

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} MÜLLER-HÜBSCH
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité
Environnement M^{me} STAELS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par ERASMUS GARDENS
Objet de la demande	Construire un ensemble de 131 appartements, un parking souterrain de 117 emplacements et aménager les abords dans le cadre d'un permis de lotir (Lot F2)..
Adresse	Allée des Iris -Avenue des Lilas
PRAS	zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	PPAS "CHAUDRON" du 20/10/2022.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 17 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 non-conformité du projet en regard aux objectifs politiques en vigueur ;
- La préservation du patrimoine Vert
- le ruissellement des eaux : récupération des eaux de pluies
- L'augmentation de l'imperméabilisation des sols bruxellois
- Le projet a 74% d'imperméabilisation du sol, peut-on réduire ce pourcentage ?
- L'inquiétude sur la durabilité du projet
- La citerne de récupération d'eaux de pluies : précisions du volume
- La biodiversité de la zone : zone C (assez grande de biodiversité)
- La fragmentation des zones vertes
- Le rapport d'incidence : mentionne la diminution importante de la végétalisation
- L'impacte environnemental de ce projet ?
- Le changement de climat et la bétonisation
- L'agriculture urbaine à la recherche de terres à cultiver
- Le manque d'objectivité et d'exhaustivité du rapport d'incidences
- La migration des oiseaux et des plantes
- Le projet est en contradiction avec le futur PRAS climatique
- Le renforcement des maillages verts et l'amélioration la connectivité entre les habitats naturels
- Arrêter de donner des permis d'urbanisation et évaluer les zones vertes et bleues
- Les débordements des collecteurs -> inondations des habitants, débordements des égouts... toutes ces eaux arrivent dans la nature et perturbe l'écosystème
- Le projet n'est pas conforme aux objectifs politiques en vigueur
- Le maintien des espaces ruraux et la biodiversité et développer le maillage vert ;
- L'améliorer la qualité de l'eau et développer le maillage bleu ;
- Le fait de maintenir et développer des activités agricoles et maraichères durables ;
- Le bloc résidentiel ne contribue pas à la réalisation d'un écoquartier,
- Le bétonnage de la zone Erasmus détruit encore plus les connexions vertes et bleues et détruit un site qui, il n'y a pas si longtemps, était une terre agricole de grande valeur.
- Le fait connaître le patrimoine de la zone rurale et en faire profiter un plus large public.
- Le quartier Erasmus ne répond pas au concept d'écoquartier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

- Le projet prévoit des commerces qui restent vides et cela devient des blocs d'appartements uniquement
- La nécessité de mettre à jour le contexte réglementaire en fonction de l'évolution du contexte démographique et urgence environnementale
- La demande que le permis soit refusé pour ce projet
- L'attribution de PU pour des personnes qui veulent investir et qui ne se soucie pas de l'environnement du projet mais veulent juste du rendement.
- Vérifier que les bâtiments existants fonctionnent avant d'en construire d'autres
- L'inquiétude des problèmes de la gestion des eaux
- L'inquiétude que ce projet enlève des zones vertes accessibles à tous
- L'impact du projet sur la biodiversité et le choix inapproprié du projet par rapport aux enjeux paysagers et environnementaux
- L'accessibilité des logements et les zones de livraisons
- Les rues ont toutes des noms de fleurs qui ne correspondent pas à la réalité des lieux
- Les choix qui ont été faits dans le passé qui ne répondent plus aux problèmes, climatique, écologiques dont nous payons un lourd tribut au niveau humain et financier aujourd'hui

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Attendu que le bien se situe dans les limites du Permis de Lotir n°46084 « QUARTIER ERASMUS » approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/04/2014 ;

Attendu que le bien se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « CHAUDRON » approuvé par Arrêté du Gouvernement du 20/10/2022 ;

Attendu que le projet a pour objet la construction d'un immeuble de logements réparti en trois (3) ailes en forme de U asymétrique ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- le courriel de Sibelga reçu le 21/08/2023 indiquant la non connaissance du projet, que le cas échéant, le demandeur est tenu de prendre contact avec SIBELGA afin de connaître les modalités pour être connecté au réseau Sibelga ;
- l'avis de VIVAQUA du 05/09/2023 (réf. 1382627) ;
- l'avis favorable sous condition du SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID (réf. 2023080059) ;
- l'avis **sans conclusion** du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 30/01/2024 (réf. C.2023.0716/1) ;
- la demande d'avis AccessAndGo est toujours en cours ;

Procédure :

Vu le rapport d'incidences établi par le bureau d'études « ARIES Consultants S.A. », en juin 2023 ;

Considérant que la demande a été soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - 0.5. : projet de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
- Application de l'article 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'Annexe B :
 - 26. garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salle d'expositions, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 32. logements dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250m² et 5.000m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

- Article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) (un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme) ;
- Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : articles 40 et 41 ;
- application des articles 126§11 et 188/7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 16 du Titre I : stockage des eaux pluviales (citerne) ;
 - dérogation au permis de lotir en vigueur sur cette parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 17/05/2024, qui a suscité 17 réclamations ;

Considérant que les réclamations formulées portent principalement sur les aspects suivants :

- l'imperméabilisation excessive des sols, et le gaspillage des terres au sein d'un site à haute valeur naturelle (zone à valeur biologique importante suivant la carte d'évaluation biologique) ;
- l'impact du projet sur la biodiversité et le choix inapproprié du projet par rapport aux enjeux paysagers et environnementaux ;
- la non-conformité du projet en regard aux objectifs politiques en vigueur ;
- l'inconformité du projet au principe du bon aménagement des lieux ni au CoBAT en termes d'usage des sols de manière rationnelle ;
- la contradiction du projet avec les objectifs visés par le futur PRAS ;
- les contraintes que génère le projet en termes de mobilité par rapport aux ambitions climatiques ;
- le manque d'objectivité et d'exhaustivité du rapport d'incidences ;
- le nombre de petits logements (studios et appartement une chambre) dans le projet ;
- manque de clarté sur les positions des passerelles enjambant le chenal côté Allée des Iris ;

Situation du site :

Considérant que le projet se développe dans la parcelle 207B, longeant l'avenue des Lilas au Nord-Ouest, l'Allée des Perce-Neige au Nord-Est et l'Allée des Iris au Sud-Est ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un immeuble contenant 131 appartements sur le lot « F2 » qui s'étend sur une surface de 3.681m² et qui est actuellement non urbanisé et est couvert par le permis de lotir n° 46084 « QUARTIER ERASMUS » ;

Considérant que le lot F s'inscrit au centre-est du périmètre du Permis de lotir contourné à l'Est et au Nord par la boucle de desserte primaire, et au Sud par le Chenal et à l'Ouest par la place (centre du quartier) ; que le lot est donc bordé au Sud et à l'Ouest par un axe piéton/mode doux ;

Considérant que le lot F1 est déjà bâti et a fait l'objet d'un permis d'urbanisme référencé 01/PFD/555361, octroyé par le Fonctionnaire délégué en date du 06/11/2015 ;

Implantation, gabarit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que le lot F2 va accueillir un immeuble en forme de U comprenant un gabarit R+5+T pour l'aile donnant sur l'Allée Iris et un gabarit R+4+T pour l'aile située le long de l'Allée des Perce-Neige et l'Avenue des Lilas ;

Considérant que deux niveaux en sous-sol sont également prévus pour accueillir le parking de 117 emplacements de stationnement pour voiture dont 4 emplacements pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant que le sous-sol (-1) comportera également 252 places de stationnement vélos dont :

- 22 vélos-cargos ;
- 110 vélo standard ;
- 120 vélos double hauteur ;

Expression architecturale/façades :

Considérant que les façades seront en briques de teinte rouge avec jointage gris clair le rez-de-chaussée et jointage rouge-gris aux étages ; que les balcons seront réalisés en béton architectonique avec des garde-corps en acier thermolaqué, et les châssis et couvre-mur en aluminium thermolaqué de ton gris moyen ;

Considérant que l'ensemble a été élaboré selon les prescriptions du permis de lotir dans un esprit cohérent avec les constructions avoisinantes ;

Considérant néanmoins, que la disposition des terrasses actuelle alourdit l'ensemble et donne un aspect massif au bâtiment ; qu'il y a lieu de retravailler le rythme des façades avec une alternance de terrasses rentrantes ;

Considérant également que les ouvertures en façade ne sont pas alignées ; qu'il convient de les aligner afin de retrouver une cohérence esthétique d'ensemble ;

Affectation et programme :

Considérant que le projet vise la construction d'une superficie de plancher de 18.017m² répartis en 131 logements ; que cette répartition est comme suit :

- 7 Studios ce qui représente 5,34% du nombre total des logements ;
- 30 App. 1ch. ce qui représente 22,90% du nombre total des logements ;
- 68 App. 2 ch. ce qui représente 51,91% du nombre total des logements ;
- 25 App. 3 ch. ce qui représente 19,08% du nombre total des logements ;
- 1 App. 4 ch. ce qui représente 0,76% du nombre total des logements ;

Considérant que le pourcentage des petits logement (studio + app. 1ch) est de 28,24% du total ; que celui des grands logements (app. 3ch et 4ch) est de 19,84% ;

Considérant que dans ce genre de contexte, il convient de prévoir davantage de grands logements plutôt que de petits logements afin de répondre au besoin et à la volonté de la Commune en termes de mixité des familles ;

Dérogations au Permis de Lotir et au Règlement Régional d'Urbanisme :

Considérant que le projet déroge au permis de lotir en ce qui concerne :

- Article 2.2.1.2 - implantation :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

- article 2.2.1.4 - dimensions des constructions :
 - niveau du rez-de-chaussée ;
 - hauteur des locaux et des niveaux hors-sols ;
 - volume de toiture ;
 - mesure d'harmonisation ;
- 2.2.1.7 - zone de recul ;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :

- article 8, du Titre I : étage technique ;
- article 11, du Titre I : aménagement de la zone de recul ;
- article 16, du Titre I : collecte des eaux pluviales ;
- article 16, du Titre II : ordures ménagères ;
- article 6, du Titre VIII : nombre d'emplacements de stationnement ;

Considérant que selon le permis de lotir, les constructions hors-sols, hors saillies, et en sous-sol sont implantée dans les limites de zones de bâtisse ;

Considérant que l'article 2.2.1.8 indique que ces zones sont destinées à accueillir des constructions enterrées dans le but exclusif d'y abriter des emplacements couverts de parking, des locaux techniques, des locaux de rangement et des caves ; que les limites des travaux projetées en sous-sol débordent des limites prévues sur les deux ailes qui donnent sur Avenue des Lilas et l'Allée des Perce-Neige ;

Considérant que le débordement résulte principalement de la surface requise pour les vélos, que la superficie est de +/- 24m² par rapport aux limites constructibles autorisés en sous-sol ;

Considérant que le local vélo est situé dans l'aile coté avenue des Lilas, qu'il est peu accessible depuis les logements plus éloignés ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, 2 logements (D02 E02) se trouve dans une situation défavorable de par leur orientation (mono orientée Nord-Est) ; qu'il convient de les supprimer afin d'accueillir une partie du local vélo ; que cette modification permet de supprimer la dérogation d'implantation/zone de débordement uniquement en sous-sol, que dès lors la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le PL prévoit que le niveau fini du rez-de-chaussée des immeubles à appartements soit situé au minimum 25cm et au maximum 125cm au-dessus du niveau du trottoir, mesure prise à l'alignement dans l'axe d'entrée piétonne de l'immeuble concerné ;

Considérant que les résidences A, B et C (Avenue des Lilas et Allée des Perce-neige) est situé à environ 168cm plus haut que le niveau du trottoir, et à contrario, le niveau du rez-de-chaussée des résidences F, G et H (Allée des Iris) est situé au même niveau que le trottoir ;

Considérant que le dépassement de 43cm pour les entrées (A, B et C) permettra de conserver un niveau de plateforme en tout sur le rez-de-chaussée du projet et de s'aligner sur une lecture architecturale plus homogène ; que pour les résidences F, G et H ou le niveau du rez-de-chaussée est au même niveau que le trottoir, que cependant l'intimité des logement est assurée par le chenal qui sépare le trottoir à 8m de la zone de recul ;

Considérant que cela limiterait le volume des terres à excaver vu le relief du lot ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que le PL prescrit une hauteur minimale sous plafond de 2,80m au niveau du rez et 2,60m aux étages (hors étages sous toiture) avec une hauteur maximale d'un niveau de 3,20m ; que le projet comporte une hauteur (du niveau fini du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du 1^{er} étage) de 3,24m ;

Considérant que ce dépassement résulte du respect des hauteurs sous plafond imposées à 2,80m au rez et 2,60m aux étages ; qu'afin de maintenir une hauteur (18cm) des marches des escaliers sur tous les étages ; en tenant compte de la hauteur sous plafond et de l'épaisseur du plancher, il faudrait 18 marches, et donc 3,24m ; que la dérogation est vénielle (4cm) et acceptable ;

Considérant que le PL indique que la hauteur maximale sous corniche est calculée comme suit :

- la somme des hauteurs de chaque niveau +1,20 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée des logements. Cette hauteur ne comprend pas les éventuels garde-corps à claire-voie en cas de toitures terrasses ni les murs acrotères » soit : 5 ou 6 x 3,2 +1,2) 17,2m dans le cas d'un R+4+T ou 20,4 m dans le cas d'un R+5+T ;

Considérant que les derniers niveaux R+5 et R+6 sont apparentés à des étages de toiture, le projet présente des hauteurs de façade hors corniche de 15,48 m et 18,54 m respectant ainsi la prescription du PL ; que les volumes de toiture ont des hauteurs maximales de 18,54m < 21,35m et 22,78 < 24,55m m qui sont inférieures au maximums établis par les prescriptions à savoir 17,2m + 4,15m = 21,35 m, et 20,4 + 4,15 = 24,55m ;

Considérant cependant le PL prévoit le volume en toiture doit également être défini par un plan incliné à 60° par rapport à l'horizontale, L'arête inférieure de ce plan est située :

- verticalement : à hauteur maximale définie ci-dessus (21,35m et 24,55m) ;
- horizontalement : au droit du plan principal de la façade (front de bâtisse) ;

Considérant que le respect de ce qui précède nécessite un recul du volume en toiture en fonction du plan de la façade ;

Considérant que les volumes en toiture sont implantés en retrait par rapport au plan de la façade sauf en façade arrière (qui donnent sur l'intérieur d'îlot) ; qu'il convient donc d'observer un retrait par rapport au plan des façades arrière et se référant à la prescription du permis de lotir citée plus haut, afin de s'apparenter sur les constructions voisine du même PL et donc la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que l'étage de toiture du gabarit R+5+T de l'aile côté Allée des Iris déborde sur le gabarit de l'aile côté Allée des Perce-neige avec 4,02 du côté rue et de 3,39m côté intérieur d'îlot ;

Considérant que le PL indique que pour certains lots avec des gabarits variables, le débordement du gabarit plus élevé sur le gabarit voisin peut être autorisé pour des raisons dument justifiées et sans porter préjudices à la lecture volumétrique globale des constructions, et que ce débordement soit limité à 2m ;

Considérant que pour retrouver une cohérence au niveau de la verticalité, il y a lieu de prévoir un débordement du gabarit plus haut, de 2m maximum ; que la dérogation est dès lors pas acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que la zone de recul et la partie du terrain comprise entre l'alignement (limite entre la voie publique et les propriétés riveraines) et le front de bâtisse ;

Considérant que des terrasses sont aménagées au niveau des zones de recul ; que la zone de recul est censé être aménagée en jardinet et/ou plantée de pleine terre et ne comporte pas de constructions hormis ceux accessoires à l'entrée conformément aux prescriptions du permis de lotir et du RRU ; que la dérogation est donc pas acceptable ;

Considérant que conformément au RRU, la hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés en principe dans le volume de la toiture ; que seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que l'installation des pompes à chaleurs est prévue sur le volume de toiture du gabarit R+5 ; que pour respecter les seuils de bruit en vigueur, un bardage acoustique dépassant le haut des installations d'1m est proposé afin de respecter les seuils de bruit en vigueur sur base d'une analyse réalisée par Sweco ;

Considérant que leur emplacement dans le volume de toiture du gabarit R+5 est considéré comme étant l'endroit le moins préjudiciable en terme de nuisances sonores ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que l'ensemble des lots ne contient pas de citernes de rétention des eaux de pluie ;

Considérant des bassins d'orage sont prévus sous la voirie ainsi que d'autres dispositifs de rétention d'eau dans l'espace public ; que ceux-ci feront office de citerne tampon ce qui dispense les constructions dont ils récoltent les eaux de pluie de l'obligation disposer de leur propre citerne tampon ;

Considérant tout de même, le projet prévoit d'intégrer des citernes de récupérations destinées à alimenter l'ensemble des WC du projet ; que cette dérogation est donc conforme à ce que prévoit le permis de lotir, et elle est acceptable ;

Considérant que le RRU prévoit que toute construction neuve à logements multiples doit comporter un local permettant d'entreposer les ordures ménagères ; que le projet est démuné de local destiné à cet effet ;

Considérant que des accords avec l'Agence Bruxelles Propreté et conformément au PL, le quartier dispose dans plusieurs endroits dans l'espace public, de conteneurs enterrés pour les quatre fractions de déchets ; que cette dérogation est donc conforme à ce que prévoit le permis de lotir, et elle est acceptable ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir dans un nouvel immeuble à logements multiples est de minimum un emplacement, et de deux maximums par logement selon le RRU ;

Considérant que le nombre d'emplacements, avec un ratio de 0,89, est conforme à la prescription 2.1.6.2. du permis de lotir (qui impose 0,8) ;

Considérant que le site est en zone d'accessibilité C (moyennement desservie en transport en commun) du Règlement Régional d'Urbanisme et que le projet propose des emplacements vélos ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que la prévision d'emplacements pour voitures pour les petits logements (studio et aap.1ch) n'est dès lors pas indispensable ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Aménagements paysagers :

Considérant que le projet prévoit que l'ensemble des toitures plates non accessibles soient verdurisées par la mise en place de 1.664 m² de toitures vertes extensives avec une couche de substrat inférieur à 10cm ;

Considérant que la végétalisation des abords des bâtiments se fera par l'aménagement de haies, de prairies fleuries et de petits arbustes/graminées ; que ces espaces végétalisés seront entrecoupés par les accès aux logements, aux parkings (vélos et voitures) aménagés en pavés en béton et les terrasses aménagés en dalle de béton ;

Considérant au niveau du jardin en intérieur d'îlot, il est prévu d'aménager une prairie fleurie au centre du jardin intérieur ; que des arbres plantés sont prévus au centre de cet espace ; que cette prairie plantée sera entourée par une haie et une zone de plantes couvre-sol ;

Considérant que ces aménagements contribuent à renforcer la qualité biologique du site grâce à la plantation d'arbres ainsi que de talus monticules favorisant la biodiversité en milieu urbain ;

Environnement :

Considérant la localisation du projet dans la zone de renforcement écologique du PRDD ;

Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et validés par le Plan Nature régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante ;

Considérant que le permis de lotir fixe quelques règles pour la gestion des eaux pluviales mais que celles-ci sont obsolètes par rapport aux obligations de gestion des eaux pluviales actuelles ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales se fera sur la parcelle grâce à 1247 m² de toitures vertes avec 20 cm de substrat, une noue de 24 m³ et un massif infiltrant de 43,5 m³ ;

Considérant que les 20 cm de substrat des toitures vertes sont équivalents à une toiture verte avec 10 cm de substrat et 8 l/m² de réserve d'eau utile tel que renseigné par le facilitateur eau.

Considérant que le projet végétalise l'entièreté des toitures non allouées à des espaces techniques et que l'eau évapo-transpirée en totalité pour la parcelle considérée ; que dès lors il n'est pas obligatoire de prévoir une récupération d'eau pluviale étant donné que le potentiel de récolte est réduit voir supprimé vu le potentiel de temporisation de cet aménagement ;

Considérant que la surface d'infiltration du projet a été dimensionnée pour gérer le delta entre une pluie de 20 ans et de 100 ans puisque des bassins secs infiltrants (bassins secs 2 et 3) d'une capacité de 61 m³ sont prévus hors de la parcelle dans le cadre du permis de lotir du quartier Erasmus. Ces bassins publics sont dimensionnés pour une pluie de 20 ans et infiltrent donc également une partie des eaux de la parcelle ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que la surface d'infiltration reprend par conséquent une pluie de 80 ans au lieu de 100 ans ;

Considérant que la surface de ruissellement indiquée dans le calculateur parcelle de Bruxelles Environnement provient d'un calcul de surface équivalente imperméable réelle du projet utilisant les coefficients de ruissellement de l'Annexe 3 du document « Pluies de référence pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines en RBC » de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'un accompagnement du bureau d'architectes a été réalisé par le facilitateur eau. Considérant que l'objectif de zéro rejet d'eau pluviale à l'égout est atteint ;

Considérant que deux pompes à chaleur seront prévues en toiture ; que le demandeur propose de les entourer d'un bardage acoustique dépassant le haut des installations d'1m afin de respecter les seuils de bruit en vigueur sur base d'une analyse réalisée par Sweco ;

Considérant que le demandeur s'est engagé à réaliser une simulation acoustique afin de vérifier l'efficacité de la mesure d'atténuation proposée ;

Considérant que le demandeur s'est engagé à mettre en place des mesures complémentaires ou apporter des révisions à son concept énergétique s'il fallait encore réduire l'impact sonore de ces pompes à chaleur ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356), qu'il serait opportun d'intégrer des nichoirs au bâti ;

Considérant les nom des rue aux alentours, il serait bon de faire coordonner le nom des rues avec certaines plantations prévues dans le projet ;

Mobilité :

Considérant que le site s'implante dans une zone d'accessibilité C selon le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), soit une desserte moyenne par les transports en commun ;

Considérant que le projet offrira 246 emplacements vélo pour 131 logements/278 chambres. Considérant que l'offre est jugée qualitative car comprenant des emplacements vélo cargo et peu d'emplacements en double étage ;

Considérant que l'accès parking se fait via une rampe d'accès depuis l'avenue des Lilas ; que cette rampe d'accès à sens unique présente une pente qui peut atteindre jusqu'à 20% ;

Considérant que le local vélo est également accessible via cette même rampe et via l'ascenseur adapté au vélos cargos ; que les rampes recommandées variées en principe entre 5 à 7% ;

Considérant que le Vadémécum Vélos recommande une pente maximale pour les cyclistes de 10% avec des cheminements distincts pour les cyclistes à l'intérieur du parking ; qu'il y a lieu de retravailler la pente autant que possible afin d'aménager une rampe beaucoup plus pratique aux cyclistes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant qu'en sus, la rampe d'accès débouche sur l'accès au local vélo au niveau -1 ; qu'il s'agit d'une situation contraignante pour la sécurité des usagers ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, 2 studios (D02 E02) sont mono orientés Nord-Est ; que ces 2 logements se trouvent dans une situation défavorable de par leur orientation, il convient de les supprimer afin d'accueillir une partie du local vélo ;

Considérant que cette modification permet de supprimer la dérogation d'implantation/zone de débordement uniquement en sous-sol ;

Considérant que la circulation au niveau de la rampe sera pilotée par des feux de signalisation également actionnables par les cyclistes ; qu'il convient néanmoins de prévoir un accès séparé pour les cyclistes qui mène vers le local vélo en sous-sol en mettant en place une pente la moins accentuée possible ;

Considérant que le ratio d'emplacement de stationnement voiture imposé par le permis de lotir est compris entre 0,8 et 1 emplacement de stationnement par logement ;

Considérant que le ratio de 0,8 emplacement de stationnement par logement est donc conforme au permis de lotir ;

Considérant que le projet prévoit également 117 places de parking voitures dont 4 pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

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 le Collège des Bourgmestre et Échevins en délivrant le permis de lotir n°46084

« Quartier Erasmus » en date du 29/04/2014 a imposé à Erasmus Gardens une charge d'urbanisme d'un montant de €4.200.000 relative aux travaux de construction d'une école fondamentale avec crèche sur le lot T du lotissement ; qu'en application de l'article 9.6° de l'arrêté du Gouvernement de la Régional de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande de permis d'urbanisme , qui exécute ledit permis de lotir est exonérée de charges d'urbanisme en ce qui concerne le lot F2.

Vu l'avis du BMA (Bouwmeester Architect) du 03/10/2023 référencé 2345, et dont la conclusion est la suivante :

Le projet s'inscrit dans la logique générale du permis de lotir s'appliquant sur le site, dès lors les aspects du projet liés à l'implantation, aux gabarits, aux affectations ne sont donc pas remis en question dans cet avis.

Toutefois, la transposition dans un projet d'architecture de l'implantation prévue dans le permis de lotir fait apparaître des défauts dans l'organisation générale des logements :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

- en intérieur d'îlot, aux angles, des vis-à-vis gênants sont créés entre appartements. A ces endroits se posent aussi les questions de l'éclairage naturel et des vues laissées à ces appartements, puisque ceux-ci sont enclavés dans les angles du bâtiment ;
- dans l'aile sur l'allée des Perce-neige, la profondeur importante du bâtiment et l'organisation des logements implique des séjours profonds, avec la cuisine et le séjour ne bénéficiant que de peu de lumière naturelle. Certains de ces appartements sont mono-orientés, ce qui les défavorise d'autant plus ;
- certains appartements du rez-de-chaussée se trouvent dans des situations défavorables : sur un angle sans façade calme ; mono-orientés à rue à côté des entrées.

A cela s'ajoutent des points qui devraient être retravaillés pour améliorer le confort et la fonctionnalité du projet :

- il n'y a qu'un seul local vélo, en sous-sol et peu accessible depuis les logements les plus éloignés, ce qui ne favorise pas la mobilité active ; A plus forte raison, l'ascenseur pour vélo prévu dans un coin du local vélo ne semble pas suffisant pour le nombre de vélos prévus ; l'accès au local vélo depuis le parking est dans le passage des voitures et les cyclistes ne disposent pas d'une rampe séparée des voitures ;
- les cages d'escaliers ne descendent pas jusqu'aux parkings, ce qui ne favorise pas l'utilisation des escaliers.
- il n'y a pas de local poussettes aux rez-de-chaussée des logements.

le projet doit être retravaillé pour intégrer les remarques ci-dessus. Notamment, il est demandé d'envisager de réduire la profondeur de l'aile située le long de l'allée des Perce-neige, ce qui pourrait corriger certains points identifiés plus haut. La création de locaux poussettes aux rez-de-chaussée doit aussi être envisagée, ainsi que la meilleure répartition des locaux vélos dans le bâtiment.

En conclusion :

Considérant que le projet s'inscrit dans la logique générale du permis de lotir « Quartier Erasmus » en vigueur sur la parcelle ;

Considérant que le projet se situe également dans le périmètre du Plan d'Affectation du Sol (PPAS) « Chaudron » ;

Considérant que le projet est conforme aux données essentielles du Permis de Lotir et du Plan d'Affectation du Sol en termes d'implantation, des gabarits et d'affectations ; que les dérogations sollicitées sont dues entre autres à la déclivité du site et/ou pour des raisons techniques qui ne nuisent guère au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en effet, le permis de lotir prévoit un nombre maximale de logement et d'équivalents-logements de 196 unités pour une superficie de plancher maximale de 19.520m² ; que le lot F1 contient 52 logements pour une superficie plancher totale de 5.974m², et que le lot F2 prévoit 131 logements pour une superficie plancher totale de 13.102m², soit 13 logements et 444m² de superficie plancher en-dessous du seuil ;

Considérant néanmoins, le projet tel que présenté nécessite des modifications substantielles en termes d'aménagement intérieur et extérieur et de traitement des façades avec les pleins et les vides, afin d'améliorer l'habitabilité et de s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que le SIAMU a émis un avis sans conclusion ; qu'il y a lieu de demander une dérogation au niveau du SPF Intérieur en ce qui concerne le point 5.6.1 de l'annexe 1, et le point 1 de l'annexe 3/1 de la réglementation A, notamment l'accessibilité du bâtiment aux véhicules du service d'incendie ;

Considérant qu'il convient d'obtenir un avis du SIAMU avec une conclusion afin de pouvoir poursuivre l'instruction du permis ;

Considérant, de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions reprises ci-dessous, le projet répondra davantage au principe de bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS FAVORABLE de la Direction de l'Urbanisme (DU urban.brussels), Direction du Patrimoine culturel (DPC urban.brussels) et Bruxelles Environnement (BE), en présence du représentant du Fonctionnaire délégué à condition de :

- **supprimer les terrasses situées au niveau du rez-de-chaussée et aménager la zone de recul en jardinet et/ou plantée en pleine terre, et revoir l'aménagement intérieur/typologie des logements en conséquence (en garantissant dans la mesure du possible un espace extérieur pour chaque logement) ;**
- **dans l'aile donnant sur l'Allée des Perce-Neige :**
 - **inverser l'aménagement intérieur en déplaçant les espaces de vie vers l'arrière (Sud-Ouest) et les chambres côté rue (Nord-Est) tout en gardant la même typologie de logements aux niveaux du RDC, R+1 à R+4 ;**
- **déplacer une partie du local vélo en lieu et place des logements mono orientés D02 et E02 (dans la partie centrale en fonction de l'inversement des espaces intérieurs demandé plus haut) et respecter la zone de débordement en sous-sol ;**
- **prévoir un accès séparé pour les cyclistes qui mène vers le local vélo en sous-sol en travaillant avec une pente la plus douce possible ;**
- **ouvrir la zone de rencontre des familles davantage sur l'extérieur en prévoyant plus de vitrage (avec garde-corps fenêtre) ;**
- **prévoir un local poussette plus vaste et étudier la possibilité de déplacer le local technique en sous-sol, à défaut, prévoir un accès indépendant à ce dernier (local technique) ;**
- **diminuer le pourcentage des « petits logements » (studio et appartement d'1^{une} chambre) actuellement à 28,24% au profit de grands logements (appartement de 3 chambres et +) actuellement à 19,84% afin d'atteindre une mixité de familles ;**
- **aligner les ouvertures au niveau des façades ;**
- **retravailler l'aspect des façades avec une alternance de terrasses rentrantes ;**
- **reculer le débordement de l'étage en toiture R+5+T sur le gabarit R+4+T à 2m maximum pour plus de cohérence en verticalité de la façade ;**
- **prévoir un recul des volumes en toiture au niveau des façades arrières (intérieur d'îlot) ;**
- **fournir un document graphique qui démontre la conformité des volumes en toiture avec les prescriptions du Permis de Lotir (plan incliné à 60°, etc.) ;**
- **réaliser une simulation acoustique concernant les 2 pompes à chaleur prévues en toiture et de prévoir des mesures complémentaires ou des révisions du**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

concept énergétique si le bardage acoustique prévu ne suffisait pas à respecter les normes de bruit ;

- prendre contact avec le SIAMU et modifier le projet en conséquence afin d'aboutir à un avis favorable et/ou favorable sous conditions ;
- prendre contact avec SIBELGA afin de définir l'emplacement de la cabine HT et être connecté via leur réseau (celle-ci doit figurer dans les plans), les cabines haute tension et de détente gaz sont intégrées au bâti ou enterrées (2.1.8 PL).

AVIS FAVORABLE de la Commune d'ANDERLECHT à condition de :

- Prendre en compte la pente du terrain dans le mode de construction et respecter le permis de lotir en ce qui concerne la hauteur des entrées des bâtiments A,B et C de manière à supprimer cette dérogation étant donné que la pente naturelle du terrain est une donnée prévisible ; (168m au lieu de 125m par rapport au niveau du trottoir)

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} MÜLLER-HÜBSCH	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M. BREYNE	
Environnement	M ^{me} STAELS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	