

RUE DE STALLE/ RUE BARON VAN HAMME

Demande mixte de permis d'Urbanisme et de d'environnement pour la

RECONSTRUCTION ET RÉIMPLANTATION DU MAGASIN COLRUYT.

Projet passé en commission de concertation le 30 juin 2010



Ci-dessus : vue aérienne de la situation actuelle du site. Ci-dessous : Situation projetée (simulation virtuelle). Source : Extraits du dossier mis à l'enquête publique.



## EXTRAITS DE LA NOTE EXPLICATIVE (ANNEXE 1 DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE) :

- *Le magasin Colruyt à ouvert ses portes il y a plus de 30 ans en septembre 1977.*
- *Le bâtiment vétuste est devenu totalement obsolète et une reconstruction s'avère être indispensable.*

### **1. Implantation**

*(...) Il a été décidé de (dé)placer le nouveau bâtiment sur la partie droite du terrain (du côté de la station DATS existante) en mitoyenneté à l'arrière avec les constructions de la Régie des Bâtiments (police fédérale). Cette nouvelle implantation fermera davantage le front bâti [de la rue de Stalle] tout en dégagant conséquemment la zone de cours et jardins sise sur la gauche du site.*

[Extrait du chapitre 2]: *Suite au dégagement de la zone de cours et jardins, il a été décidé (en discussion avec la commune et l'IBGE – Bruxelles Environnement) de refermer l'ouverture vers la zone de cours et jardins (...) et les parkings extérieurs, afin d'empêcher le bruit de la rue de Stalle de pénétrer à l'intérieur de l'îlot. Cette fermeture consistera en une extension du bâtiment (locaux sociaux) sous forme d'une sorte de porte cochère (ou portique) donnant accès au parking extérieur et à la zone de livraison. (...) Cette porte cochère ne sera ouverte que durant les heures d'ouverture du magasin.*

### **2. Livraisons**

- *Les accès actuels au site seront maintenus. Les manœuvres des camions de livraisons continueront à être effectuées sur site propre en toute sécurité.*
- *Le quai de livraisons sera placé à l'arrière du bâtiment, ce qui n'engagera aucun désagrément pour le voisinage. [ Les camions de livraisons accéderont au site via la rue de Stalle]*
- *Cette implantation mitoyenne réalisée en accord avec la Régie des Bâtiments et la police fédérale permettra en outre de réduire les risques d'intrusions.*

### **3. Bâtiments / parkings**

- *La superficie plancher actuelle est de 3126m<sup>2</sup> et celle du nouveau projet s'élèvera à 3721m<sup>2</sup> soit une augmentation de 595m<sup>2</sup>.*
- *Le bâtiment sera construit sur pilotis (...) Les façades présenteront une volumétrie rythmée (...)*
- *La construction sur pilotis [permettra d'aménager du parking couvert sous le magasin]*
- *Le nombre de parkings passera de 167 (dont 12 couverts) à 197 (dont 98 couverts). La zone perméable (dont la zone verte) verra sa superficie (...) passer de 911m<sup>2</sup> à 2852m<sup>2</sup>. [Dans ce calcul est compris les emplacements de parking extérieur qui seront pourvus d'un revêtement perméable sans-doute de type minéral].*

### **4. Habitation**

*La maison unifamiliale à front de la rue de Stalle devra être démolie et sera remplacée côté rue Baron Van Hamme par un bâtiment compact comprenant 3 appartements.*

### **5. Aspects écologiques**

[ entre autres : ] *La consommation énergétique du bâtiment commercial sera optimisée par la production d'électricité propre grâce à des cellules photovoltaïques intégrées dans la membrane d'étanchéité du toit et par une meilleure isolation du bâtiment.*

## Motifs de l'Enquête :

### Permis d'Urbanisme:

- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) –prescriptions générales :
  - Art. 0.6. : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - Art. 0.9. : sauvegarde d'une activité non conforme ;
  - Art. 0.12. : démolition d'un logement ;
- PRAS – prescriptions particulières : art.3.5.1. : caractéristiques urbanistiques ;
- Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (COBAT )– art 153 : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'implantation ;
- Rapport d'incidences

Permis d'environnement : Installations de Classe 1B.

La Commission de concertation a remis un avis favorable à condition de :

- améliorer l'esthétique du bâtiment mitoyen au 165/167 rue de Stalle en proposant une composition de façade s'intégrant au bâti existant, ou en le verdurant,
- planter un alignement d'arbres à haute tige dans la zone de recul (tilleuls) de la rue de Stalle,
- préciser le fonctionnement des citernes de manière à ce qu'elles assurent le rôle de bassin d'orage,
- reculer les 3 emplacements de la rue Baron Van Hamme et le portique de manière à augmenter la profondeur de la zone de recul à 4.5 m,
- mettre un arbre devant chaque trumeau de la façade de la rue de Stalle,
- fournir à la Direction des Monuments et Sites un reportage photographique du bâtiment avant démolition.

La Commission de Concertation encourage la société **COLRUYT** à mettre en place une location d'emplacements de stationnement à l'usage des riverains en dehors des heures d'ouvertures du magasin.