

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

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

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par LIDL BELGIUM GMBH & CO KG
Objet de la demande	Installer un magasin provisoire LIDL + aménager une zone récréative temporaire et une cabine temporaire pour la fourniture d'électricité.
Adresse	Chaussée de Mons, 600 - 604
PRAS	Zone de forte mixité, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a pas fait l'objet de remarque.

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

Le demandeur et son conseiller ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe en catégorie 3+0 dans l'inventaire du sol de la Région de Bruxelles Capitale ; qu'une RES n'est pas nécessaire pour cette demande ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n°600-604, terrain constructible, et cadastrée 6^{ème} Division Section C – n°177 Z2 ;

Vu que la demande vise à installer un magasin provisoire LIDL pendant la durée des travaux d'agrandissement du magasin principal et aménager une plaine de jeux ;

Vu que la demande a été introduite le 27/12/2023, que le projet modifié du dossier a été déclaré complet le 22/08/2024;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2024 au 13/01/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT – dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- Arch n°05596 (F6085-PU) - construire des murs de clôture - permis octroyé le 19/08/1893 ;
- Arch n°08044 (F8537-PU) - construire un magasin - permis octroyé le 30/03/1900 ;
- Arch n°37699 (F31263-PU) - construire un magasin - permis octroyé le 12/06/1956 ;
- PUFD 50031-SVGA - Travaux de démolition des bâtiments existants, abattre des arbres à hautes tiges et ériger un campus de soins avec un parking souterrain, une crèche, un restaurant, et une maison de repos et de soins avec 11 chambres, 20 logements d'assistance, un centre de soins de jour, un centre de services locaux, un centre pour des séjours de courte durée et 2 immeuble à appartements pour un total de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

72 logements – Permis octroyé le 16/10/2017 et prorogation le 17/10/2020 pour un an
– Permis périmé ;

- PU 52092 – Installer un magasin provisoire LIDL pendant la durée des travaux d'agrandissement du magasin principal– permis octroyé le 17/05/2022 pour une durée de 2 ans ;

Que la situation existante ne corresponde pas à la situation de droit vue que le PUFD 50031-SVGA a partiellement été exécuté par la démolition + l'abattage des arbres à hautes tiges, actuellement un terrain vague couverts de gravats après démolition des anciens bâtiments de Potiez-Deman ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement suivant :

- Installation temporaire d'un magasin de 996,41m² au fond de la parcelle avec des équipements technique de pompe à chaleur/drycooler, cabine HT, groupe de ventilation et container de froid ;
- Aménagement d'un parking asphalté à l'air libre de 49 emplacements dont 2 PMR et un parking vélos de 14 emplacements ;
- Accès camion via la Chaussée de Mons et sur la partie gauche de la parcelle jusqu'au fond où se trouve le quai de déchargement ;
- Aménagement d'une plaine de jeux, des terrains de pétanques, des bancs, des infrastructures sportives et des tables d'échec en front de la parcelle sur la partie droite (en revêtement de sol semi-perméable de sable et nids de gravier) ;
- Placements de bacs à plantes et arbres déplaçable ;
- Clôture autour de la parcelle ;
- Quai de déchargement au côté latéral gauche ; que l'accès et la sortie des camions se fera uniquement via la Chaussée de Mons ;
- Fermeture d'une partie du parking par des bloc de béton suivant le permis d'environnement PE 83/2024 ;

Considérant que le magasin provisoire est composé des matériaux suivants :

- toile imperméable (blanche) ;
- portes et fenêtres métallique (blanche) ;
- panneaux métallique (blanche) ;
- Réaménagement du parking à 49 emplacements en fonctions de modifications prévus pour les livraisons camions ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

Considérant que la demande fait application à **la prescription générale 0.6. du PRAS – actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots**, en ce que la demande prévoit l'aménagement d'un parking à l'aire libre, une zone de manœuvre et de déchargement au fond de la parcelle et l'implantation du magasin provisoire au fond de parcelle ; que les aménagements gêneront des nuisances sonores, visuelles et de mobilité pour les habitants du quartier ; que la parcelle concernée se trouve le long de la Chaussée de Mons, un axe routier fort fréquenté (nuisance sonores) ; que la zone de de manœuvre et de déchargement au fond de la parcelle sur la partie latérale gauche et de concentrer le chemin manœuvre sur le parking voiture a amélioré la situation initialement prévue ;

Considérant que la demande fait application à **la prescription générale 4.2 du PRAS – plus de 200m² de commerce hors liseré de noyau commercial**, en ce que la demande prévoit 996, 41m² de surface commerciale ; qu'il s'agit d'une affectation temporaire ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la demande rend la parcelle pour plus de 50% imperméable ; que actuellement le terrain est couvert de 53% de gravats ; que la situation projetée augmente l'imperméabilisation à 66% ; vu l'aménagement temporaire et que la zone de plaine de jeux, sport et détente sur l'angle sera semi-perméable ; que la dérogation est acceptée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU 2016, Titre I, Chapitre VII, Section 5, article 64, Aménagement des abords, §2**, que les abords des constructions ne peuvent être imperméabilisés :

- en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface vu que la magasin provisoire a été implanté en fond de parcelle ;
- que la surface perméable des zones de recul et de cours et jardins n'est pas en pleine terre et plantée; vue que les plantes et arbres sont prévus dans des bacs de 2m sur 2m vu que l'aménagement est provisoire ;

Considérant l'aménagement temporaire ; que la dérogation est acceptée ;

Considérant que l'aménagement d'une plaine de jeux, des terrains de pétanques, des bancs, des infrastructures sportives et des tables d'échec en front de la parcelle sur l'angle avec la rue Françoise Gérard a été défini en collaboration avec les habitants du quartier ; qu'il rendra le terrain vague plus convivial et améliorera les contacts sociaux entre les habitants du quartier ;

Considérant que le terrain sera mis en pristin état (terrain vague couverts de gravats après démolition des anciens bâtiments de Potiez-Deman) par le demandeur quand le permis d'urbanisme temporaire prendra fin ; que des réunions de projet ont eu lieu pour le réaménagement de cette parcelle ; que la dernière réunion de projet a eu lieu 30/03/2022 ; qu'il y a une volonté réelle du propriétaire de réaliser un projet sur la parcelle ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

Considérant que la demande vise un permis temporaire de 2 ans lié avec l'exécution du permis d'urbanisme PU 51849 - PUFD 01/PFD/1764453 du 3/12/2021 - *Démolir les bâtiments existants sur le site et construire 2 immeubles de logements (R+3 et R+6) sur un socle commercial (Lidl) et deux niveaux de 167 parkings souterrains sis rue P Marchant 21 et le long du Canal et construction d'un immeuble R+3 de bureau et logements sis chaussée de Mons 572 Exploitation d'un immeuble de bureaux, logements et commerces ;*

Que ce chantier a bien démarré et que le demandeur a déclaré en séance qu'elle prendra encore 2 ans, pendant la durée du permis temporaire visée ici ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le permis à durée limitée sera octroyé pour une durée de 2 ans à compter à partir de la date de la notification ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 13 et au RCU 2016, Titre I, Chapitre VII, Section 5, article 64, Aménagement des abords, §2, sont acceptées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

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	