existante, le site comprend donc 3 bâtiments :

- un bâtiment à front de la chaussée de Mons qui comprend un grand commerce spécialisé d'une superficie de 1.930 m² et un établissement hôtelier aux étages, implanté à l'alignement de gabarit R+3 ; ce bâtiment a fait l'objet d'un incendie en 2009 ;
- un bâtiment en intérieur d'îlot affecté à de l'entrepôt pour une superficie totale de 2.845 m², implanté en mitoyenneté avec un arrière bâtiment de la rue Bissé transformé en logement et de gabarit R+2 ; que le bâtiment est aujourd'hui désossé ;
- un bâtiment situé au n°7 de la rue Bissé, de gabarit R+3 et composé d'un immeuble de 3 appartements construit en 2008-2010 avec un passage carrossable vers le site ; ce bâtiment ne fait pas partie de l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme mais comporte l'accès pour les livraisons du commerce ;

Que le solde est un terrain en friche globalement plane ;

Considérant que l'avenue de la Brasserie est une petite ruelle qui se termine en impasse, avec un accès à la parcelle via une porte de garage ; qu'elle est bordée par des maisons de gabarit R+2+T ou

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

R+3 et par des arrières-maisons de l'avenue Clemenceau de gabarit R+T ou R+1 ; que cependant une maison au-delà de la porte de garage à un accès via le site (n°26 avenue de la Brasserie) ; que du côté du site du projet la ruelle est bordée par un mur aveugle ;

Considérant que le fond du site est mitoyen à des parcelles bordant la rue de la Clinique ; l'une bâtie d'un bâtiment de bureaux exposant un grand mur aveugle mitoyen à la parcelle et l'autre dédiée à un parking en plein air ; que ces parcelles sont concernées par une demande de permis en cours dont le développement a été coordonné avec la présente demande, qu'il s'agit de la demande de permis [01/PFD/1908002](#) pour l'avenue Clemenceau 87 ayant pour objet la rénovation, la démolition et la reconstruction d'un immeuble de bureaux en un ensemble de bâtiments accueillant les fonctions mixtes de 53 logements, un espace commerce et un espace bureaux ; que cette demande a obtenu un avis favorable conditionnel de la commission de concertation le 21/12/2023 ;

Considérant que l'arrière de l'ancienne boulangerie, située rue Bissé 17-21 et reconvertie en logements, donne sur le site en limite de parcelle ; qu'il a été porté à la connaissance de la commission de concertation que l'évacuation SIAMU de ces logements se fait par la parcelle concernée par la présente demande, que le SIAMU signale qu'il y a lieu de trouver une solution pour cette deuxième option d'évacuation ;

Considérant qu'il a aussi été porté à la connaissance de la commission de concertation qu'un litige opposait le demandeur et des actionnaires en justice ; qu'à priori un conflit au niveau de l'actionnariat d'une société ne fait pas obstacle à la mise en œuvre d'un permis conforme au bon aménagement des lieux ; qu'il n'y a dès lors pas d'obstacle à son instruction en vue de son éventuelle délivrance d'autant que les permis sont délivrés sous réserve de droit de tiers ;

Considérant que la présente demande a fait l'objet de plusieurs réunions de projet, d'une visite de site et de workshop à l'initiative d'Urban, et en associant le développeur de la parcelle voisine, entre septembre 2021 et juin 2023 ; que la dernière réunion de projet du 31/03/2023 reprenait notamment les conclusions suivantes :

- Prévoir 20% de logements 3 chambres et plus et max 20% de petits logements.
- Analyser judicieusement l'emplacement de l'équipement.
- Si l'immeuble chaussée de Mons est démoli, revoir l'architecture, les gabarits et l'aménagement des logements.
- Diminuer le gabarit des immeubles de l'avenue de la Brasserie.
- Revoir l'aménagement du local vélo et son accès ainsi que la percée visuelle vers l'intérieur d'îlot.
- Supprimer les boxes vélos prévus dans l'avenue.
- Discuter avec la commune pour clarifier les limites et les conditions de la rétrocession de terrain en voirie.
- Clarifier le périmètre de l'intervention sur l'avenue de la Brasserie ainsi que les raccords entre les différentes séquences.
- Garantir que les cheminements piétons sur l'avenue de la Brasserie aient une distance libre de 150cm conformément au RRU ;

Que le demandeur avait signaler qu'il repasserait en réunion de projet avant l'introduction de la demande, que tel n'a pas été le cas ;

Vu le permis d'urbanisme PU/334522 octroyé le 08/06/2006 par le Collège des Bourgmestre et échevins pour la rénovation et réaffectation d'un ensemble de bâtiments en logements et surface économique / après démolition, construction d'un parking en sous-sol, de bâtiment de logements et d'une surface commerciale ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Vu le permis d'urbanisme PU/334880 octroyé le 25/09/2007 par le Collège des Bourgmestre et échevins pour la rénovation et réaffectation d'un ensemble de bâtiments désaffectés en logements, surface commerciale et appart hôtel / après démolition, construction d'un parking en sous-sol, de bâtiments de logements et d'un hôtel ;

Vu le permis d'urbanisme PU/335882 octroyé le 29/06/2010 par le Collège des Bourgmestre et échevins pour une demande de permis modificatif (PU n° 45796 délivré le 25-09- 2007) ;

Vu le dernier permis d'urbanisme 01/PFD/555976 refusé le 18/05/2017 par le Fonctionnaire délégué pour changer l'affectation du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'un supermarché et d'une surface commerciale distincte, aménager un parking extérieur de 38 places pour une durée maximale de 9 ans;

Projet :

Considérant que la demande prévoit :

- la démolition des bâtiments existants,
- la reconstruction d'un bâtiment le long de la chaussée de Mons (= bâtiment A), accueillant un grand commerce et des logements aux étages,
- la construction d'un immeuble à l'angle de la chaussée de Mons et de l'avenue de la Brasserie (= bâtiment B), accueillant un grand commerce et des logements aux étages,
- la création d'une venelle cyclo-piétonne, dans le prolongement de l'avenue de la Brasserie, qui mènera jusqu'à la rue de la Clinique développée en lien avec le projet voisin,
- la construction d'un immeuble de logements (= bâtiment C) qui sera mitoyen à l'immeuble du projet voisin (rue de la Clinique) et au bâtiment B, avec un sous-sol semi-enterré accueillant les places de parking ;

Considérant que la démolition du bâtiment existant en intérieur d'îlot se justifie en ce que cela permet de dégager l'intérieur d'îlot en pleine terre et végétalisé et d'offrir plus de qualité aux bâtiments existants rue Bissé ; que la démolition du bâtiment à front de la chaussée de Mons se justifie en ce que les volumes existants ne permettent pas de créer des logements qualitatifs et que le bâti existant est dans un état de délabrement avancé ; que les démolitions permettent également de rationaliser l'emprise du sous-sol sous les bâtiments ;

Considérant que les 3 nouveaux bâtiments répondent à 3 séquences différentes :

- Le bâtiment A sur la chaussée de Mons, voirie régionale, avec un gabarit R+4+T et une hauteur totale de 20,96 m et un volume de liaison à gauche qui se raccorde au bâtiment existant mitoyen R+3 ;
- Le bâtiment B à l'angle de la chaussée de Mons et l'avenue de la Brasserie, qui marque l'angle et formalise, avec le bâtiment de l'autre coin repris à l'Inventaire, l'entrée de l'avenue de la Brasserie, voirie plus locale ; qu'il est implanté à l'alignement côté chaussée de Mons et en recul par rapport à l'avenue de la Brasserie afin d'offrir une largeur suffisante entre les immeubles situés de part et d'autre de cette rue et d'articuler la liaison entre les bâtiments A et C ; que ce bâtiment propose un gabarit R+3+T avec une hauteur de 17,90 m ;
- Le bâtiment C implanté en recul le long de la venelle qui s'inscrit dans le prolongement de l'avenue de la Brasserie et vient rejoindre le projet voisin de la rue de la clinique avec un gabarit variant entre R+3 et R+4, une hauteur entre 14,84 m et 17,90 m ;

Considérant que l'implantation proposée la long de l'avenue de la Brasserie est en dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU, que cependant cette dérogation se justifie en ce que l'ensemble des volumes proposés forme un projet cohérent et varié qui permet de venir recréer un îlot de plus petite taille et de requalifier l'avenue de la Brasserie avec une largeur suffisante sans recréer un front bâti trop uniforme et écrasant, que cette implantation découle de la volonté commune des autorités publiques de permettre la prolongation de l'avenue de la Brasserie et la traversabilité publique de l'îlot ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Considérant que le bâtiment A tient compte des bâtiments existants en proposant un volume de liaison, que le bâtiment d'angle B répond à celui qui se trouve en face même s'il prévoit un étage en plus ; que par contre les gabarits proposés pour l'immeuble C ne tiennent pas compte des gabarits assez bas qui se trouvent en face, de l'autre côté de l'avenue de la Brasserie ; que proposer un R+4 est trop important par rapport aux gabarits existant dont un seul est un R+3, que de plus ce volume crée de l'ombre sur le jardin en intérieur d'îlot mais aussi sur la façade arrière du bâtiment arrière de la rue Bissé 17-21 (voir rapport d'incidence), que ces logements sont mono-orientés et pas très qualitatifs, qu'il n'est donc pas envisageable de les plonger dans l'ombre ; que cette remarque a déjà été faite en réunion de projet et est reprise également dans l'avis BMA, qu'il y a lieu de réduire d'un niveau ce bâtiment pour atteindre un maximum de R+3 sur les parties hautes ;

Que de plus le bâtiment mitoyen développé dans le cadre de la demande de permis 01/PFD/1908002 est limité à un gabarit de R+3 ; que de plus la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur, que par rapport à ce mitoyen, le bâtiment C dépasse de 2,45 m après un recul de 2 m, que cette dérogation ne se justifie pas, qu'une profondeur de 17 m pourrait être atteinte mais après un recul beaucoup plus conséquent pour permettre un minimum de respiration dans ce nouveau coin d'îlot ; que du côté mitoyen de la chaussée de Mons le rez-de-chaussée est plus profonde que le mitoyen de référence, que cela dit, la profondeur du bâtiment s'ajuste à celle du voisin aux étages sur la profondeur du volume de liaison, que cette dérogation se justifie au rez-de-chaussée en ce que le voisin est construit sur toute la profondeur et que le projet améliore sa situation par rapport à la situation existante ;

Considérant que les variations de volume prévue pour le bâtiment C permettent de briser la longue façade et de dynamiser le front bâti de l'avenue de la Brasserie ; que la largeur totale de l'espace ouvert de l'avenue de la Brasserie avec la zone de recul est de 14m ce qui permet des vis-à-vis confortables comme dans les rues typiques mais ne permet pas un gabarit si important sans donner une sensation d'écrasement ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant, qu'en effet, les hauteurs de corniche sont plus hautes que les hauteurs de références autant pour les bâtiments A et B que pour le bâtiment C ; que pour la chaussée de Mons, le gabarit de liaison dépasse légèrement la construction voisine de référence mais que la dérogation est acceptable en ce qu'elle prévoit une transition douce, que pour le bâtiment C par contre, cette dérogation ne se justifie pas par rapport au bâtiment mitoyen projeté ni sur le développement de la façade eu regard au gabarits en face ;

Considérant que le profil de toiture dépasse également les profils de référence pour les mêmes raisons la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ne peut se justifier pour le bâtiment C mais que, sous réserve de modifications, elle peut se justifier pour le bâtiment A ; qu'il y a lieu de prévoir des gabarits de transition avec des raccord harmonieux ;

Considérant que la demande sollicite également une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les éléments techniques en toiture car elle prévoit le placement des unités extérieures des PAC, les cabanons d'ascenseur et les trémies ; que s'agissant d'une nouvelle construction, cette dérogation ne saurait être autorisée étant donné qu'il est techniquement possible d'intégrer ces éléments dans le volume et que l'autoriser reviendrait à vider la règle de sa substance ;

Considérant qu'à partir du moment où la demande prévoit la prolongation d'une nouvelle voirie, les bâtiments s'implantent le long de cette voirie et ne sont pas considéré comme étant en intérieur d'îlot, que la demande recrée un nouvel intérieur d'îlot ;

Affectations :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Considérant que le projet prévoit 101 unités de logement et 1400 m² de surfaces commerciales pour une surface totale de 12 696,7 m² hors-sol ; que le projet densifie l'îlot en ce qu'il amène environ 277 nouveaux habitants ;

Considérant que les logements sont répartis comme suit :

- 10 studios (9,09%)
- 28 appartements 1 chambre (27%)
- 42 appartements 2 chambres (41,85%)
- 20 appartements 3 chambres (19,8%)
- 1 appartement 4 chambres (0,99%)

Qu'il s'agit donc de 38% de petits logements (studios et 1 chambre) et 21% de grands logements (3 chambres et plus) ;

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. »*

Considérant que le projet respecte les recommandations communales en ce qui concerne les petits logements ; que l'exigence en matière de grands logements est modestement atteinte ; qu'une seule unité d'habitation de 4 chambres est prévue ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment C est occupé par du logement, qu'afin de permettre une certaine qualité de ces logements et suffisamment d'intimité, le rez-de-chaussée est surélevé de 1,26 m ;

Considérant que le BMA relève plus d'1/3 de logements mono-orientés, 8 sur 25 rien qu'au niveau du 1^{er} et 2^e étages, que la demande présente trop de logements mono-orientés ; qu'il n'est pas qualitatif de prévoir des chambres côté chaussée de Mons, surtout pour les étages les plus bas ; que la commission de concertation soutient les remarques faites par le BMA, que ces logements ne répondent pas à un bon aménagement des lieux et ne répondent pas aux normes de confort et d'habitabilité ;

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU, qu'ils possèdent tous un espace de rangement soit directement au sein de son habitation, en plus de buanderies, soit sous forme de cave dans le sous-sol ;

Considérant cependant que le premier hall d'accès avenue de la Brasserie ne présente absolument pas les mêmes qualités que les autres noyaux (au bout d'un couloir, d'un coude étroit, dépourvu de lumière naturelle), que le BMA relève dans son avis que cette situation peut facilement être améliorée ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 17 du Titre II du RRU en ce qui concerne les locaux poussettes, qu'en effet ceux-ci sont répartis à chaque noyau de circulation verticale sauf en ce qui concerne celui du bâtiment B, que s'agissant d'une nouvelle construction, aucune dérogation au Titre II n'est envisageable ;

Considérant que le projet prévoit 2 surfaces commerciales au rez-de-chaussée des bâtiments A et B :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

- une surface de 1243 m² destinée à du grand commerce spécialisé dans le bâtiment A, éventuellement divisible en 2 unités ;
- une surface de ± 200 m² de commerce dans le bâtiment B, destiné à un commerce de proximité, Considérant que les entrées des commerces se situent chaussée de Mons du côté du liseré de noyau commercial ; que les cellules commerciales sont livrées casco et que leur aménagement sera réalisé par le futur exploitant ; que l'affectation en grand commerce spécialisé ne permet pas de commerce alimentaire ;

Considérant que la prescription particulière 4.2 du PRAS mentionne que « *En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros. (...) La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² (...). Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :*

1. *l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*
2. *les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;*
3. *les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité*

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. (...) » ;

Qu'avec 201,5 m² de commerce la demande dépasse légèrement le seuil des 200m², que cependant la chaussée de Mons possède un liseré de noyaux commercial quasi continu, que l'absence de liseré vient de l'affectation existante au moment de la parution du PRAS ; que l'endroit se prête à la présence de commerces et que l'affectation ne porte pas atteinte à la mixité de la zone, que la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité ;

Que les superficies de grand commerce spécialisé prévues dans la demande sont conformes à la prescription particulière 4.2 du PRAS ;

Considérant que la création de commerce au rez-de-chaussée permet un rez-de-chaussée animé qui confère un contrôle social rassurant ;

Considérant que la prescriptions 4.4 du PRAS prévoit des spécificités pour les îlots caractérisés par les éléments suivants :

- la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche avant le 1er janvier 2011, représentant ensemble, au moins 15 % de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m² de superficie au sol ;
- une bonne accessibilité ;
- le projet permet la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur l'ensemble du ou des immeubles dégradés et à l'abandon ou des terrains en friche qui justifient le recours à la prescription 4.4 ;
- le projet prévoit au minimum 50% de superficie de plancher de logement, minimum 5% de superficie de plancher d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, maximum 40 % de superficie de plancher affectés aux bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines et aux commerces avec un maximum de 15 % affectés aux bureaux autres que ceux autorisés en zone d'industries urbaines ;
- le projet prévoit au minimum 20% de superficie au sol d'espace vert ;
- le projet garantit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Considérant que cette prescription décrit l'équilibre des différentes fonctions à atteindre dans le cas d'une réhabilitation de friche d'une certaine ampleur ;

Considérant que l'îlot concerné par la demande répond aux conditions de la 4.4, qu'il est en friche depuis le début des années '90 et l'abandon du site par l'entreprise Bosch, que le site se trouve en zone d'accessibilité A du RRU, que le projet permet la restructuration du tissu urbain et concerne l'ensemble de la friche, qu'il prévoit plus de 50% de superficie de plancher affectée au logement et maximum 40% affectée au commerce dont il garantit la réalisation concomitante et prévoit des espaces verts correspondant à plus de 20% de superficie au sol ;

Considérant en revanche que la demande ne prévoit pas au minimum 5% de superficie de plancher affectée à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public ; que cela étant, la création d'équipement est souhaitable pour un bon ancrage du projet dans le quartier ; qu'il y a donc lieu de respecter l'équilibre des fonctions tel qu'envisagé par le PRAS ; qu'au vu de l'ampleur du projet il n'est pas entendable de ne pas prévoir d'équipement de proximité ; que Perspective Brussels recommande de créer une superficie dédiée à l'équipement à hauteur de 10% de la superficie totale du projet ;

Esthétique :

Considérant que pour les façades à rue des bâtiments A et C, le projet a opté pour un traitement en briques rouges de deux tons différents, et de l'ardoise gris foncé pour les toitures en pente et les retours de façades ; que les garde-corps métalliques, les profils de rive des toitures et menuiseries extérieures seront en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que la demande prévoit un socle très présent en béton poli qui encadre les vitrines commerciales, que ce socle permet d'assoir les volumes qui le surplombe et que son travail est qualitatif ;

Considérant que la corniche du bâtiment A est continue et fixée sur la hauteur du volume de liaison avec le bâtiment mitoyen qui a donc un gabarit de R+3, que les niveaux R+4 est donc traité en ardoise pour appartenir à un langage de toiture même s'il est dans le même plan que le reste des étages, que deux artifices en brique reprennent un langage de lucarne d'après la notice explicative ; qu'il faut préciser que ces éléments ne répondent pas à la définition d'une lucarne telle que reprise dans les définitions du RRU ; qu'il s'agit d'un artifice peut cohérent puisque tout est dans un même plan de façade et que le même artifice est utilisé en toiture, que cela alourdi la lecture du bâtiment ; que le demandeur justifie cela en ce que cela accentue la verticalité du projet ; que la commission de concertation ne rejoint pas cet argument ;

Considérant que le bâtiment est travaillé en verticalité sur base de 4 entités avec des couleurs de briques de différentes teinte et des nuances dans les couleurs de joint et un bandeau de brique d'un autre calepinage qui marque les étages, que cela permet de retrouver un rythme parcellaire, que dans ce cas une seule de ces entités pourrait être rehaussée sur son entièreté mais pas en mitoyenneté afin de réaliser une augmentation progressive, que cela simplifierait le langage chargé de la toiture ;

Que le bâtiment ne s'intègre pas dans le contexte existant qui est majoritairement de type néoclassique, qu'il y a lieu de revoir l'expression de la façade de manière plus qualitative et cohérente dans la verticalité et le traitement de la toiture ; qu'il s'agissant d'une démolition/reconstruction la façade doit être qualitative et étudiée sur base du contexte dans une réinterprétation contemporaine ; que pour les volumes « lucarne » dans le même plan de façade, il y a lieu de se conformer à la définition du RRU et de les intégrer dans le pan de toiture en retrait ou de réaliser la rehausse sur l'entièreté d'une unité verticale;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Considérant que les châssis avec impose basse ne répondent pas au contexte et rendent l'expression de la façade un peu plus lourde ;

Considérant que pour le bâtiment A, la demande n'est pas conforme à la prescription particulière 4.5.1 du P.R.A.S qui mentionne que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

Considérant que le bâtiment C est, quant à lui, de style plus moderne, que cela est plus compréhensible au vu du contexte immédiat et parce qu'il rejoint le projet de la rue de la Clinique qui est également de style contemporain ; que les jeux de volumes prévus en façade permettent de briser la longueur du front bâti et apporte du dynamisme à la façade ;

Considérant qu'au niveau du bâtiment B, les matériaux choisis sont une brique claire, teinte « blanc/grise », avec des éléments de linteau en béton ainsi que des bandeaux horizontaux également en béton ; que la toiture et les chiens assis seront traités en ardoises claires de teinte grise et les menuiseries extérieures et les garde-corps métalliques en aluminium de couleur vert clair ;

Que l'esthétique de ce bâtiment tente de répondre aux bâtiments Avenue de la Brasserie n°2 et 4, qui font face au site du projet, et sont inscrits à l'Inventaire, qu'il s'agit d'un ensemble de deux maisons de style néoclassique (1875) ; que le travail du socle même différent de celui du bâtiment A est qualitatif et marque une cohérence sur l'ensemble ; que la proposition est plutôt réussie ;

Que de nouveau le bâtiment est pourvu de rehausses en façade avant, qu'il y a lieu de supprimer les rehausses de toiture et de prolonger les garde-corps sur la totalité de la largeur des baies côté chaussée de Mons afin de mieux s'intégrer dans le contexte environnant ; que pour le reste l'esthétique de la façade de ce bâtiment est qualitative ; que la verticalité pourrait encore être améliorée par la présence de trumeaux au niveau des deux terrasses situées côté à côté ;

Espaces extérieurs :

1. Avenue de la Brasserie :

Considérant que le projet intègre la création d'une venelle cyclo-piétonne en connexion avec l'avenue de la Brasserie qui se verra ainsi prolongée avec un passage également au travers du projet voisin permettant de relier la rue de la Clinique ; que cette venelle se composera d'un cheminement en pavés béton comme ceux du trottoir existant et de 2,50 m de large (345 m²) se prolongeant par une bande de 1,50 m en pavés béton à joints enherbés (109 m²) ;

Considérant que le projet intègre des zones de recul devant le bâtiment C qui mettent les logements à distance du passage ; qu'hormis les chemins d'accès, ces zones sont végétalisées, en pleine terre et accueilleront des noues d'infiltration plantées(427 m²) ; que cette zone de recul a une profondeur de 2,5 m en moyenne ; que la demande sollicite une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul le long du bâtiment B, qu'en effet l'aménagement d'un commerce à cet endroit et la configuration de la voirie existante rendent difficile l'aménagement d'une zone végétalisée, que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier la compatibilité du projet avec le RCU, notamment en ce qui concerne les zones de recul et, si nécessaire, de solliciter des dérogations dans le but d'aménager un espace public de qualité ;

Considérant que le projet prévoit divers aménagements dans cette venelle comme des arceaux vélos pour les visiteurs ou des bancs ; que s'agissant d'un futur espace public, il y a lieu d'être beaucoup plus précis dans les plans d'aménagements, de proposer des poubelles et du mobilier urbain

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

éventuellement, de fournir les fiches correspondantes, de définit les essences d'arbres prévues pour l'ensemble de l'aménagement, etc. ;

Considérant que le demandeur propose de réaliser cette nouvelle liaison sur assiette privée avec une servitude de passage public mais en autorisant les parcelles de l'avenue Clemenceau à s'ouvrir dessus ; de réserver la circulation autorisée aux piétons, cyclistes, véhicules pompiers et déménagements, et de réguler son accès par des bornes amovibles afin de laisser un accès carrossable aux camions pompiers et camions de déménagement uniquement ;

Considérant que le projet de la rue de la Clinique, qui prévoit la sortie de la nouvelle venelle, prévoit de céder cet espace à la commune afin que cela devienne un espace public géré par cette dernière, qu'il y a lieu d'assurer une cohérence sur toute la longueur de la voirie ; que l'avis BMA mentionné également avec justesse que les aménagements ne s'arrêtent pas à la limite parcellaire mais continuent jusqu'à la rue de la Clinique ;

Considérant que la création de cette ruelle apporte une réelle qualité au projet et à la requalification urbaine de l'îlot ; que cependant, sans cette ruelle la construction de l'entièreté du bloc C n'est pas envisageable sur une telle profondeur, que la création de la ruelle permet de recréer un front bâti tout du long ;

Considérant que les aménagements proposés doivent être précisés mais semblent qualitatifs ; que la prescription particulière 25.1 du PRAS impose des mesures particulières de publicité pour la création ou la modification de voiries et d'itinéraire de transport en commun, que la présente demande y est soumise ;

2. Jardin en intérieur d'îlot :

Considérant que la demande prévoit un jardin commun pour tous les habitants en intérieur d'îlot accessible depuis les halls 4, 5, 6, 7 et 8 du bâtiment C, ainsi que depuis le local vélos ce qui permet aux habitants des bâtiments A et B d'y accéder également ; que celui-ci est de grande dimension (2 316 m²) et majoritairement en pleine terre (1 889 m²), qu'il accueille également 8 jardins privatifs avec terrasse le long des logements du rez-de-chaussée du bâtiment C séparés du reste par des haies arbustives ;

Considérant que la demande est conforme à la prescription générale 0.2 du PRAS en ce qu'elle prévoit un espace vert d'un seul tenant de plus de 500 m² ;

Considérant que le jardin commun accueille un jardin de pluie avec une dépression au cœur de l'îlot qui se prolonge en noue paysagère permettant de temporiser et infiltrer les eaux de pluie ; qu'au nord du jardin de pluie, une zone plus densément plantée d'arbres et avec une strate basse est prévue et qu'une prairie fleurie est prévue pour le reste ; qu'en terme d'aménagements, la demande prévoit uniquement une zone de repos avec des bancs et des plots ludiques en béton ;

Considérant que les cheminements sont prévus avec un revêtement semi-rigide (type Komex ou Greenroad) à l'exception du chemin principal qui est prévu dalles de béton pour traverser le jardin de pluie, que les terrasses privées sont prévues en dalles de béton ;

Considérant que la demande est conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS en ce qu'elle améliore les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'actuellement ce terrain est clôturé et non accessible pour les riverains, qu'il est colonisé par de la végétation spontanée ; que la situation projetée marque une nette amélioration de l'intérieur d'îlot par rapport à la situation actuelle par sa végétalisation qualitative, sa participation à la lutte contre l'effet de chaleur urbain et à la gestion de l'eau pluviale même si ce jardin n'est accessible qu'aux logements du projet ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Considérant que le rapport d'incidence mentionne qu'un arbre à haute tige est existant sur la parcelle en limite sud de la parcelle et qu'étant donné que sa couronne dépasse sur le site du projet voisin celui-ci doit être abattu, que les plans n'identifient pas cet arbre que ces informations ne sont pas non plus reprises dans le formulaire de demande de permis, que pour rappel un permis est nécessaire pour l'abattage d'arbre ;

Considérant que la demande prévoit des essences végétales indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes reprises dans l'annexe du guide communal d'urbanisme de la commune d'Anderlecht ; que cela permet une meilleure intégration du projet dans le réseau écologique et est davantage favorable à la présence de la faune du quartier ; que le projet prévoit l'intégration de dispositifs d'accueil spécifiques pour la faune avec l'aménagement d'hôtels à insectes et de nichoirs ;

Considérant que la gestion différée des zones paysagères (fauches tardives, prairies fleuries, plantes indigènes...) permettrait de favoriser la biodiversité sur la parcelle ;
Considérant que Bruxelles Environnement confirme la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et de chauves-souris à proximité du site ; que la demande pourrait encore s'améliorer en ajoutant des gîtes à chauves-souris ;

Considérant que le projet prévoit également 1.855 m² de toitures vertes semi-intensives sur les toitures plates non accessibles des bâtiments ainsi que sur la toiture plate du rez-de-chaussée du bâtiment A ; que cela participe également au réseau écologique, que le substrat prévu est de 10 cm ;

Sol et Eau :

Considérant que le site actuel, d'une superficie de 7.028 m², est partiellement bâti, que le taux d'imperméabilisation du site est de 43% (62% considérant la surface de terre compactée), qu'en situation projetée, les superficies imperméabilisées totaliseront 4.474,5 m², portant le taux d'imperméabilisation du terrain à 64% ;

Attendu que la parcelle du projet est reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement, soit en parcelle polluée sans risque ; que le site a fait l'objet de plusieurs études de reconnaissance de l'état du sol, que la RES de 2008 a identifié des pollutions liées à une cuve à mazout et à 5 cuves d'essence et de térébenthine (zinc, huiles minérales, ...) ; que les pollutions constatées sont des dépassements en métaux lourds, huiles minérales (C10-C40) et HAP dans le sol et en huiles minérales (C10-C40) et HAP dans l'eau souterraine ;

Qu'une nouvelle étude de sol réalisée en 2015 (étude détaillée et étude de risque) dans le cadre de la vente du site a conclu à l'absence de dépassement des normes d'assainissement en vigueur ; qu'aucune mesure de sécurité particulière n'est requise ; que néanmoins, le site en l'état est concerné par des restrictions d'usage pour l'affectation standard d'habitat et des travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par Bruxelles Environnement (ou un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme) ;

Attendu que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation moyen à élevé côté nord et faible côté sud, vers la rue de la Clinique, sur la carte d'aléa d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Que selon la carte « Hydrogéologie » établie par Bruxelles Environnement, la profondeur du niveau phréatique est évaluée à environ 2 m de profondeur au droit du bâtiment en intérieur d'îlot et à 2,5 m de profondeur selon la reconnaissance de l'état du sol de 2015 ; que l'implantation du sous-sol a été réfléchi pour éviter la nécessité d'un rabattement de la nappe phréatique ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Considérant que l'infiltration naturelle de l'eau de pluie dans le sol sera favorisée, via l'aménagement d'un bassin d'infiltration, ce qui permettra l'alimentation de la nappe phréatique ; qu'en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit également la récupération de l'eau de pluie en vue d'une réutilisation (4 WC et robinet extérieur) pour une réduction de la consommation en eau potable et la temporisation des eaux ne pouvant ni être réutilisées ni infiltrées avant rejet à l'égout ;

Considérant que la citerne de récupération des eaux de pluies de 18m³ prévue est conforme au RRU ;

Mobilité :

Attendu que le site est localisé en zone d'accessibilité A du RRU, que la station de métro Clémenceau est située à moins de 350 m du site et la gare du Midi à 700 m environs ;

Considérant que le projet est situé en voirie régionale ;

Considérant que le projet participe à la prolongation de l'avenue de la Brasserie entre la chaussée de Mons et la rue de la Clinique et complète les aménagements prévus au permis d'urbanisme 53062 en cours d'instruction visant à rénover et étendre les bâtiments situés à l'angle de l'avenue Clémenceau et de la rue de la Clinique ;

Considérant que le projet envisage de conserver le statut et l'aménagement existant de l'avenue de la Brasserie et d'aménager un espace public réservé aux modes actifs de circulation en direction de la rue de la Clinique ;

Considérant que sur le tronçon réservé aux modes actifs un cheminement partagé de 2,50m de large est prévu ; celui-ci dessert 4 entrées du nouveau projet et donne accès à l'habitation existante au 26 de l'avenue de la Brasserie reconnue par permis d'urbanisme en 2011 ; que de part et d'autre de ce cheminement, les zones plantées participent à la qualité végétales de ce nouvel espace public ; que complémentaires aux 2,50m de largeur de base, un cheminement latéral de plain-pied d'1,50m permet d'atteindre les 4,00m de largeur nécessaires à la mutualisation de ce cheminement ;

Considérant que la reprise en gestion de la « venelle de la Brasserie » par la Commune n'a pas encore fait l'objet d'une demande formelle de la part du demandeur ; qu'il avait été précisé en réunion de projet que la Commune n'était en mesure de ne reprendre en gestion que les aménagements réservés au passage des usagers ;

Considérant que, du côté de l'avenue de la Brasserie, le projet prévoit d'implanter le front de bâtisse en recul par rapport à la limite de propriété ; qu'il convient de fournir un plan d'alignement particulier pour les nouvelles constructions sur l'avenue de la Brasserie ;

Considérant que la demande prévoit 50 emplacements de stationnement situés dans le sous-sol semi-enterré sous le bâtiment C et en sous-sol du bâtiment B, accessible via une rampe donnant sur la chaussée de Mons et permettant le croisement de deux véhicules, que les emplacements sont répartis de la manière suivante :

- 45 places pour les logements, dont 3 places pour les PMR ;
- 5 places pour les grands commerces spécialisés, dont 1 place PMR ;

Considérant que la demande prévoit donc un ratio de 0,45 places par logement ; qu'un accès direct vers le grand commerce est prévu ; que la demande ne prévoit pas d'emplacement spécifique pour le commerce mais que la demande vise un commerce de proximité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour du logement ; qu'en effet cet article stipule que pour toute nouvelle construction il faut prévoir au minimum 1 emplacement de stationnement par logement ;

Que cependant un ratio est de 0,45 emplacement par logement peut se justifier au vu de l'excellente accessibilité du quartier, des mesures mises en place pour favoriser la mobilité douce et qu'un agrandissement du sous-sol n'est pas souhaitable afin de ne pas augmenter la perméabilisation du site ;

Considérant que le parking est accessible directement depuis le rez-de-chaussée et les noyaux situés dans le bâtiment B et dans le bâtiment C ; que pour le bâtiment A il n'y a pas d'accès direct, qu'ils doivent accéder via le bâtiment B ;

Considérant que les accès piétons sont situés sur la chaussée de Mons pour le bâtiment A et sur l'avenue de la Brasserie pour les bâtiments B et C ; qu'ils sont de plain-pied sauf pour le bâtiment C qui est surélevé par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant que la demande prévoit des travaux en voirie au niveau des trottoirs de la chaussée de Mons ;

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 ;

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 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 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 la demande prévoit un local vélos de 199 emplacements dont 18 cargos pour les logements ; que celui-ci est situé au rez-de-chaussée du bâtiment B et est accessible de plain-pied depuis l'avenue de la Brasserie et donne également accès au jardin en intérieur d'îlot ; que le nombre d'emplacements prévus est en adéquation avec le nombre de logements prévus ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Considérant qu'un deuxième local vélo de 7 emplacements est prévu au sous-sol mais est dévolu au grand commerce spécialisé ; que ceux-ci sont accessibles via la rampe de parking ;

Considérant que la demande prévoit 10 arceaux vélos de type U inversés au niveau de l'avenue de la Brasserie pour les visiteurs ;

Considérant que le projet prévoit 226 **emplacements vélos** répartis sur l'ensemble du projet ; que pour pallier au déficit de places de parking telles que prévues par le RRU, il convient d'atteindre au minimum 287 emplacements vélo correspondant à 1 place par oreiller/habitant ;

Considérant que le grand commerce spécialisé bénéficiera d'un accès arrière sur la cour de livraisons accessible depuis la rue Bissé via le passage sous bâtiment dont la hauteur est limitée ce qui n'autorisera que les petites livraisons ; qu'une aire de livraison existe également en vis-à-vis du site sur la chaussée de Mons ; qu'il s'agit d'une situation existante qui est maintenue mais qu'il y a quand même lieu de prêter attention aux nuisances acoustiques qui seraient induite par des livraisons fréquentes et d'améliorer la situation ;

Considérant que tous les logements ne sont pas accessibles pour les échelles du SIAMU, que cela n'est pas acceptable, qu'ils doivent également être accessibles pour les lifts de déménagement ;

Gestion des déchets :

Considérant que pour le tri et le stockage des déchets des logements, le projet prévoit l'aménagement de 2 locaux dédiés au stockage des déchets : un local au rez-de-chaussée du bâtiment B et un local au sous-sol sous le bâtiment A ; que le local du rez-de-chaussée est dédiés aux logements des bâtiments B et C mais n'est pas accessible depuis l'intérieur mais uniquement depuis l'avenue de la Brasserie ; que le local du sous-sol est dédié aux logements du bâtiment A mais que ce bâtiment n'a pas d'accès direct au sous-sol que pour y accéder il faut donc emprunter la rampe de parking qui n'est pas prévue pour l'accès piéton; Que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux ni d'ailleurs à l'article 16 du Titre II du RRU qui impose un local aisément accessible par les habitants, que le rapport d'incidence relève également ce point, que cette dérogation n'est pas envisageable pour une nouvelle construction ;

Considérant qu'un programme de 101 logements a un volume de déchets assez conséquent, qu'il n'est pas souhaitable d'encombrer l'espace public avec des conteneurs ; que Bruxelles Propreté estime que la gestion des conteneurs enterrés mutualisés avec le projet sur la parcelle arrière est trop compliqué mais demande à ce que les containers mobiles soient positionnés le long de la chaussée de Mons car les camions ne savent pas manœuvrer dans l'avenue de la Brasserie éventuellement via la réservation d'un emplacement de stationnement ;;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des déchets des commerces, les enseignes n'étant pas encore connues, il est difficile de prévoir une gestion précise, que la demande ne propose cependant rien et qu'il est tout de même nécessaire d'y réfléchir afin de limiter les nuisances et de prévoir des locaux dédiés ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

Considérant que la demande de permis concerne du logement ; que la superficie de plancher se situe au-dessus du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 11 525 m² pour les logements ;

Considérant que la demande de permis concerne également du commerce mais que la superficie de plancher se situe en-dessous du seuil fixé à 2000 m² ;

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 562 600 €, soit 11 525 m² x 50 € ;

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

Considérant que le demandeur souhaite que soit fait application de l'article 7 de l'Arrêté susmentionné qui prévoit que les charges puissent être réduites d'un tiers lorsque le permis porte sur des actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation urbaine, ce qui est le cas ;

Considérant que le demandeur propose de réaliser les travaux de construction de la venelle cyclo-piétonne en charge ; que le descriptif des travaux est joint à la demande ;

Considérant que la réalisation de cette venelle est ce qui permet au projet de recréer un front bâti alors qu'une construction en intérieur d'îlot ne serait pas envisageable ; que cependant dans ce cas-ci la réalisation de la venelle permet une réelle restructuration de l'îlot mais que la cession doit se faire à titre gratuit ; que le calcul provisoire ne couvre pas l'ensemble des charges, qu'il serait envisageable de compléter avec une proposition de logement social afin de répondre aux besoins du quartier ;

De manière générale :

Considérant qu'il s'agit d'un projet qui s'inscrit dans un îlot particulier et qui réussit son inscription urbaine par son implantation en L et son travail de cohérence avec le projet voisin ;

Considérant qu'il est essentiel d'assurer la qualité de l'espace public prévu et sa cohérence afin de l'inscrire dans le maillage urbain ;

Considérant cependant que le projet doit être retravaillé en ce qui concerne les volumes le long de l'avenue de la Brasserie, l'esthétique de la façade et les volumes de toiture du bâtiment A ; qu'il est essentiel pour un projet de cette ampleur de répondre à la mixité de fonction prévue par le PRAS et de prévoir de l'équipement et d'améliorer la qualité des logements ;

Considérant que la demande ne sollicite aucune dérogation au Règlement Communal d'urbanisme et doit donc s'y conformer ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Trouver une solution pour répondre aux remarques de l'avis du SIAMU notamment par rapport à l'évacuation des logements du 17 rue Bissé ;
- Céder l'assiette de la voirie à la commune et fournir un plan d'alignement particulier pour l'avenue de la Brasserie ;
- Augmenter le retrait latéral du bâtiment C du côté du mitoyen de l'avenue de la Brasserie (projet de la rue de la Clinique) sur au minimum une profondeur allant jusqu'au noyau vertical et ce sur toute la hauteur du bâtiment ;
- Revoir le volume du bâtiment C de manière à maintenir les variations mais sans dépasser le R+3 et en cohérence avec l'autre côté de l'avenue de la Brasserie ;
- Prévoir une superficie d'équipement équivalente à minimum 10% de la superficie totale du projet ;
- Revoir l'expression de la façade à rue du bâtiment A en clarifiant la verticalité et avec une meilleure intégration au contexte (rehausse, châssis etc.) ;
- Supprimer les rehausses de toiture en façade avant du bâtiment B et prévoir des garde-corps sur la totalité de la largeur des baies côté chaussée de Mons, aligner les baies du rez-de-chaussée sur celles des étages côté avenue de la Brasserie et accentuer la verticalité (trumeau);
- Supprimer les logements mono-orientés, revoir les aménagements pour répondre à un bon aménagement des lieux ;
- Prévoir minimum 5% de logements de minimum 4 chambres dans les 20% de grands logements ;
- Revoir la distribution des logements de manière à ce que ceux-ci soient facilement accessibles pour le SIAMU et pour les lifts de déménagement ;
- Revoir le premier noyau de circulation verticale du côté de l'avenue de la Brasserie ;
- Atteindre l'objectif d'une place de stationnement vélo par oreiller ;
- Prévoir un local pour la gestion des déchets au niveau de chaque noyau de circulation ;
- Placer les PAC dans le volume de toiture, placer des panneaux acoustiques autour des unités extérieures et prévoir des plaques de répartition ;
- Améliorer l'acoustique du quai de livraison ;
- Fournir un plan détaillé de l'aménagement du futur espace public ;
- Fournir un plan plus détaillé de l'aménagement du jardin en intérieur d'îlot (plots ludiques, arbres à abattre, etc.) ;
- Favoriser le réemploi des matériaux des bâtiments démolis
- Prévoir des gîtes à chauves-souris ;
- Envisager le maintien du bois mort des arbres abattus sur le site (debout en totem et/ou au sol) pour développer les zones d'habitat pour toute une diversité d'espèces ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 juin 2024

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. MOENECLAEY	