

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Co-président** M. KESTEMONT  
**Co-présidente** M<sup>me</sup> MÜLLER HÜBSCH  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M. BREYNE  
**Environnement** M. SPILEERS  
**Développement Urbain et** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
**mobilité**

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON  
M. BEELEN

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>PV08</b>         | Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par The DOCK  |
| Objet de la demande | <b><u>Objet de la demande amendée</u></b> : construire 6 nouveaux immeubles (343 logements et 11 commerces) avec un parking souterrain (184 emplacements voiture et 656 emplacements vélos).<br><b><u>Objet de la demande initiale</u></b> : construire 6 nouveaux immeubles (343 logements et 11 commerces) avec un parking souterrain (234 emplacements voiture et 636 emplacements vélos). |
| Adresse             | Avenue Raymond Vander Bruggen, 11-13 ; Quai Fernand Demets, 6   |
| PRAS                | liseré de noyau commercial, zone de forte mixité, espaces structurants  |
| PPAS                | « BIESTEBROECK » du 07/12/2017  |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 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 49 réactions et/ou demandes à être entendu

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

Les demandeurs et le bureau d'architecture ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les point suivants :

- Insuffisance de création d'infrastructures : Accueil pour la petite enfance, écoles et d'air de jeux...
- Logement très cher (+ de 3000€/m<sup>2</sup>)
- Pas de logement 4 chambres
- 17% de logement 3 chambres or que la commune recommande 20%
- Inventaire sur la faune et la flore n'a pas été faite, Natagora pourra donner plus d'information à ce sujet
- Colonie de moineaux en déclin
- La gestion des eaux
- La nature est bénéfique pour tous
- Projet écrasant
- C'est un îlot de fraîcheur naturelle pour le quartier
- Marécage : est une zone protégée
- Constat que de plus en plus de terrains sont bâtis
- Espace en friche mais est-ce vraiment sa destination de minéraliser cette parcelle
- Quelle ville veut-on pour le futur ?
- Veiller au bien être de la commune et de ses habitants
- Se questionne sur les 74% d'imperméabilisation de ce projet ?
- Ruissellement des eaux
- Projet est-il durable ?
- Economie circulaire et local. Ce projet ne répond ni à des besoins sociaux (logements accessibles) ni à des besoins économiques (préserver les fonctions économiques le long du canal)
- 2000m<sup>2</sup> du plan Canopée = 40 arbres à hautes tiges qui captent le CO<sub>2</sub> et rejettent de l'Oxygène. Ce n'est pas le cas pour ce projet  
Même si on replante des arbres il faudra attendre 20 ans avant qu'ils puissent être à maturité.
- Diminution des espaces verts par habitant
- Préserver la friche telle qu'elle est et la rendre accessible à tous les anderlechtois
- C'est un Corridors écologiques, site de liaison écosystémique
- Faut-il construire toutes les zones constructibles d'Anderlecht, il y a une accumulation de projets de constructions sur Anderlecht
- Y a-t-il une étude d'incidence qui prend en considération de la faune et de la flore ?

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

- Risques d'inondations si l'on construit encore plus
- Le bien-être de cet endroit en contact de la nature ;
- C'est un endroit qui raconte une histoire, accessible aux enfants, écoles, personnes...
- Problèmes par rapport au sol et de l'environnement
- Beaucoup de logements mono-orientés
- Questionnement sur le montant des charges d'urbanisme ?
- Questionnement sur la Nappe phréatique ?
- PPAS : demande 50% de pleine terre -> projet ne le respecte pas.
- Privilégie le Béton plutôt que le bien-être des citoyens
- Destruction de l'écosystème
- Ordonnance Nature (2012) indique que les mammifères doivent être protégé et l'interdiction de détruire leurs lieux de vie.
- L'Etude d'Incidence est en contradiction avec l'ordonnance NATURE
- Pas de Rapport d'Incidence sur la faune et la flore
- Convention de Ramsar insiste sur l'importance des zones humides
- L'intérêt des zones humides dans la ville dense en termes de santé humaine :
  - les îlots de chaleur-> évapotranspiration
  - mitigation des inondations
  - recharges des nappes aquifères
  - phytoépuration - de dépollution des eaux et des sols.
  - zone de quiétude
- Inondation : ce projet risque de déstabiliser l'équilibre des eaux et de l'écosystème actuel
- Réfléchir à la gestion des eaux
- L'importance de la santé humaine et le rôle pédagogique de cette parcelle
- Projet trop dense
- Rabattement de la nappe phréatique ? vont-ils être taxé car ils rejettent les eaux aux égouts ?
- Demande du retrait du projet

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2024 au 02/05/2024 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/2 du COBAT (projet nécessitant Eude d'Incidences) :
  - 18) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc., comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS : plus de 200m<sup>2</sup> de commerce hors liséré de noyau commercial dans une zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : création ou modification de voiries et d'itinéraire de transport en commun ;
- Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au PPAS Biestebroeck, articles :
  - 4 et 38 : alignement
  - 8 : hauteur des constructions
  - 9 : toiture
  - 14 : éléments techniques
  - 15 : composition de façade
  - 16 : qualités résidentielles
  - 19 : normes de stationnement
  - 41 : intégration urbaine
  - 45 : zones de cours et jardin
- Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : toiture (hauteur et éléments techniques) ;
  - 8 : hauteur d'une construction isolée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
  - 6 Nombre d'emplacements de parcage 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 49 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- La disparition de la friche ce qui est positif pour le quartier en termes d'insécurité, de salubrité et de pollution,
- L'opposition systématique à des projets sur cette parcelle privée qui fait que le terrain reste à l'abandon sans proposition d'alternative,
- La trop grande proportion de logements sociaux à Anderlecht et l'intérêt de prévoir une mixité dans le type de logements prévus,
- Le manque d'emplacements de stationnement prévus dans le projet dans un quartier déjà saturé en voirie,
- Le manque de verticalité des façades, la monotonie des matériaux et des couleurs,
- Le souhait d'une émergence le long du canal pour plus de dynamisme et de diversité dans le paysage,
- Le manque de visibilité de la végétation en intérieur d'îlot depuis la rue,
- Le manque de grands logements (3 chambres et plus),
- Une plus grande variation de hauteur côté rue Vander Bruggen,
- L'augmentation de certains gabarits afin de gagner en espaces verts et publics au sol,
- La trop grande minéralisation du site pouvant entraîner une augmentation des effets de chaleur dans le quartier,
- La densité du projet, un P/S trop élevé,
- La disparition de la friche et de la biodiversité de l'endroit,
- La disparition du marais et le manque de protection de cet espace vert,
- La manque de clarté des documents, le manque de plans généraux,
- La trop grande imperméabilisation de la parcelle,
- Le manque d'équipements prévus dans le projet,
- L'importante d'une traversée qui soit publique,
- Le manque d'étude de projection des impacts cumulés des grands projets aux alentours,
- Le manque de concordance entre les logements acquisitifs et les moyens des habitants du quartier, et la possibilité d'une gentrification de la zone,
- Le manque d'espaces verts accessibles au public dans le projet,
- L'intention de laisser le marais tel quel et de plutôt construire sur d'autres sites à Anderlecht pour faire du logement,
- La protection des sols perméables et l'arrêt de l'artificialisation des sols ;
- Le manque de logements sociaux prévus dans le projet,
- La manque d'information sur la situation existante,
- Le manque de prise en compte des besoins du quartier et des problèmes déjà existants,
- La pollution sonore engendrée par le projet,
- La perturbation du cycle de l'eau induite par le projet,
- Le fait que le programme ne comprenne pas de home,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

- Le manque de vision globale pour le quartier,
- Le manque de réflexion globale sur la circulation du quartier,
- L'intérêt des zones humides en ville,
- La carence en espaces verts du quartier relevée par Perspective Brussels,
- L'impact du projet sur le dialogue existant entre le marais et la tour Atlas,
- Le manque de réponse aux besoins du quartier dans la proposition d'affectation des charges d'urbanisme,
- La hauteur des bâtiments et l'impact de leur ombre projetée,
- Le rabattement de la nappe phréatique et l'utilisation de parois soilmix et les incidences que cela peut avoir sur le quartier,
- Des logements inadaptés et inabordables,
- Le nombre de logements mono-orientés,
- Le type de commerce qui ne sera pas en lien avec les besoins du quartier,
- Les manquements de l'étude d'incidence au niveau de la faune et de la flore, la qualité générale de l'étude d'incidence qui induit une insécurité juridique pour le projet,
- Le concept de paysage forestier promu par le projet incohérent avec le paysage de prairies rases et de zone humide existant naturellement (habitat atypique en milieu urbain),
- La non-végétalisation des toitures,
- Les distances non respectées pour la plantation d'arbres,
- Le manque de nichoirs prévus dans le projet,

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

- Le risque d'inondations dans le quartier ;
- Le racisme environnemental ;
- Le mépris de la démocratie ;
- Le non-respect de l'Ordonnance Nature de 2012 ;
- Le fait que les 240 arbres prévus dans le projet ne vont pas remplacer les arbres existants ;
- La répétition de l'histoire du marais Wiels ;

Avis d'instances :

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 29/02/2024 ;

Vu l'avis de Vivaqua du 30/01/2024 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 23/01/2024, que la demande nécessite une couverture radioélectrique dans l'espace commercial 00.A du bloc N-O dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et dans les niveaux souterrains dont la superficie de plancher est supérieure à 2500 m<sup>2</sup>;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 22/12/2022 ; que les logements ne sont pas conformes au Titre IV du RRU, qu'il y a lieu de se conformer à l'avis d'Access&Go afin de répondre aux exigences du Titre IV du RRU ;

Vu l'avis du Port de Bruxelles du 29/11/2022 sur la demande initiale ; que celui-ci marque son accord sur le principe du rejet des eaux de pluies vers le canal sous réserve et demande que

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

la voie d'eau soit privilégiée tant pour l'évacuation des déchets de chantier que pour l'approvisionnement des matériaux ; qu'une nouvelle demande d'avis sur la demande amendée a été envoyée le 17/01/2024, qu'aucun avis n'a été émis dans les 30 jours ;

Vu la demande d'avis envoyée à Bruxelles Mobilité le 17/01/2024, qu'aucun avis officiel n'a été émis dans les 30 jours ; que des remarques par mail ont été formulées le 14/05/2024 ;

Vu l'avis de Sibelga du 17/01/2024, qu'un local pour une cabine à haute tension doit être prévu ainsi qu'un local client ;

Vu l'avis du BMA du 07/07/2022 ;

Vu l'avis de Bruxelles Propreté du 10/05/2024 ;

Historique :

Vu la demande de permis PU/321589 délivré à la S.A. Belgian Shell par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/11/1961 pour construire un immeuble et 5 réservoirs ;

Vu la demande de permis 01/PFD/569840 introduite par The Dockx S.A. le 17/07/2015 pour démolir trois bâtiment existants (parcelle cadastrale 307 L5) et construire un ensemble de 9 immeubles abritant 118 logements avec des commerces, des espaces destinés à des professions libérales, une crèche, un hôtel de 116 chambres, un parking couvert de 199 places, un plan d'eau et ses aménagements extérieurs ; modifier l'itinéraire cyclable ICR "CK" au droit de la connexion avec le Quai Fernand Demets ; modifier le profil de la voirie Quai Fernand Demets pour créer un pont au-dessus du passage vers le bassin pour accueillir les bateaux de plaisance et abattre 100 arbres à haute tige sur le domaine public ; que celle-ci a été retirée par le demandeur le 27/01/2016 ;

Vu la demande de permis 01/PFD/591027 introduite par The Dockx S.A. le 25/01/2016, qu'il s'agissait d'une demande de permis avec étude d'incidence dont la demande amendée avait pour objet : démolir trois bâtiments existants (parcelle cadastrale 307 L5) et construire un ensemble de 8 immeubles (R+3+T à R+14) abritant 302 logements avec des commerces, des espaces destinés à des professions libérales, une crèche, un hôtel de 96 chambres, un parking couvert de 345 places, un plan d'eau et ses aménagements extérieurs, modifier l'itinéraire cyclable ICR "CK" au droit de la connexion avec le Quai Fernand Demets, modifier le profil de la voirie Quai Fernand Demets pour créer un pont dalle au-dessus du passage vers le bassin pour accueillir les bateaux de plaisance, restaurer les berges, abattre 81 arbres à haute tige sur le domaine public, planter 5 arbres (sorbus torminalis) et modifier le réseau hydrographique ; que cette demande n'a pas abouti ;

Considérant que la présente demande repart d'une page blanche par rapport aux précédentes, que le demandeur n'est pas le même, qu'en effet il n'y a plus de marina prévue ;

Attendu que la demande a fait l'objet de 3 réunions de projet le 21/10/2020, le 16/12/2020 et le 03/02/2021 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que lors de la dernière réunion de projet le volume entre les deux tours n'a pas été validé, qu'il était demandé de retravailler les emplacements de livraison et les protections acoustiques, d'augmenter la proportion de 3 chambres ; qu'un désaccord subsistait en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking à prévoir ; que le PV de cette réunion reprend également les points suivants :

- Il est nécessaire de se conformer au maximum au PPAS en termes d'alignement et de front bâti mais aussi pour les volumes en toiture,
- L'ajoute d'un volume entre les deux tours doit être conçu comme un socle,
- Le système des coursives n'est pas satisfaisant,
- Le nombre de logements mono-orientés est trop élevé,
- La localisation de la rampe d'accès au parking est à faire valider par BM,
- Une étude d'ombrage et une note acoustique seront nécessaires dans la demande de permis ;

Considérant qu'un parking temporaire de 76 places a été aménagé sur le site pour permettre le stationnement pendant les travaux de la rue Wayez, que dès que les travaux seront terminés, le terrain sera remis en état ;

Vu le permis d'urbanisme 01/PFD/1850689 délivré le 07/09/2023 à Bruxelles Mobilité pour réaménager le Square Vandervelde, le Square Albert 1er, le Carrefour Vandervelde et la Chaussée de Mons entre ces deux squares ;

Etude d'incidences :

Considérant que la présente procédure de demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement de classe 1B (procédure mixte) concerne le projet dénommé « The Dock » qui prévoit une requalification de l'îlot délimité par le Quai Fernand Demets, l'Avenue Raymond Vander Bruggen la rue Scheutveld et la rue des Orchidées ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme est soumise à étude d'incidences (EI) selon les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;

Que la demande de permis d'environnement est également soumise à étude d'incidences, selon les dispositions de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 dans le cadre d'un projet mixte (article 11°) :

« Si la demande de certificat ou de permis d'environnement porte sur des installations de classe IB et que la demande de certificat ou de permis d'urbanisme requiert une étude d'incidences, la demande de certificat ou de permis d'environnement est introduite et instruite selon les règles applicables aux demandes de certificat ou de permis d'environnement relatives aux installations de classe IA » ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 12 décembre 2022 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

de l'article 175/8 du CoBAT; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude Up&Cie pour la réalisation de l'étude d'incidences;

Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 6 reprises du 24 février 2023 au 17 août 2023 pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 24 août 2023 ;

Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément à la 1ère décision du CA :

- Alternative 0 : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- Alternative 1 : moins d'interférence avec la nappe phréatique ;
- Alternative 2 : meilleure qualité pour le stationnement des vélos ;
- Alternative 3 : remplacement pompes à chaleur individuelles par des installations centralisées ;
- Alternative 4 : couverture complète de la rampe de parking ;
- Alternative 5 : accès aux parkings en périphérie.
- Une variante avec accès au stationnement vélo à l'extérieur pour les visiteurs ;
- Une variante avec l'accès aux bâtiments via les rues existantes et des espaces de livraison à l'intérieur du projet ;
- Une variante qui prévoit la gestion intégrée de l'eau pluviale sur la parcelle ;
- Une variante qui est conforme au PPAS Biestebroeck en ce qui concerne la hauteur totale (c'est-à-dire en incluant les installations techniques) ;

Considérant cependant que la demande amendée réduit le nombre d'emplacements de stationnement à 184, que le fait générateur de l'étude a donc disparu ;

Permis d'environnement :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation d'un complexe de logements, de rez-de-chaussée commerciaux et d'un parking comprenant les installations suivantes :

- Rubrique 153 A :
- Rubrique 148 A :
- Rubrique 132 A :
- Rubrique 104 A :
- Rubrique 68 B :

Politique régionale :

Considérant que ce projet s'inscrit dans le périmètre du PPAS « Biestebroeck », plus précisément sur l'espace affecté en zone de forte mixité, dans le périmètre « E » qui fait l'objet des prescriptions particulières ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que le plan des affectations du PPAS reprend plusieurs informations dont une traversée obligatoire pour modes actifs, une émergence de 14 niveaux et un taux d'emprise au sol maximum par parcelle/projet de 50% ;

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

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

Considérant que le PRDD entend soutenir le concept d'économie de proximité qui inclut les petites entreprises indépendantes dont les activités participent à la vie locale et contribuent à l'habitabilité des quartiers, au bien-être des citoyens et au développement socio-économique des noyaux d'identité locaux ;

Considérant que le périmètre de la demande se situe dans une zone prioritaire de reverdoisement du PRDD, qu'il existe donc une carence en espaces verts publics et privés dans un quartier dense ;

Considérant que dans ce contexte le besoin en termes d'équipements collectifs est crucial face au développement massif des logements ; que le développement d'activités économique est important aussi mais arrive dans un second point au PPAS ;

Attendu que le site est compris dans le périmètre du Plan-Canal, pôle de développement prioritaire ; que cette priorité découle de la nécessité de faire évoluer la ville, d'identifier les moyens de relancer une dynamique économique qui soit génératrice d'emplois pour les Bruxellois tout en s'inscrivant durablement dans un contexte urbain inclusif et de mettre en évidence les activités économiques en y enlevant la perception de nuisance ;

Considérant que le site de la demande se trouve dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine de la Gare de l'Ouest (CRU 3) à cheval sur les communes de Molenbeek-Saint-Jean et d'Anderlecht ; que celui-ci prévoit notamment dans son programme le réaménagement des espaces publics autour du carrefour Biestebroeck, que le programme définitif a été approuvé le 16/11/2017, que la phase de mise en œuvre est prévue jusqu'en 2026 ;

Considérant que le site s'inscrit dans une zone en forte mutation ; qu'il existe en effet une ambition générale de requalifier les espaces qui étaient, et pour une partie sont toujours, des espaces accueillant des activités industrielles ou d'entrepôt ; que les périmètres du Plan Canal et du PPAS Biestebroeck voient en effet de grands projets se construire ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant le masterplan de Beliris pour le réaménagement des espaces publics du quartiers et des quais autour du bassin de Biestebroeck, que ce masterplan englobe les tronçons de l'avenue Vander Bruggen et du quai Demets bordant le site ;

Situation du site :

Considérant que le site se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure du canal ; Que l'îlot sur lequel veut s'implanter le projet est actuellement fortement enclavé, avec, comme limites, le canal, la ligne de chemin de fer 28 (rue des Orchidées), le site de la Brasserie Atlas (côté rue Scheutveld) et l'Avenue Raymond Vander Bruggen ; Que l'îlot jouxte le nœud routier stratégique au croisement de la Chaussée de Mons et de la rue Wayez ; Que le site a une localisation privilégiée le long du Canal, mais qu'une rangée de peupliers et un espace vert avec pleine de jeu le met à distance ;

Considérant que le site est repris en zone de forte mixité au PRAS et au PPAS ; que le PPAS a réfléchi l'aménagement d'un quartier à large échelle tant au niveau de la mixité de fonction qu'au niveau des équipements ou des espaces verts publics et de la densité ;

Considérant que les parcelles concernées par ce projet (307K5 et 307G5) totalisent une superficie de 15 371 m<sup>2</sup> ; que le site était, jusqu'au début des années '90, occupé par la société Shell qui y avait ses réservoirs ; que depuis les bâtiments et réservoirs ont été démolis et le terrain a été laissé en friche ;

Considérant qu'en 2021 un parking provisoire a été aménagé sur la partie sud du site le temps des travaux de la rue Wayez ;

Considérant que le contexte urbain est relativement plane aux abords du site, bien que le canal se situe environ 2 m plus bas et le talus du chemin de fer environ 5 m plus haut que les espaces publics ; que le site présente quant à lui une faible pente descendante vers le centre de la parcelle du a des travaux de dépollution ;

Considérant que le site de la demande se trouve à proximité immédiate des Anciennes Brasseries Atlas, classées comme monument, et de sa tour Art Déco iconique ; qu'aucune zone de protection n'existe mais qu'il faut cependant prêter une attention particulière notamment aux vues depuis et vers la tour Atlas ;

Considérant que le tissu urbain environnant présente une transition progressive d'ouest en est, d'un environnement résidentiel caractérisé par un bâti mitoyen sur de petites parcelles vers un environnement industriel caractérisé par un bâti hétéroclite en passant par un tissu mixte caractérisé par un bâti mitoyen avec des parcelles de petites et moyennes tailles ;

Considérant que les bâtiments à l'alignement rue Scheutveld, en face du projet sont assez uniformes et ont un gabarit de R+2 ou R+2+T ;

Considérant que les gabarits des immeubles présents sur cette portion de l'avenue Raymond Vander Bruggen varie du Rez haut (magasin Action) au R+5 (immeuble au coin donnant sur le square) mais sont majoritairement des R+1+T ou R+2+T ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que la parcelle concernée par le projet est entourée par les parcelles B307I5 et B307X4, la parcelle B314V3 et la parcelle B314Z4 ; que les premières sont occupées par deux bâtiments de gabarit R+1+T, R+2+T et R+4 mitoyens à la parcelle du projet, la suivante est occupée par un bâtiment de gabarit R+4 dont la façade latérale est pourvue de jours (briques de verre) et qui se développe sur l'entièreté de la parcelle donc qui est également mitoyen en fond de parcelle, et enfin la dernière est occupée par un garage de voiture de gabarit rez haut implanté à l'alignement mais en retrait de la limite mitoyenne latérale d'environ 8m ;

Projet :

Considérant que le projet porte sur la construction et l'exploitation d'un ensemble mixte comprenant du logement (343 appartements), des locaux à destination commerciale (10 entités moyennes de 100 à 200 m<sup>2</sup> et un grand commerce de 800 m<sup>2</sup>) et un parking commun de 184 emplacements voiture et 656 vélos ; que le projet prévoit également la création d'une nouvelle traversée publique, une rue cyclo-piétonne reliant la rue Scheutveld au quai Demets conformément à la traversée « mode actifs » imposée par le PPAS ;

Considérant que le projet s'implante à l'alignement des voiries entourant le site mais également le long de la nouvelle traversée créée au sein du projet ; que le programme est réparti en 6 bâtiments, nommés de A à O en fonction des accès ; que le projet reste dans les gabarits autorisés par le PPAS et comprend un accent matérialisé par le bâtiment N-O le long du Quai Fernand Demets ;

Considérant que l'îlot actuel est donc divisé en deux par la nouvelle traversée cyclo-piétonne et la création de nouveaux alignements ; que l'étude d'incidence estime que l'implantation de la nouvelle traversée est pertinente même si l'amorce de celle-ci n'est pas visible depuis la rue de l'Aiguille ;

Considérant que l'implantation et les volumes proposés, dictés par le PPAS, permettent de recréer une connexion fluide et encadrée vers le canal ;

Considérant que la densité du projet (rapport plancher/sol – P/S – de 2,5) est un peu plus élevée que celle des îlots proches (P/S de l'ordre de 2), qu'elle est cependant conforme au PPAS et n'entraîne pas d'incidences négatives spécifiques ; que les gabarits des constructions projetées respectent les prescriptions du PPAS ;

1. Sous-sol :

Considérant que le sous-sol comprend 2 étages (le - 1 et le -1.5), qu'il se situe sous les bâtiments H, I, J, K, L, M, N et O et sous la traversée ; que l'étude relève que l'implantation du volume d'accès au sous-sol n'est pas adéquate, qu'en cela le demandeur a revu son projet et intégré les remarques ;

Considérant que l'implantation des volumes en sous-sol est rationnelle tant du point de vue technique (recul par rapport à plusieurs bâtiments voisins et voiries, localisation sur des zones déjà creusées) qu'urbanistique (placement sous un espace de voirie qui présente, par sa fonction, un degré d'imperméabilisation élevé) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que l'étude d'incidence recommande d'aller encore plus loin et de modifier son emprise pour que le parking ne soit plus situé sous le nouveau passage public ; que le demandeur ne suit pas cette recommandation puisque la commune a marqué son accord sur la proposition avec un statut public sur une épaisseur de 90 cm ;

Considérant que l'étage -1 comprend :

- Un parking pour les travailleurs et les visiteurs de l'espace commercial de 65 emplacements voitures et 18 motos sous les blocs K-L-M ;
- Un stock pour le commerce, un générateur de secours, des locaux compteurs, des locaux poubelles, la rampe d'accès du parking, une cabine à haute tension et des locaux techniques sous les blocs N-O ;
- Un local vélo sous les blocs H-I-J ;

Que l'étage -1.5 comprend :

- 119 emplacements voiture et 14 motos sous la nouvelle traversée, entre les deux parties du niveau -1 ;
- Des locaux techniques sous l'immeuble J ;

Considérant qu'initialement le projet prévoyait 234 emplacements voitures et 636 vélos sur 4 demi-niveaux de sous-sol, que la demande amendée n'en prévoit plus que 184 pour les voiture et 656 pour les vélos répartis sur 2 demi-niveaux de sous-sol ;

**2. Bâtiment A-B-C-D-E-F-G :**

Considérant que les blocs A à G forment un bâtiment le long de la rue Raymond Vander Bruggen, implantés à l'alignement prévu par le PPAS, qui se retourne sur la rue Scheutveld sur une longueur de 63 m ; qu'il referme ainsi l'îlot par rapport à l'avenue Vander Bruggen ; que le bloc A s'implante en mitoyenneté du bâtiment n°7 avenue R. Vander Bruggen de gabarit R+1+T et le bloc G s'implante Rue Scheutveld au croisement avec la nouvelle voirie cyclo-piétonne du projet dont il marque le début avec une profondeur plus importante que le reste de l'immeuble le long de la rue Scheutveld ;

Considérant que le projet prévoit un recul de 3m par rapport au voisin à partir du 1<sup>er</sup> étage, que cependant l'impact reste important sur le voisin au vu de son gabarit, qu'il y a lieu d'augmenter le retrait sur au minimum 2 travées de manière à limiter l'impact volumétrique de la nouvelle construction sur le voisin existant ; que les volumes proposés impliquent un mur pignon aveugle du côté du mitoyen avec le n°7 de l'avenue R. Vander Bruggen ; qu'il y a lieu de prévoir un bardage qualitatif étant donné sa taille et sa visibilité depuis l'espace public comme le recommande l'étude d'incidence, que le demandeur a donc traité ce pignon de la même manière et avec les mêmes matériaux que les autres façades ;

Considérant que ce long front de bâtisse est formé par un ensemble R+3+étage en retrait avec des rez-de-chaussée commerciaux tournés vers les voiries et des logements vers l'intérieur d'îlot et des logements aux étages ; qu'il est ponctué par deux passages cochères ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que cet immeuble comprend 7 cellules commerciales et 114 logements accessibles par 7 noyaux de circulation verticale dont l'accès se fait depuis les entrées cochères, depuis l'intérieur d'îlot ou depuis le nouveau passage public sauf pour le bâtiment G qui lui n'est accessible que depuis la nouvelle traversée ;

Qu'il s'agit de 29 studios (+/-26%), 31 appartements 1 chambre (+/-27%), 46 appartements 2 chambres (+/-40%) et 8 appartements 3 chambres (7%) ; qu'il convient d'augmenter la proportion de grands logements ;

Considérant que ces noyaux de circulation verticales donnent accès aux étages mais qu'aucun accès direct au parking en sous-sol n'est possible depuis ce bâtiment ; que la plupart des noyaux possèdent un local attenant pour les poussettes ; que ce dernier est parfois mutualisé avec le local de nettoyage, que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que les unités commerciales situées des rez-de-chaussée possèdent des accès indépendants donnant directement sur l'extérieur soit de l'avenue Vander Bruggen, soit de la rue Scheutveld soit sur la nouvelle traversée ; que les surfaces commerciales présentent des formes et des tailles qui limitent fortement le potentiel d'occupation ;

Considérant que les logements à l'arrière du rez-de-chaussée sont mono-orientés NE, qu'ils sont de plain-pied avec le jardin collectif en intérieur d'îlot avec des baies toute hauteur, qu'au vu de la circulation en intérieur d'îlot et des accès présents, ces logements n'ont aucune intimité et ne sont pas qualitatifs ; que le projet ne tire pas parti de cette situation en créant par exemple de grands logements en duplex, traversants au 1<sup>er</sup> étage et en contact avec le jardin via une pièce de vie au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est regrettable que l'adressage des logements ne participe pas à l'activation de l'espace public ; qu'en effet le rez-de-chaussée avant du bâtiment n'est occupé que par des fonctions commerciales ou des locaux techniques (vélos), que le système d'entrée proposé n'est pas qualitatif ;

Considérant que la demande prévoit des boîtes aux lettres spécifiques pour les livraisons (bring Me Boxes) à l'entrée des passages cochers ainsi que les boîtes aux lettres ; que certains locaux compteurs ne sont pas accessibles depuis les noyaux de circulation mais uniquement depuis l'extérieur, qu'il n'est pas acceptable de devoir sortir du bâtiment pour avoir accès à ses compteurs ;

Considérant que la demande prévoit un grand local poubelle au rez-de-chaussée au niveau de la porte cochère du bloc F, qu'elle mentionne que si les containers enterrés en voirie sont acceptés par Bruxelles Propreté ce local peut être supprimé et le commerce agrandi, que les locaux sont dessinés sur plan et que la demande concerne donc bien leur aménagement, que la sortie de tous les containers les jours de récolte va induire une emprise sur l'espace public extrêmement importante qui n'est pas concevable, qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de Bruxelles Propreté pour le placement de containers enterrés en voirie ;

Considérant que de l'autre côté du passage se trouve un local pour 37 vélos cargo accessible directement depuis la rue ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant qu'aux étages, les logements possèdent une double orientation, une terrasse ou un petit balcon, que la plupart des appartements possèdent un espace de rangement intégré (cellier ou buanderie) de plus au moins grande dimension ;

Considérant que certains balcons ont une profondeur de 86 CM, que ces espaces sont peu utilisables et sont, en plus, pour de petits appartements, que s'agissant d'une nouvelle construction, cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Que les logements ont beaucoup d'espaces de circulation, que la plupart du temps il s'agit de hall d'entrée/hall de nuit, que ceux-ci sont cependant assez larges que pour y permettre du rangement ; qu'ils ne sont pas pourvu de lumière naturelle mais qu'un aménagement vitré (porte ou cloison) entre les séjours et ces couloirs peut amener de la lumière en deuxième jour et les rendre plus qualitatifs ; que dans d'autre cas il serait possible d'apporter de la lumière directe dans les couloirs (par exemple A1.03) ;

Qu'ils sont conformes au Titre II du RRU mais que certains appartements présentent clairement des faiblesses au niveau de l'ameublement (impossibilité de mettre une garde-robe dans une chambre, 70 cm pour passer entre le lit et le mur, porte de salle de bain impossibles à ouvrir entièrement, etc.) ;

Considérant que le bloc G se différencie du reste de l'immeuble par le traitement des terrasses et des parties plus pleines en façade avant, que celui-ci marque vraiment l'entrée sur le site et le développement de la nouvelle traversée avec un arrondi ; que l'architecture proposée pour ce bâtiment ne répond pas au contexte environnant et n'est pas suffisamment qualitative pour marquer cette entrée si ce n'est que l'arrondi crée un appel et adouci les volumes; que l'ajout d'impostes vitrées ou pleines, de terrasses rentrantes rend son expression compliquée et se différencie trop ou pas assez du reste de l'immeuble ;

Considérant que toutes les façades sont traitées de la même manière sans réelle distinction entre façade avant et façade arrière ; que la façade arrière est très visible depuis la traversée et qu'elle mérite donc un traitement aussi qualitatif que la façade avant ;

Considérant que la façade avenue R. Vander Bruggen est extrêmement longue (quasi 100 m), que son expression est uniquement horizontale et uniforme, qu'elle ne s'intègre pas du tout dans le contexte urbain environnant et est monotone ; que le BMA relève avec justesse qu'il ne s'agit pas de l'expression la plus judicieuse le long des rues Scheutveld et Vander Bruggen ; que le contexte est bien plus rythmé que ce qui est proposé comme un seul grand bâtiment de plus grande échelle ; que d'autre part, la façade est composée exclusivement de terrasses ce qui accentue la non-intégration dans le contexte existant où la présence de balcons et terrasses en façade avant est tout à fait marginale ;

Considérant que le dernier étage est en retrait mais que la structure de pergola proposée pour cet étage prolonge le jeu de colonne des étages inférieurs, que si cela permet de traiter la façade dans une certaine uniformité, ces structures ont pour effet de minimiser la perception du recul du dernier étage, ce que relève également l'étude d'incidence, d'autant que les garde-corps sont aussi dans le prolongement de la façade ; qu'il y a lieu d'augmenter le retrait à la fois pour respecter le PPAS et pour minimiser l'impact de cet étage;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que le rez-de-chaussée, malgré une hauteur de 3,6 m semble très écrasé par rapport au volume supérieur, que de plus les baies vitrées des commerces sont toute hauteur ce qui peut se révéler compliqué dans l'entretien et la gestion quotidienne, que prévoir des soubassements à certains endroit en fonction du type de commerce envisagé pourrait aider à créer un séquençage ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'esthétique de la façade en prenant en compte les remarques ci-dessus ;

Considérant que la toiture n'est pas verdurisée mais que des panneaux solaires y sont aménagés ainsi que les unités extérieures des pompes à chaleur ; que ces éléments techniques seront visibles depuis la traversée ce qui n'est pas qualitatif ;

3. Bâtiments H et I :

Considérant que les bâtiments H et I sont deux bâtiments isolés implantés le long de la nouvelle rue, qu'ils referment la partie d'îlot située du côté de l'avenue R. Vander Bruggen ; qu'ils présentent un retrait variant de 7 à 11 m par rapport à la nouvelle traversée et à une distance comprise entre 17 et 14,6 m de l'immeuble A-G ;

Considérant que le bâtiment H se situe dans la continuité du bloc G, qu'il a un gabarit de R+3+étage en retrait, le tout dédié au logement (34 unités) ; qu'il s'agit de 7 studios (+/-21%), 7 appartements 1 chambre (+/-21%), 16 appartements 2 chambres (+/-47%) et 4 appartements 3 chambres (+/-11%) ;

Considérant que le niveau de corniche est +12,35m ; qu'il comprend un noyau de circulation verticale central et accessible depuis la zone de recul, le long du nouveau passage public ; qu'il comprend également un escalier et un ascenseur permettant de rejoindre directement le local vélo en sous-sol mais que ceux-ci ne sont pas accessibles par l'entrée des logements mais par une entrée située de l'autre côté du bâtiment ; Que le dernier étage présente un retrait de 1 m par rapport au nu de la façade ; que les angles du bâtiments sont tous arrondis ;

Considérant que la zone de recul entre le bâtiment et la nouvelle traversée assure un minimum de privacité aux logements du rez-de-chaussée donnant sur la nouvelle voirie mais n'est pas suffisante pour permettre une qualité minimum à ces logements ; que ceux-ci sont de plain-pied, n'ont pas de jardin mais une terrasse rentrante ; que ce sont des chambres qui sont aménagées côté passage tandis que les séjours sont aménagés sur la façade latérale ;

Considérant que l'aménagement proposé de ces deux logements au rez-de-chaussée côté traversée ne répond pas à un bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de prévoir une autre affectation à cet endroit d'autant que l'article 37 du PPAS qui régit les affectations met au même statut le logement et les équipements d'intérêt collectifs, que cet emplacement conviendrait parfaitement pour un équipement ;

Considérant que les logements des étages sont tous de grande taille, possèdent une double orientation, une voir deux terrasses et un espace de rangement intégré (cellier ou buanderie)

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

de plus au moins grande dimension ; que si les grands appartements sont très confortables en termes de superficie, les studios eux sont conformes mais moins généreux ;

Considérant que les logements ont beaucoup d'espaces de circulation, que la plupart du temps il s'agit de hall d'entrée/hall de nuit, que ceux-ci sont cependant assez larges que pour y permettre du rangement ; qu'ils ne sont pas pourvus de lumière naturelle mais qu'un aménagement vitré (porte ou cloison) entre les séjours et ces couloirs peut amener de la lumière en deuxième jour et les rendre plus qualitatifs ;

Qu'ils ne sont pas tous conformes au Titre II du RRU (par exemple séjour H.1.03, H.2.03 et H.3.03 de 26.9m<sup>2</sup> mais avec un cellier de 5,96m<sup>2</sup>) que cependant leur aménagement est qualitatif et répond au bon aménagement des lieux, que les dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant que le dernier étage est en retrait mais que la structure de pergola proposée pour cet étage prolonge le jeu de colonne des étages inférieurs, que si cela permet de traiter la façade dans une certaine uniformité, ces structures ont pour effet de minimiser le recul du dernier étage d'autant que les garde-corps sont aussi dans le prolongement de la façade ; qu'il y a lieu d'augmenter ce retrait et de se conformer au PPAS;

Considérant que la toiture n'est pas verdurisée mais que des panneaux solaires y sont aménagés sur une structure métallique sous laquelle se trouvent les pompes à chaleur ; que ces éléments techniques seront visibles depuis la traversée ce qui n'est pas qualitatif ;

Considérant que le bâtiment I se situe dans la continuité du bloc H, qu'il a un gabarit de R+3+étage en retrait, le tout dédié au logement (24 unités) ; qu'il s'agit de 4 appartements 1 chambre (+/-17%) et 20 appartements 2 chambres (+/-83%) ; qu'il y a lieu d'augmenter la proportion de grands logements ;

Considérant que le niveau de corniche est +12,70 m ; qu'il comprend un noyau de circulation verticale central et accessible depuis la zone de recul le long de la nouvelle traversée qui dessert les étages mais aussi les niveaux -1 et -1,5 du parking ; Que le dernier étage présente un retrait d'environ 1 m par rapport au nu de la façade ; que les angles du bâtiment sont tous arrondis ;

Considérant que la zone de recul entre le bâtiment et la nouvelle traversée assure un minimum de privacité aux logements du rez-de-chaussée donnant sur le nouvel espace public mais n'est pas suffisante pour permettre des logements qualitatifs ; que ceux-ci n'ont pas de jardin mais une terrasse rentrante ; que les chambres sont situées sur la façade en contact avec la traversée ; que le BMA relève également cet inconvénient et propose la surélévation des plots d'1/2 niveau, que ceci permettrait également d'apporter de la ventilation et de la lumière naturelle dans le local vélo du sous-sol ;

Considérant que l'aménagement proposé de ces deux logements au rez-de-chaussée côté traversée ne répond pas à un bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de prévoir une autre affectation à cet endroit ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que les logements sont tous de grande taille, possèdent une double orientation, une, voire deux, terrasses et un espace de rangement intégré (cellier ou buanderie) de plus au moins grande dimension ; qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que les logements ont beaucoup d'espaces de circulation, que la plupart du temps il s'agit de hall d'entrée/hall de nuit, que ceux-ci sont cependant assez larges que pour y permettre du rangement ; qu'ils ne sont pas pourvus de lumière naturelle mais qu'un aménagement vitré (porte ou cloison) entre les séjours et ces couloirs peut amener de la lumière en deuxième jour et les rendre plus qualitatifs ;

Considérant que le dernier étage est en retrait mais que la structure de pergola proposée pour cet étage prolonge le jeu de colonne des étages inférieurs, que si cela permet de traiter la façade dans une certaine uniformité, ces structures ont pour effet de minimiser le recul du dernier étage d'autant que les garde-corps sont aussi dans le prolongement de la façade ; qu'il y a lieu d'augmenter ce retrait et de se conformer au PPAS ;

Considérant que la toiture n'est pas verdurisée mais que des panneaux solaires y sont aménagés ainsi que les unités extérieures des pompes à chaleur ; que ces éléments techniques seront visibles depuis la traversée ce qui n'est pas qualitatif ;

#### 4. Bâtiment J :

Considérant que le bâtiment J se trouve le long du quai Fernand Demets, qu'il est mitoyen avec l'immeuble n°4 Quai Fernand Demets ; qu'il a un gabarit de R+4+étage en recul avec un niveau de corniche à 15,75 m ; qu'il est implanté à l'alignement et présente des angles arrondis du côté de la nouvelle traversée permettant un appel vers celle-ci ; que le bâtiment a une profondeur d'environ 12m en mitoyenneté avant d'atteindre environ 19m après un recul de 5m ;

Considérant que ce bâtiment encadre la nouvelle voirie du côté des quais, que le bâtiment mitoyen qui fait l'angle a un gabarit de R+4 ; qu'étant proche de l'angle, il y a lieu d'augmenter le retrait latéral à deux travées afin de laisser respirer le coin de l'îlot ;

Considérant que le rez-de-chaussée est affecté à deux cellules commerciales accessibles directement depuis le quai et les étages au logement (20 unités) ; qu'il s'agit de 8 studios (40%), 3 appartements 1 chambre (15%), 5 appartements 2 chambres (25%) et 4 appartements 3 chambres (20%) ;

Considérant que l'accès aux logements se fait via le jardin collectif donc en façade arrière, que l'adressage des logements ne participe donc pas à activer l'espace public, qu'un accès plus direct depuis la traversée serait préférable ; que l'immeuble s'organise autour d'un noyau de circulation vertical qui dessert les étages mais aussi le niveau -1 du sous-sol ;

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU mais ne répondent pas au bon aménagement des lieux ; qu'en effet un appartement 3 chambres ne peut présenter une superficie de séjour/cuisine de 28,5 m<sup>2</sup>, que la taille des séjours doit être proportionnelle au nombre de chambres ; qu'une chambre secondaire présentant une largeur inférieure à 2 m ne

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

répond pas non plus à un bon aménagement des lieux ; que les logements présentent beaucoup d'espaces de circulation, que la plupart du temps il s'agit de hall d'entrée/hall de nuit, que ceux-ci sont cependant assez larges que pour y permettre du rangement ; qu'ils ne sont pas pourvu de lumière naturelle mais qu'un aménagement vitré (porte ou cloison) entre les séjour et ces couloirs peut amener de la lumière en deuxième jour et les rendre plus qualitatifs ;

Que les logements possèdent tous une double orientation à l'exception des studios qui donnent sur le quai Fernand Demets, qu'ils sont mono-orientés sur la voirie la plus bruyante et avec une orientation est ; qu'il y a lieu de revoir la disposition des logements de manière à répondre au bon aménagement des lieux et à supprimer les logements mono-orientés côté quai ;

Considérant que le dernier étage est en retrait mais que la structure de pergola proposée pour cet étage prolonge le jeu de colonne des étages inférieurs, que si cela permet de traiter la façade dans une certaine uniformité, ces structures ont pour effet de minimiser le recul du dernier étage d'autant que les garde-corps sont aussi dans le prolongement de la façade ; qu'il y a lieu d'augmenter ce retrait et de se conformer au PPAS ;

Considérant que la toiture n'est pas verdurisée mais que des panneaux solaires y sont aménagés ainsi que les unités extérieures des pompes à chaleur ; qu'au vu de l'implantation et des vues dégagées sur ce bâtiment depuis la traversée, ces éléments techniques seront visibles depuis la traversée ce qui n'est pas qualitatif ;

**5. Bâtiments K-L-M :**

Considérant que le bâtiment K-L-M est implanté en escalier le long de la nouvelle traversée, que le bloc K se trouve en face du bloc G ; qu'avec l'immeuble N-O il forme un nouveau front bâti continu encadrant la nouvelle voirie depuis la rue Scheutveld jusqu'au Quai Demets ; que ces bâtiments sont à considérer comme mitoyens étant donné que l'immeuble O s'implante en mitoyenneté ; que l'immeuble K-L-M est mitoyen au bâtiment N-O ;

Considérant que l'immeuble K-L-M se trouve à une distance variant de 4,4 m à 8,72 m de la limite mitoyenne avec le bâtiment du n° 69 de la rue Scheutveld et celui du n°8 du Quai F. Demets ; qu'une distance de 5m par rapport à l'axe mitoyen est un minimum pour répondre à un bon aménagement des lieux ; que le bloc K s'implante en retrait de l'alignement et de la limite parcellaire créant ainsi une zone de recul d'environ 10 m ;

Que ce retrait par rapport à l'alignement du bloc K vient de la volonté du demandeur de permettre la création, dans le futur, d'un square dans la perspective de la rue de l'Aiguille et dans la prolongation de l'espace plus ouvert existant au croisement de cette rue et de l'avenue Malherbe ; que cette volonté ne se traduit néanmoins pas dans l'aménagement proposé qui prévoit une zone de recul, que cette volonté n'a pas non plus été proposée dans le cadre du PPAS qui est un document récent et que l'étude d'incidence relève la faiblesse de l'aménagement de la zone de recul verdurisée devant le bloc K qui affaiblit la lisibilité de l'articulation et n'est pas opportune d'un point de vue alignement; que cependant cette zone de recul est utile en ce qu'elle permet d'ouvrir les perspectives depuis les rues François

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Malherbe et de l'Aiguille sur la nouvelle traversée cyclo-piétonne mais aussi vers le canal, que cet axe marque ainsi la liaison avec le site des Brasseries Atlas en cours de développement et rejoint la rue de Birmingham ;

Considérant que le BKP et le PPAS encouragent les liaisons perpendiculaires au canal afin, entre autres, de créer un contact entre les quartiers et le canal, que le recul du bâtiment K-L-M par rapport à l'alignement de voirie permet de rendre cette liaison plus visible et plus qualitative ; qu'il permet également de mettre en évidence la tour Atlas dans le paysage ; que cependant sa forme et sa fonction sont à revoir pour rester cohérent à la fois avec les visions développées dans le cadre du PPAS et avec les aménagements prévus ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble entraîne une situation particulière par rapport à la parcelle « Scheutveld 69 » occupé par un concessionnaire automobile avec un bâtiment qui est en retrait d'environ 7 m par rapport à la limite mitoyenne mais s'implante à front de rue ; qu'afin d'assurer une bonne intégration un retrait latéral de l'immeuble K-L-M était nécessaire même si ce retrait n'est pas prévu originalement par le PPAS, que l'architecture particulière du projet fait que des façades « avant » du bâtiment K-M portent vers la limite parcellaire latérale de la parcelle voisine avec des reculs ponctuellement inférieurs à 7m, que dans le cadre d'une vision à moyen terme, le PPAS prévoit, pour cette parcelle, une zone de construction principale à rue avec des gabarits plus élevés et la possibilité de construire un volume bas de type entrepôt à l'arrière ; que dès lors, l'implantation du bâtiment K-M est compatible avec le développement du volume bas et sera compatible avec celui du volume haut si la création d'une façade « avant » le long de la limite latérales est envisagée, que ce retrait n'hypothèque donc pas le potentiel constructible du voisin et permet également d'inscrire l'empreinte au sol du bâtiment dans l'empreinte du parking sous-terrain et donc de préserver de la pleine terre;

Considérant que l'étude d'incidence estime que l'alignement des bâtiments implantés le long de la nouvelle traversée et concomitant avec le front de bâtisse n'est pas adéquat parce que les zones plantées devant les bâtiment répondent à un langage de zone de recul ; qu'en cela la commission de concertation ne rejoint pas l'avis du chargé d'étude ; que les aménagements prévus sollicitent beaucoup de dérogations au RRU et au RCU pour des zones de recul, que de plus il est souhaitable, pour des questions d'accès (numérotation, accès de la poste, etc...) que ces espaces soient publics et que l'alignement soit maintenu au niveau du front de bâtisse ;

Considérant que l'ensemble se présente comme un volume en escalier, s'ouvrant vers le centre du site et rejoignant le bâtiment N-O, qu'il présente un gabarit de R+3+étage en retrait avec un niveau de corniche à 12,7m ;

Considérant que l'immeuble comprend une unité commerciale, au rez-de-chaussée du bloc K et accessible depuis la nouvelle voirie, et des logements (56 unités) pour le reste ; qu'il s'agit de 8 studios (+/-14%), 5 appartements 1 chambre (+/-9%), 24 appartements 2 chambres (+/-43%) et 19 appartements 3 chambres (+/-34%) ;

Considérant que chacun des 3 bloc s'articule autour d'un noyau de circulation verticale accessible depuis deux accès sur la nouvelle traversée au niveau du bloc K et du bloc L et

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

reliés entre eux au rez-de-chaussée par un long couloir ; que les noyaux de circulation verticale desservent aussi les 3 niveaux de parking que le dernier étage présente un retrait d'environ 1 m par rapport au nu de la façade ; que les angles du bâtiment sont tous arrondis ;

Considérant que la demande prévoit un système de livraison de colis au niveau de l'entrée du bloc L ;

Considérant que l'accès au bloc L permet également de rejoindre l'intérieur d'îlot, que cependant il s'agit d'un couloir allant de 1,5 m à 2,7 m et qu'il faut passer 5 portes ; que n'étant pas vitré et suffisamment large, ce couloir ne permet pas une transparence vers l'intérieur d'îlot ; qu'aux étages seuls les noyaux des bloc L et M sont reliés par un couloir, que cette configuration découle du fait que le bloc M ne possède pas d'accès direct ; que ces aménagements ne sont pas qualitatifs et ne répondent pas au bon aménagement des lieux, qu'ils ont pour conséquence de rendre la quasi-totalité des logements du rez-de-chaussée mono-orientés soit sur la nouvelle traversée soit sur le jardin commun alors même que ce sont ceux qui sont déjà les moins qualitatifs en terme d'éclairage naturel;

Considérant qu'une zone tampon entre le bâtiment et traversée assure un minimum de privacité aux logements du rez-de-chaussée, que cela ne suffit cependant pas à les rendre suffisamment qualitatifs; que ceux-ci n'ont pas de jardin mais une terrasse rentrante ; que des chambres sont situées sur la façade en contact avec la traversée et que ces logements sont mono-orientés vers le nouvel espace public avec des fenêtres toute hauteur afin d'assurer un éclairage d'1/5 de la superficie de ces chambres ;

Considérant que les logements sont tous de grande taille, que ceux des étages possèdent, pour la plupart, une double orientation sauf les studios, qu'ils possèdent tous une terrasse et un espace de rangement intégré (cellier ou buanderie) de plus au moins grande dimension ;

Considérant que les logements ont beaucoup d'espaces de circulation, que la plupart du temps il s'agit de hall d'entrée/hall de nuit, que ceux-ci sont cependant assez larges que pour y permettre du rangement ; qu'ils ne sont pas pourvus de lumière naturelle mais qu'un aménagement vitré (porte ou cloison) entre les séjours et ces couloirs peut amener de la lumière en deuxième jour et les rendre plus qualitatifs ;

Qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ; que certains ne répondent pas au bon aménagement des lieux en ce que leur ameublement est compliqué, que certaines chambres secondaires ont une largeur de 2m, ne possèdent qu'une toilette pour 3 chambres, que les séjours ne sont pas toujours proportionnels au nombre de chambres (séjour/cuisine de 30m<sup>2</sup> pour 3 chambres) ; que certains appartements qui possèdent une double orientation ne possèdent pas de fenêtre sur leur deuxième façade en raison de la proximité du bâtiment N-O, qu'il sont donc à considérer tout de même comme mono-orientés ;

Considérant que le dernier étage est en retrait mais que la structure de pergola proposée pour cet étage prolonge le jeu de colonne des étages inférieurs, que si cela permet de traiter la façade dans une certaine uniformité, ces structures ont pour effet de minimiser le recul du dernier étage d'autant que les garde-corps sont aussi dans le prolongement de la façade ; qu'il y a lieu d'augmenter ce retrait et de se conformer au PPAS en augmentant le retrait ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que la toiture n'est pas verdurisée, qu'elle est occupée par des éléments techniques tels que des panneaux solaires, les unités extérieures des pompes à chaleur, le groupe de ventilation, etc. ;

6. Bâtiment N-O :

Considérant que le bâtiment N-O est le bâtiment phare du projet, qu'il se situe sur le Quai Fernand Demets au croisement avec la nouvelle traversée et en face du bâtiment J ; qu'il est l'émergence prévue par le PPAS sur cet îlot ;

Considérant qu'une tour à cet endroit n'est pas pertinente car elle se place en concurrence avec les bâtiments déjà présents ou autorisés aux alentours, que cette partie-là du canal ne présente pas de tour si ce n'est la tour Atlas, que la demande propose donc une alternative plus sculptée qui répond mieux au contexte urbain et permet de mettre plus en évidence la tour Atlas dont les vues à partir vers et depuis le canal doivent être particulièrement soignées et qualitatives ;

Que ce bâtiment se présente avec un bloc plus élevé de R+11+étage en retrait pour la partie le long du quai (bloc O) et un bloc moyen de R+7+étage en retrait assurant une liaison plus harmonieuse avec le reste du site, et mitoyen avec l'immeuble K-L-M, que ces deux blocs sont reliés par un plus petit volume de gabarit R+5 ; que l'ensemble est travaillé avec un socle commun et que d'un point de vue volumétrique, ces 3 entités ont l'apparence d'un seul volume ; que l'étude ne relève pas d'incidence négatives à ce sujet ;

Considérant que l'immeuble N-O est mitoyen avec le bâtiment situé n°7-9 Quai F. Demets, que ce bâtiment abrite les archives de l'Etat belge, qu'il a un gabarit de R+4 et a la particularité d'avoir des jours dans le mitoyens au niveau du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage et du 4<sup>e</sup> étage; qu'afin de préserver ces jours le bloc O s'implante en retrait de 8,5 m environ du mitoyen et ce à partir du 1<sup>er</sup> étage ; que la partie du volume qui comble le rez-de-chaussée correspond à la rampe d'accès au parking ; que l'implantation du volume N à proximité directe de la partie arrière de la limite parcellaire latérale n'entraîne pas de limitation du potentiel constructible de la parcelle voisine ; que l'étude a néanmoins mis en évidence que le choix de principes constructifs différents pour étages inférieurs (raccords angulaires) par rapport aux étages supérieurs (raccords arrondis) entraîneront une situation peu esthétique en cas de démolition des entrepôts ; que le demandeur a suivi cette recommandation ;

Qu'initialement le volume d'accès au parking était en retrait de l'alignement, que suite aux recommandations de l'étude d'incidence, il a été prolongé jusqu'au front de bâtisse en continuité de la dalle du 1<sup>er</sup> étage, qu'une zone tampon entre la grille de nuit et la grille d'accès au parking permet aux voitures d'attendre en dehors de la circulation et donc de ne pas ralentir le trafic sur le Quai Demets ;

Considérant que le bloc O ne s'implante pas à l'alignement prévu par le PPAS, qu'il maintient des angles droits et crée donc un triangle résiduel entre la façade et la limite de propriété ; que cet espace n'a pas de fonction particulière, que Bruxelles Mobilité n'a pas marqué son intention de le reprendre dans le domaine public ; que l'étude d'incidence estime que l'implantation en retrait est intéressante car elle souligne et renforce l'articulation et la présence de la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

traversée et qu'elle recommandait de traiter cet espace résiduel dans le prolongement de l'espace public, avec les mêmes matériaux et une pente continue, que le demandeur a suivi cette recommandation, que cependant cette zone étant à entretenir par le demandeur et non pas par les services publics est considérée comme une zone de recul, que les aménagements ne sont pas conformes à ceux d'une zone de recul et qu'il y a lieu de marquer la limite de propriété ;

Considérant qu'au vu de sa situation particulière le rez-de-chaussée de l'immeuble accueille une cellule commerciale plus grande (869 m<sup>2</sup>) accessible depuis la nouvelle voirie et son quai de déchargement côté Quai F. Demets, la rampe d'accès au parking en sous-sol, que le reste de l'immeuble est dévolu au logement (91 unités) ; qu'il s'agit de 20 studios (+/-22%), 11 appartements 1 chambre (+/-12%), 36 appartements 2 chambres (+/-40%) et 24 appartements 3 chambres (+/-26%) ;

Considérant que le fait que le quai de déchargement du commerce soit intégré au volume permet de limiter les nuisances pour les logements ;

Considérant que le bloc O et le volume de liaison sont accessibles depuis le quai et s'organisent autour d'un double noyau de circulation vertical qui dessert tous les étages et le niveau -1, que les appartements sont alors distribués par un long couloir d'1,8 m de large qui grâce à une baie en façade (côté Demets) profite d'un éclairage naturel ; que le bloc N s'organise également autour d'un double noyau de circulation verticale accessible en façade Ouest depuis la traversée qui donne également accès aux niveaux -1 et -2;

Considérant que l'entrée du bloc O prévoit un système de livraison de colis ; qu'un ascenseur à vélo permet de rejoindre directement le sous-sol mais qu'il est accessible directement depuis le quai, que cela pose des questions en termes de sécurité et de conflit potentiels entre usagers ; qu'il n'y a pas de locaux communs au rez-de-chaussée ;

Considérant que tous les logements des étages ne possèdent pas une double orientation, notamment ceux orientés nord dans le bloc O, que cela est dû au système de distribution mais ne permet pas des logements qualitatifs ; que cette situation s'améliore à partir du 6<sup>e</sup> étage donc au-dessus du socle ;

Que certaines chambres sont en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies, que les plans indiquent qu'elles font 9 m<sup>2</sup> mais que les cotes indiquées n'amènent pas au même résultat, que même si la dérogation est minime, il y a lieu de se conformer strictement au RRU étant donné qu'il s'agit de nouvelles constructions ; que d'autres chambres ont une largeur de 2 m, que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux et ne permet pas un ameublement facile et qualitatif ;

Considérant que le dernier étage est en retrait mais que la structure de pergola proposée pour cet étage prolonge le jeu de colonne des étages inférieurs, que si cela permet de traiter la façade dans une certaine uniformité, ces structures ont pour effet de minimiser le recul du dernier étage d'autant que les garde-corps sont aussi dans le prolongement de la façade ; qu'il y a lieu d'augmenter ce retrait et de se conformer au PPAS ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que de par la présence de l'accès au parking souterrain, du quai de déchargement et de locaux techniques, la façade du rez-de-chaussée côté quai est très fermée, qu'heureusement, elle s'ouvre fortement sur le coin au niveau du commerce ;

Considérant que ce bâtiment a une architecture qui se distingue légèrement du reste du site, qu'en effet il s'agit de deux volumes sur un socle commun travaillé comme un ensemble au moyen de terrasses continues et de revêtement identique ; que suite à l'étude d'incidence, l'architecture du bâtiment N a été revue au niveau de l'angle sud-est afin de mieux s'intégrer dans le complexe d'ensemble (arrondissement de l'angle sur les étages 1 à 5) ;

Considérant que la toiture du socle est végétalisée, que par contre les toitures des blocs N et O ne le sont pas, qu'elles sont occupées par des éléments techniques tels que des panneaux solaires, les unités extérieures des pompes à chaleur, le groupe de ventilation, etc. ;

7. Traitement architectural de l'ensemble et techniques :

Considérant que les façades sont en béton préfabriqué, que la teinte n'est pas précisée sur les plans, qu'elles sont rythmées par des poutres et des colonnes également en béton ; qu'entre ces éléments, les ouvertures sont soit remplies avec de panneaux fermés en béton, soit par des vitrages, et que les granulats sont partiellement visibles sur la façade et donnent l'effet d'une couleur non-uniforme ; que tous les bâtiments sont traités avec un dernier étage qui se différencie du reste du volume avec un bardage aluminium de couleur bronze/brun ; Que tous les châssis sont de couleur bronze/brun et en aluminium, que les structures métalliques des pergolas du dernier étage et les tôles métalliques des bacs à plantes sont de la même couleur ; que d'un point de vue esthétique, le projet est très en rupture avec le contexte existant ;

Considérant que l'étude estime que le projet a été réfléchi en considérant deux types de bâtiments caractérisés pour le bâtiment A-G par une architecture très horizontale avec une implantation à rue et une architecture « de volumes » pour les autres bâtiments ; que cette approche confère une identité spécifique au projet qui s'intègre bien dans le contexte des rues existantes (avenue Vander Bruggen et rue Scheutveld) tout en conférant une identité particulière à la traversée et à l'émergence ; que la commission de concertation ne rejoint pas l'avis du chargé d'étude quant à l'intégration du bâtiment A-G dans le contexte existant, que d'ailleurs la rue Scheutveld et l'avenue Raymond Vander Bruggen ne présentent pas ce type d'architecture ou les éléments de langage mis en avant dans le projet, qu'on ne peut pas dire non plus que l'intégration par le contraire soit ici mise en avant non plus ; que cela est relevé également dans l'avis BMA ;

Considérant que le traitement architectural proposé a une lecture extrêmement horizontale avec la forte présence de terrasse, que le contexte présente plutôt une lecture verticale que le projet tente d'intégrer avec la structure de colonnes en béton, que cependant il ne réussit pas à faire écho au contexte environnant et manque de point d'accroche ;

Que le site se trouve dans une zone anciennement industrielle de la commune d'Anderlecht, que les matériaux proposés sont qualitatifs et que s'ils ne s'inspirent pas du contexte environnant et viennent même en totale opposition au matériaux présents dans le quartier,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

cela permet un changement de paradigme, une architecture contemporaine plus en lien avec les matériaux de la tour Atlas ;

Que l'étude d'incidences relève que, de manière générale, les bâtiments projetés se différencieront architecturalement des constructions existantes par la taille des bâtiments et la cohérence architecturale entre les bâtiments mais que cela conférera aux bâtiments du projet un caractère d'ensemble architectural présentant une identité spécifique et forte dans un environnement caractérisé par une grande diversité des constructions ; que même si les bâtiments avaient été conçus avec des architectures différentes, les bâtiments projetés se différencieraient inévitablement du bâti existant à cause de l'évolution des modes de construction et des options du PPAS ;

Considérant que la demande requalifie l'îlot en le divisant en deux plus petits îlots, que cependant le traitement architectural ne parvient pas à rendre la nouvelle structure facilement lisible et les bâtiments repères (blocs G, J, K et O) marquant l'entrée de la voirie étant traités différemment mais avec un manque de contraste ;

Que les arrondis des volumes et les matériaux prévus dans le projet sont les seuls éléments qui donnent de la personnalité au site et permettent à la fois l'identification du projet comme ensemble et la création d'un appel vers la nouvelle traversée et ses espaces verts accessibles au public ;

Considérant que tout le site se veut unifié, qu'il est tout à fait compréhensible d'assumer une architecture d'ensemble avec un traitement cohérent présentant des matériaux et un langage semblable pour une identité forte, que cela ne veut pas dire que les bâtiments ne doivent pas avoir leur propre identité et mieux s'intégrer dans le contexte au moins au niveau des points d'accroche et de manière plus progressive tout au long des rues Vander Bruggen et Scheutveld ; que la demande manque de documents concernant l'intégration du projet dans le contexte immédiat ;

Considérant que d'un point de vue patrimonial, le chargé d'étude considère que le projet n'a pas d'incidences négatives bien que les vues potentielles sur le site des anciennes brasseries Atlas soient réduites ; que la traversée permet tout de même de maintenir des vues qualitatives sur ce bâtiment patrimonial mais, qu'encore une fois, il y a lieu de fournir des documents sur ces perspectives afin de vérifier que l'aménagement paysager ne les dégrade pas non plus ;

Considérant le contexte immédiat au site, que les vues dégagées vers le site sont nombreuses, que l'étude d'incidence relève que la perception des volumes est légèrement altérée depuis certains points de vue plus lointains par la visibilité des installations techniques qui dépassent du volume principal ; que les éléments techniques en toiture sont visibles depuis l'espace public, que l'étude d'incidence recommande de limiter leur perception visuelle en aménagement des toitures en creux ou en rehaussant les acrotères ; qu'il n'est pas envisageable de percevoir les éléments techniques en toiture, dont les PAC, depuis la nouvelle traversée ;

Considérant que l'étude d'incidence estime également que les principales sources de bruit sont les installations techniques du projet à savoir : les groupes de ventilation des logements et des

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

commerces ; les extracteurs de la ventilation CO du parking ; les prises et rejets d'air en toiture ; le groupe de secours et les pompes à chaleur (PAC) ; que parmi ces installations, seules les pompes à chaleur présentent un risque de nuisance car les autres installations sont soit individuelles et peu bruyantes soit intérieures ;

Que les PAC induisent un risque non négligeable de dépassement des seuils fixés par l'arrêté de gouvernement relatif au bruit des installations classées, principalement pour la période C (nuits, dimanches et jours fériés), que des mesures doivent être implémentées pour limiter la propagation du bruit et/ou les émissions sonores (relèvement des acrotères, écrans acoustiques, limitation du nombre de pompes à chaleur) et des mesures spécifiques sont à prévoir pour les pompes à chaleur prévues au-dessus de la rampe du parking (silencieux à baffles parallèles ou fermeture des ouvertures dans la toiture) ; que l'étude d'incidence propose de remplacer les pompes à chaleur individuelles par des pompes à chaleur collectives comprenant des unités intérieures et des évaporateurs en toiture pour limiter les nuisances sonores ;

Que la demande initiale prévoyait des groupe technique PAC entourées de grilles surmontés de panneaux solaires qui montaient jusqu'à 1,7 m au-dessus du niveau de toiture, que la demande amendée prévoit de rassembler les PAC le plus au centre possible des toitures, avec d'autres types de PAC, moins hautes et plus performantes au niveau acoustique, que le demandeur propose également de les entourer d'écrans acoustiques et de les placer sur des plaques anti-vibrations, qu'il estime que ces mesures permettent de limiter la propagation du bruit et/ou les émissions sonores sous les seuils admissibles ; qu'au niveau des PAC sur la toiture du volume de la rampe de parking, le demandeur propose en plus un revêtement acoustique sous la dalle et sur les murs des deux côtés de la rampe ; que ces installations n'atteignent plus que 1,2m au-dessus de la toiture avec des panneaux solaires placés directement sur la toiture mais qui ne dépassent pas la hauteur des murs acrotères et sont donc invisibles depuis l'espace public ;

Que même s'il s'agit des parois acoustiques entourant les PAC, ces éléments seront perçus comme des cabanons techniques, qu'il y a lieu de ne pas prévoir de techniques qui ne soient pas intégrées en toiture dans le respect du RRU et de prévoir des toitures en creux pour les unités extérieures des pompes à chaleur ;

Considérant que la demande ne justifie pas la non-végétalisation des toitures, qu'il s'agit d'une dérogation au RRU, au PPAS et au RCU qui n'est pas envisageable, que la présence d'éléments techniques n'est pas incompatible avec la végétalisation des toitures ;

Considérant que les documents de projet indiquent que les prises et rejets d'air se feront en façade, mais ceux-ci ne sont précisés ni en élévation ni en plan, que le RRU ne permet ces éléments en façade et que cette dérogation n'est pas envisageable ;

Considérant que le projet prévoit une stratégie « zéro énergie fossile », que pour se faire il prévoit, entre autres, la mise en œuvre de protections solaires extérieures pour lutter contre le risque de surchauffe des logements en période estivale ; que les documents de projets précisent que ces dispositifs sont automatiques et présents pour les orientations sud, ouest et est ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

8. De manière générale :

Considérant que la réalisation du projet, comme tout projet de construction, aura une incidence sur l'environnement local en entraînant de nouvelles ombres ; que les ombres générées sur les bâtiments et parcelles riveraines sont généralement assez limitées d'après l'étude d'incidence, à l'exception des ombres portées sur la parcelle Demets n°7 qui est située au nord du bâtiment N-O, que s'agissant d'un immeuble comprenant les archives de l'état, cette incidence est acceptable ;

Considérant que l'étude révèle qu'un nombre important de logements présentent des durées d'ensoleillement direct très faibles et qu'une limitation du nombre de logements mono-orientés nord et nord-est devrait être envisagée ; que la commission estime également que ces logements ne sont pas qualitatifs et que, s'il n'est pas toujours possible de l'éviter, le nombre de logements mono-orientés doit tendre vers zéro ;

Considérant que l'espace public créé présentera de l'ensoleillement direct une grande partie de la journée sans être totalement ensoleillé, que cette situation est favorable à une occupation tout au long de l'année ;

Que de manière générale, les choix urbanistiques sont de nature à limiter la contribution du site à l'effet d'ilots de chaleur urbains sauf en ce qui concerne les caractéristiques constructives, le choix du béton comme parement des façades et le choix de limiter l'aménagement de toitures végétalisées ; qu'il y a lieu de végétaliser les toitures et de choisir un matériau de façade à albédo élevé ;

Qu'au niveau des vents, l'étude ne relève pas de risque particulier de création de tourbillons ;

9. Affectations :

Considérant que l'étude d'incidence a mis en évidence que le projet se développe dans un quartier urbain proche du centre d'Anderlecht qui présente un grand taux d'urbanisation et dont le site concerné par la demande représente la principale disponibilité foncière de grande superficie ; que les quartiers environnants (principalement la rue Wayez) présentent une offre très importante en commerces et services de proximité ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 2 789 m<sup>2</sup> de superficie de plancher de locaux à destination commerciale ; Que les commerces se divisent en 10 cellules de tailles moyennes et une cellule de grande taille, qu'ils sont principalement situés le long de l'avenue Vander Bruggen et de la rue Scheutveld et plus rarement le long de la voirie interne ;

Considérant que les rez-de-chaussée commerciaux permettent une activation de l'espace public qu'ils longent, ce qui est positif pour le quartier, et qu'ils répondent aux besoins des nouveaux habitants ; que l'étude d'incidences a estimé qu'une plus grande diversité des locaux de petites tailles permettrait de varier l'offre par rapport à celle de la rue Wayez ; elle relève aussi que la présence de commerce le long de la traversée est pertinente mais que l'offre en stationnement pour la grande surface commerciale est trop faible que pour permettre

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

l'aménagement d'un supermarché ; que l'étude recommande tout de même d'améliorer le lien des espaces commerciaux avec l'espace extérieur, que ceci a été fait par le demandeur qui prévoit notamment l'aménagement de terrasses côté traversée ; que le demandeur a aussi intégré une flexibilité des espaces commerciaux afin que ceux-ci soient plus facilement transformables à l'avenir ;

Que si le type de commerce proposé n'est pas encore défini, la première utilisation définira l'utilisation de droit, qu'il est possible que des Horeca s'installent à ces endroits, que la demande ne prévoit rien par rapport à la nécessité pour les Horeca de placer des hottes alors qu'il s'agit également d'une recommandation de l'étude d'incidence, qu'il y a lieu de prévoir des trémies techniques avec sortie en toiture pour les gaines d'évacuation des hottes des cuisines ;

Que le projet prévoit la construction de 343 appartements neufs, que les logements sont destinés à être vendus à des propriétaires occupants ou à des investisseurs sur le marché privé ; que cependant le nombre de grands appartements (3 chambres et plus) n'atteint pas 20% du total des logements, que ceci est extrêmement regrettable étant donné les besoins identifiés dans le quartier, que l'étude d'incidence relève que la répartition des logements ne couvre pas les besoins de 4 chambres; qu'elle relève également que les logements sont de grandes tailles, ce qui est un atout du point de vue de l'habitabilité et un risque du point de vue commercial ; que l'étude recommande de transformer des 3 chambres en 4 chambres ou de prévoir des 4 chambres, que la demande ne suit pas cette recommandation pour des raisons économiques;

Considérant que le projet contribue à augmenter de manière conséquente l'offre en logement à l'échelle communale ; que cependant aucun des logements proposés dans le cadre du projet ne sera spécifiquement destiné à des populations pour lesquelles l'accès aux logements est particulièrement difficile (population précarisée, population d'étudiants, etc.) ; que le projet ne permettra donc pas de répondre à la problématique de la difficulté d'accès aux logements à l'échelle régionale pour ces publics précarisés ; que, néanmoins, l'accroissement de l'offre en logement prévue par le projet permet de participer à une réduction de la tension entre l'offre et la demande ;

Considérant que pour répondre au mieux aux besoins observés en termes de logement (tendance régionale et communale à l'accroissement de la taille moyenne des ménages) il y a lieu d'augmenter donc le nombre de logements de 3 chambres et plus à 20% minimum sur l'entièreté du site et de prévoir également des logements de plus de 3 chambres ;

Considérant de plus que les logements prévus ne sont pas tous qualitatifs, qu'une partie trop importante est mono-orientée, que les vis-à-vis sont parfois importants, l'éclairage naturel faible, que les espaces extérieurs privatifs proposés ne sont pas de taille proportionnelle à celle des logements ; que le projet est trop dense et qu'il convient d'améliorer la mixité de typologie de logements ;

Concernant que les logements développés dans le cadre du projet et de manière plus générale l'augmentation des logements prévue dans le cadre de la mise en œuvre du PPAS participeront à accroître la pression sur le maillage d'équipements existant ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que l'augmentation de la population dans le quartier entraînera des besoins nouveaux en termes d'équipements (équipements scolaires, sportifs...) et particulièrement en lieux d'accueil de la petite enfance et en lieux d'enseignement maternel et primaire ; qu'en ce qui concerne les lieux d'enseignement, le PPAS prévoit que toutes les charges d'urbanisme dans le périmètre soient affectées prioritairement aux deux écoles prévues dans le PPAS ; que d'ailleurs, pour cette raison, il n'est pas souhaitable de prévoir du logement à finalité sociale, ce qui réduirait les charges d'urbanisme, alors que ce type de logements est déjà présent en nombre suffisant dans le périmètre du PPAS ;

Que l'étude révèle que l'offre en lieux d'accueil de la petite enfance dans le quartier et les quartiers voisins est actuellement faible et que le nombre d'habitants attendus dans le projet justifie l'ouverture d'une nouvelle crèche au minimum ;

Que le demandeur ne suit pas cette recommandation et ne prévoit aucun équipement d'intérêt collectif dans son projet pour des raisons économiques ; qu'il est extrêmement regrettable que sur un projet d'une telle ampleur aucun équipements ne soit prévu, que l'avis BMA rejoint également cette remarque et recommande de prévoir 10% de superficie dévolue à de l'équipement, tout comme Perspective ; que cela permettrait également d'ancrer encore plus le projet dans le quartier ; qu'il est essentiel de rappeler que pour obtenir des subsides une crèche doit avoir au minimum 49 places ;

Considérant que les plaintes réceptionnées pendant l'enquête publique relèvent aussi le manque de structure d'accueil pour personnes âgées, que, pour répondre aux besoins du quartier, un tel équipement serait positif et participerait, autant qu'une crèche, à ancrer le projet dans le contexte socio-économique ; qu'il est à préciser cependant qu'un home n'est pas forcément assimilé à de l'équipement (il s'agit de logement si c'est une maison de repos) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas non plus d'activités productives ou de bureau au sein du projet, que pourtant celui-ci se situe en zone de forte mixité au PRAS ainsi qu'au PPAS ; que le PPAS (article 37 §1) place pourtant au même niveau d'importance les logements, les équipements, les bureaux et les activités productives ; que les commerces ne viennent qu'ensuite ;

Considérant que pour toutes les commerces livrés CASCO, les baies vitrées du projet ne peuvent être occultées ou sécurisées que par des systèmes intégrés dans la façade et invisibles (cfr. Règlement communal d'urbanisme) ; que cette disposition vaut également pour les logements ; que l'étude d'incidence faisait cette recommandation également et que le demandeur l'a suivi ;

**Espaces extérieurs :**

Considérant que la demande prévoit plusieurs types d'espaces extérieurs ; que ceux-ci sont définis par rapport aux alignements proposés dans la demande ;

Considérant qu'il s'agit de deux jardins communs (l'espace vert nord et l'espace vert sud), de la traversée et des zones de recul adjacentes à celle-ci ; que ces espaces présentent des

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

caractéristiques différentes : très peu fréquenté pour l'espace nord, fréquentation moyenne pour l'espace sud et usage plus intense pour la traversée et les zones de recul adjacentes ;

1. Traversée publique :

Considérant que le projet prévoit une nouvelle traversée cyclo-piétonne qu'il conçoit comme la colonne vertébrale de l'organisation des déplacements sur le site en y reliant la grande majorité des accès des noyaux de logement et en y implantant l'accès du local vélo commun ; que l'étude d'incidence estime cette structuration des activités est une option pertinente du point de vue des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière ;

Considérant que la création d'un lien entre la rue Scheutveld et le Quai Fernand Demets qui soit destiné à la circulation douce permet une porosité du site et agit comme élément de liaison entre le canal et le futur développement de la Brasserie Atlas (en zone d'équipement) ; Que ce nouvel espace public répond aux volontés du PPAS qui impose un cheminement mode actif sur la parcelle ;

Considérant que cette voirie est activée par les quelques commerces qui la borde dans les blocs G, J, K et N-O ; qu'hormis ça ce sont des logements qui sont en contact avec la traversée ; que la présence d'un équipement le long de ce passage renforcerait encore son attractivité ;

Considérant que l'évaluation de l'accessibilité a mis en évidence que l'aménagement proposé pour la liaison cyclo-piétonne, avec notamment le fil et le miroir d'eau, présentait une forte segmentation spatiale de l'espace ; que cette situation induit un risque important de conflits entre piétons et cyclistes, que l'aménagement proposé ne rencontre pas les besoins liés à son rôle interne au projet et à son rôle à l'échelle du quartier, que le principe de partage de l'espace est pertinent, mais l'espace de circulation principal doit permettre une circulation simultanée et confortable des piétons et des cyclistes avec des flux locaux et des flux de transit ;

Considérant que, dans la demande amendée, ce passage comprend un miroir d'eau, un damier (labyrinthe pour enfant composé de cubes en béton de hauteurs différentes) et une grande table de jeu ; Que le demandeur a suivi la plupart des recommandations relatives à la voirie, qu'il a supprimé le kiosque et le miroir d'eau qui selon l'étude d'incidences limiterait la perception de la continuité entre la rue Scheutveld et le canal et ses abords de même que les plantations ; que le demandeur a prévu une largeur de 4m pour ce passage, matérialisé en béton ; qu'il a également inclus dans la demande de permis les aménagements concernant l'espace public directement concerné (rue Scheutveld) ;

Que des tables, des chaises, des bancs et des poubelles sont prévues en béton ; que la note relative à l'aménagement paysager ne fournit aucun détail quant au mobilier proposé, qu'il y a lieu d'être beaucoup plus précis à ce sujet et de fournir les fiches techniques ;

Qu'il y a lieu de fournir un plan détaillé du damier, de donner des informations sur sa matérialité, que l'air de jeu devrait être agrandie et plus travaillée pour permettre un lien avec le quartier et ses habitants ; qu'il n'est pas question d'utiliser de l'eau potable pour les jets

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

d'eau de la fontaine ; qu'il faudrait prévoir au moins une des table à l'entrée est du site sans chaise de manière à ce qu'elle puisse être utilisée par un PMR ;

Considérant que des arceaux vélos extérieurs sont prévus le long de la traversée, qu'il est nécessaire de les placer au plus près des zones vertes afin de dégager le plus d'espaces de rencontre et de permettre des pauses pour les piétons sans gêner la circulation des vélos ;

Considérant que les aménagements prévus sont de nature à favoriser les rencontres et la création de lien social ; qu'ils sont placés de manière à inviter les passants à se poser un instant ; que par contre l'étude d'incidence recommande d'affiner l'aménagement de cet espace pour limiter les risques de conflit d'usage et d'usagers mais aussi pour favoriser le lien visuel entre la rue Scheutveld et les abords du canal et pour adapter les installations en fonction du statut ;

Considérant que l'aménagement n'est pas travaillé en 3 dimensions, que certaines bordures délimitant les espaces minéraux des espaces verdurisés pourraient avoir une hauteur d'assise par exemple au niveau des entrées pour permettre à la fois une assise longue mais également empêcher l'accès à certaines partie vertes à préserver ;

Considérant que la notice explicative dédiée au paysage mentionne que cette traversée installe une vraie pièce de nature en ville tel un boisement forestier; que la strate arborée est composée majoritairement de hêtres, de chênes, de charmes et d'érables disposés sous forme de bosquets au bas desquels est prévu une végétation basse persistante et fleurie ; que les plans fournis dans la demande ne sont pas cohérent avec la note en ce que la traversée est très minéralisée sur plan et ne s'apparente ni à un jardin ni à une forêt ;

Que par ailleurs la notice explicative utilise un tout autre vocabulaire pour cet espace étant donné qu'elle reprend le mot « place », qui fait plutôt référence à un espace principalement minéralisé ; qu'il y a lieu de clarifier les intentions du demandeur à cet égard ;

Considérant qu'une végétation d'arbres à hautes tiges est pertinente dans cet aménagement, que cela permet de laisser une transparence visuelle au niveau des piétons sur la traversée tout en préservant les logements des vis-à-vis ; que cependant les plaintes reçues pendant l'enquête publique relèvent que si l'ambition du projet est de respecter l'écologie en présence et les espèces présentes, c'est bien de prairie rase et de zone humide temporaire dont il est question et que la paysage forestier ne semble pas forcément pertinent ; qu'il y a lieu de fournir plus d'information et de revoir l'aménagement paysager en fonction ;

Considérant qu'une grande partie du passage se trouve au-dessus du parking en sous-sol, que la hauteur de terre arable sur la dalle est de 1 m minimum et 1,85 m sinon ; que quelques arbres sont prévus en fosse dans l'emprise de la traversé ; qu'un système d'ancrage de motte en fond de dalle doit être prévus afin de garantir la stabilité des plantations, que ce système nécessite un entretien et une maintenance ;

Considérant qu'il est possible de créer une « forêt » sur dalle mais que l'épaisseur de terre de 1m semble un peu sous-estimée, que la demande doit fournir des garanties à ce sujet et beaucoup plus d'informations techniques, de plan de voirie et de coupes ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que le plan présente une fosse par arbre, que certaines fosses pourraient être connectées entre elles afin d'augmenter encore les zones perméables ; qu'il faudrait assurer également un travail sur ces fosses avec des joint semi-ouverts à certains endroits pour augmenter la perméabilité et la qualité paysagère de la traversée ;

Considérant que des bornes escamotables sont placées aux deux entrées de la voirie afin de garantir qu'il n'y ait pas de passage de voiture mais que le site reste cependant accessible aux services du SIAMU et aux services de déménagement ; que certains de ces potelet ne sont pas utiles en ce que la circulation est déjà empêchée par les zones vertes ou par les conteneurs enterrés, qu'il y a lieu de les supprimer et d'éviter ces aménagements lorsqu'ils ne sont pas strictement nécessaires ; que si il est tout de même préférable de refermer ces espaces alors cela peut se faire au moyen d'arceau vélos ;

Considérant que les revêtements prévus sont du béton sablé brun pour la voirie interne sur une largeur de 4 m et des briques en terre cuite dans un camaïeu de couleur brune pour le reste ;

Considérant que l'étude d'incidence insiste sur le fait qu'un éclairage de l'espace vert sud est indispensable pour garantir de bonnes conditions d'accès aux logements concernés et garantir leur sécurité ; que la demande propose un éclairage par caténaïres ce qui permet une plus grande flexibilité par rapport aux mats ; que cela permet de donner une ambiance différente à cet espace ; qu'il est tout de même nécessaire de fournir des plans détaillés de ce qui est prévu ; que cet éclairage sera complété ponctuellement par des mats identiques à ceux présents dans les voiries avoisinantes ; qu'il est nécessaire d'obtenir l'accord de Sibelga pour ce type d'éclairage ;

Considérant que la voie cyclo-piétonne est proposée avec un statut public et est aménagée dans la continuité des voiries existantes, qu'elle sera accessible à tous sans restriction, que la concentration des accès sur cette voirie assure un passage suffisant pour assurer un bon niveau de contrôle social ; que l'étude d'incidence estime que les espaces verts situés entre les bâtiments, étant fermés par des portails et leur accès contrôlé, ne seront accessibles qu'aux habitants, aux travailleurs et aux visiteurs des habitants et donc sans problème d'un point de vue sécurité ;

Considérant que l'étude soulève la perte de qualité de la traversée due aux adaptations faites pour être reprise dans le domaine publique et recommande l'aménagement de cette voirie comme passage public sur fond privé ; que cela n'est pas envisageable car ne garantit pas une accessibilité à tous à toute heure ni d'ailleurs aux services de police ;

Considérant que la commune d'Anderlecht a donné un accord de principe pour reprendre uniquement l'assiette de la voirie (4m correspondant à la piste piétonne et cyclable matérialisée en béton) et les deux placettes de liaison avec la rue Scheutveld et le Quai Fernand Demets, qu'il est évident que la commune ne peut supporter la charge d'entretien et de maintenance de l'ensemble de l'espace, que cependant il est essentiel au bon aménagement des lieux du site que l'ensemble reste accessible au public et en bon état d'entretien, qu'il y a donc lieu de fournir un accord avec la commune pour une servitude publique sur sol privé dans laquelle l'entretien des aménagements mis en place (système

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

d'ancrage des plantations par exemple) est assuré par le demandeur ; qu'il y a lieu également de faire valider le plan par le Conseil Communal ;

Considérant que la voirie centrale est accessible par le SIAMU, qu'il n'est pas envisageable d'augmenter l'emprise de l'accès SIAMU au-delà de la voirie ;

2. Jardin commun :

Considérant que le projet prévoit deux espaces collectifs accessibles uniquement aux habitants des logements ; qu'il s'agit des jardins des copropriétés, le premier entre les bâtiments K-M / N-O et la limite parcellaire nord et un deuxième entre les bâtiments projetés au sud (A, B, C, D, E, F, G, H, I et J) et la traversée ;

Considérant que la demande prévoit des clôtures à barreaudage métallique avec portillon d'accès afin de séparer les espaces publics des espaces privés ; que la demande ne fournit pas de détails à ce sujet, que la note de paysage mentionne qu'elles ont une hauteur d'environ 2,2 m ; que le barreaudage permet de garantir une transparence visuelle depuis et vers la traversée ;

Considérant qu'une partie de ces jardins se trouve également au-dessus de la dalle du sous-sol ;

Considérant que pour la jardin commun nord est accessible via les noyaux de circulation et les entrées des blocs L et N mais aussi par une grille au bout du chemin dans la zone de recul devant le bloc K ; que l'aménagement du jardin reste pauvre en zone d'accueil et d'activité ;

Considérant que le jardin commun sud est accessible via les deux entrées cochères sous le bâtiment A-G ainsi que via des grilles entre les blocs G et I, H et I et I et J ; que c'est par ce jardin commun que se font les accès aux logements et qu'il est d'ailleurs bordé uniquement de logements ; qu'il est contraire au bon aménagement des lieux de choisir le chemin le plus long tant pour les habitants que pour les visiteurs ; qu'il convient de privilégier l'aménagement d'un espace extérieur collectif de qualité aménagé et non paysagé (zone de rencontre privé, zone pour des potagers, zone ludique, etc.) en limitant le passage obligatoire des usagers au travers de cet espace vert ;

Considérant que l'aménagement de ces espaces est étudié de manière à préserver les logements du rez-de-chaussée des vis-à-vis que cependant, comme expliqué précédemment dans l'avis, cela ne suffit pas à créer des logements de qualité ; que seuls les chemins seront éclairés par des éclairages bas ;

Considérant que la plantation d'arbres est acte insuffisant pour créer des espaces extérieurs collectifs de qualité ; qu'il est dommage que des halls traversants ne permettent pas une percée visuelle sur ces jardins depuis la rue ou la traversée ;

3. Zones de recul :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que le projet prévoit des zones plantées devant tous les bâtiments qui s'implantent le long de la traversée mais aussi le long de la rue Scheutveld au niveau du bloc K ; que le RRU définit la zone de recul comme la partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ;

Qu'il définit l'alignement comme la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines ;

Que ces zones sont donc bien à considérer comme zones de recul même si le demandeur argumente l'inverse puisqu'il définit le nouvel alignement proposé par le front de bâtisse des nouvelles constructions implantées le long de la nouvelle voirie que par conséquent les zones plantées prévues systématiquement devant ces bâtiments ne sont pas, au sens du RRU, des zones de recul, que l'alignement ne peut se trouver à cet endroit que si l'entièreté de la zone est publique ;

Que l'étude d'incidence encourage le demandeur à les traiter effectivement comme des zones de recul, que cela n'est pourtant pas souhaitable, qu'en effet le RCU impose de clôturer les zones de recul en contact avec l'espace public, qu'ici ces zones doivent participer à la qualité de l'espace ouvert et public afin de permettre un projet de valeur pour le quartier avec un passage confortable et qualitatif, qu'il n'est donc pas souhaitable de suivre cette recommandation ;

Que, par contre, en termes d'aménagement ou de fonction (mise à distance des logements par rapport au domaine public), ces zones remplissent le rôle de zone de recul ; qu'il n'est pas envisageable de prévoir des clôtures, que la limite entre domaine privé et domaine public doit être gérée au moyen de plantations basses ou de mobilier urbain ; que les affectations des rez-de-chaussée sont également à revoir en fonction ;

Considérant que, comme décrit plus haut, la zone de recul entre la rue Scheutveld et le bloc K n'est pas pertinente telle que proposée, que cependant, elle permet d'ouvrir les perspectives vers la traversée depuis l'avenue Malherbe et la rue de l'Aiguille mais également vers la tour Atlas et le développement futur de cette zone d'équipement ; que cela permet également une rationalisation des surfaces de pleine terre et accentue l'importance de la liaison piétonne et du lien avec le canal ; qu'il y a tout de même lieu de revoir son aménagement de manière plus cohérente ;

Considérant que certaines de ces zones ne sont pas végétalisées car elles ont pour vocation d'accueillir d'éventuelles terrasses d'HoReCa pour activer la traversée, que ces aménagements ne sont pas conformes aux prescriptions relatives aux zones de recul mais son néanmoins utiles pour rendre l'espace vivant et chaleureux pour les utilisateurs ;

Considérant qu'il apparaît dès lors nécessaire de revoir les alignements et les limites entre le domaine public et privé en tenant compte des remarques reprises dans ce document ; d'assurer un adressage facile, un accès pour la poste etc. via des espaces publics uniquement ;

Considérant qu'initialement, l'ensemble des espaces extérieurs compris entre les alignements étaient cédés à la commune, que suite à la demande de la commune et à l'étude d'incidence,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

la note explicative déclare que les zones de recul ainsi que les cheminements d'accès vers les entrées des logements des bâtiment G, H, I et J et K, L, M N et O ne font désormais plus partie du domaine public, que cependant l'alignement proposé n'est pas modifié ; qu'un accord est nécessaire entre le demandeur et la commune pour garantir la qualité de l'espace et le bon aménagement du site ;

4. Trottoirs :

Considérant qu'hormis le Quai Fernand Demets, le reste des voiries entourant le site sont des voiries communales ; que l'avenue Vander Bruggen et la rue Scheutveld présentent des arbres en fosse en voirie ;

Considérant que la demande prévoit des modifications au niveau de la rue Scheutveld avec les travaux suivants :

- Suppression de 2 emplacements de stationnement, abattage d'un arbre et placement d'une bordure biseauté pour créer l'accès à la nouvelle voirie,
- Suppression de 2 emplacements de stationnement pour le placement de conteneurs enterrés rue Scheutveld devant le bloc F,
- Suppression de 2 emplacements de stationnement avenue Raymond Vander Bruggen pour le placement de conteneurs enterrés devant le bloc A ;
- Placements de 4 arceaux vélos sur le trottoir en face du bloc A et en face de l'entrée cochère entre les blocs E et F ;

Que ces aménagements sont nécessaires pour l'accès SIAMU ; que les travaux touchent l'espace public régionale càd Quai F. Demets ; que l'accord du gestionnaire de voirie est nécessaire pour ce faire ;

Considérant que la demande prévoit également des conteneurs enterrés le long du Quai Fernand Demets sur la petite placette d'entrée créée, que là ils sont sur terrain privé

Considérant que dans son avis du 10/05/2024, Bruxelles propreté a donné un accord de principe pour des conteneurs enterrés mais sous conditions notamment d'obtenir certaines informations complémentaires et de valider les aménagements ; qu'il y a lieu de respecter les critères de l'Agence et de prendre contact avec eux ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une zone de recul entre le front de bâtisse et la façade du bâtiment O, que comme mentionné plus haut dans cet avis, cet espace ne sera pas repris en espace public et son entretien reste dès lors à charge des propriétaires, que cela implique de marquer au sol la limite de propriété ;

Considérant qu'il y a lieu de remettre les trottoirs en l'état après le chantier et de prendre toutes les précautions nécessaires pour préserver les arbres d'alignement en voirie ;

Considérant qu'à ce sujet, le plan d'implantation de la nouvelle situation et le plan paysager ne reprennent pas les mêmes aménagements, qu'il y a lieu d'être cohérents entre ces deux documents ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant la nécessité de remettre en état, rénover 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 ENTREES CARROSSABLES : [http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU\\_Titre\\_7\\_FR.pdf](http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_7_FR.pdf));

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 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 ;

5. Diversité/biotope :

Vu la note paysagère jointe à la demande ;

Considérant que l'étude d'incidence relève que le projet présente des incidences positives et négatives à ce sujet ; qu'en effet la mise en œuvre du projet entrainera la suppression de l'écosystème actuel du site, que cette perte sera néanmoins compensée par de nouvelles plantations variées en types et en strates ;

Que l'écosystème actuel est le résultat d'excavations et non pas de conditions particulières qui ne peuvent pas être recrée ailleurs ; que l'étude d'incidences signale qu'un entretien régulier de la partie haute s'est fait jusqu'en 2019 et que le site était utilisé comme parking en 2022 ; que par conséquent l'état écologique rencontré actuellement n'est que très récent ;

Qu'une zone naturelle de type marais demande une gestion particulière en limitant notamment l'accès et le type d'activités humaines qui peuvent s'y dérouler ; que, aussi bien les plans réglementaires (PRAS et PPAS) que les plans stratégiques (PRDD, BKP, PCD...), prévoient plutôt le développement d'espaces à utilisation intensive par les habitants ;

Considérant que les plaintes relevées lors de l'enquête publique font état du remplacement des biotopes existants (roselière, marsaults, saules blancs, peupliers, bouleaux, ronciers, flore saxatile, eupatoire chanvrine, etc.) plutôt que de leur développement, qu'elles relèvent la présence sur site des espèces (faune et flore) suivantes : Fauvettes babillardes ou grisettes, Fauvettes à tête noire, Rousserolles verderolle, Moineaux domestiques, Rougequeue noirs, Tourterelles turques, Etourneaux sansonnets, Mammifères divers, Batraciens divers ;

Que la disparition du milieu actuel présent sur le site constitue indéniablement une incidence négative mais que le chargé d'étude estime qu'elle n'est pas de nature à modifier notablement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

le contexte biologique en dehors du site ; que les assainissements encore nécessaires vont également faire disparaître la biodiversité existante ;

Que les différents espaces extérieurs prévus dans le projet constituent un potentiel pour le développement de milieux différents avec un potentiel plus important de diversité biologique pour l'espace nord ; que l'étude mentionne que ce potentiel n'est pas exploité à son comble puisque le projet prévoit le même type de plantation pour les trois différents espaces ;

Que la diversification des essences, mais aussi des strates végétales en mélangeant des herbacées, des espèces arbustives et arborescentes est une stratégie intéressante mais que le faible ensoleillement au sol de certaines zones limitera par endroit le développement des strates intermédiaires qui peut cependant être compensée par des mesures de gestion ; que l'étude recommande d'adapter la liste des plantations prévues afin d'augmenter le nombre de sujets faisant partie des espèces recommandées par Bruxelles Environnement ce que le demandeur ne suit pas puisqu'il mentionne s'en tenir au choix de son paysagiste, que cette réponse n'est pas entendable et qu'il y a lieu de s'en tenir aux espèces recommandées par Bruxelles Environnement ;

Que l'étude recommande également d'adapter la liste des essences prévues afin de prévoir des espèces plus représentatives des milieux humides et qui captent l'eau dans le sol ; que le milieu humide actuel est dû aux excavations réalisées lors des travaux d'assainissement de l'ancien propriétaire, que le demandeur justifie qu'il n'est donc pas pertinent de prévoir spécifiquement ce type de plantations ; que cependant si ce type de biotope s'y est développé naturellement c'est qu'il y présente des prédispositions ;

Que la présence d'une diversité de plantations est intéressante comme source de nourriture pour différentes espèces et que le potentiel de développement de la faune pourrait être renforcé en prévoyant des abris sur certaines façades pour cibler l'habitat d'espèces vivant préférentiellement dans des zones bâties ; que le demandeur ne suit pas cette recommandation car il préfère plutôt mettre des abris aux branches ; que cette réponse n'est pas entendable, que des abris intégrés sont à prévoir en plus des abris sur branches et sur socle car ils ne concernent pas les mêmes espèces et sont plus confortables pour la faune, qu'il y a donc lieu d'intégrer des nichoirs dans l'épaisseur des façades sous les corniches ;

Considérant que l'étude relève aussi que certains arbres sont prévus à proximité des limites parcellaires ou des façades (2,5 mètres) et ne recommande pas cette situation, qu'une fois encore le demandeur ne suit pas cette recommandation puisqu'il met en avant qu'il est possible, via un entretien bien fait et régulier de protéger les façades ; qu'il est cependant préférable de garantir la protection des façades même sans entretien et de reculer les arbres concernés par cette recommandation ;

Considérant qu'une recommandation concerne l'éclairage des espaces verts en période nocturne, qu'il y a lieu de suivre cette recommandation ;

Analyse des réglementations en vigueur :

1. PRAS :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Vu la prescription 0.2. du PRAS qui mentionne que « les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5 000 m<sup>2</sup> prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m<sup>2</sup> de superficie au sol chacun » ;

Considérant que le projet y répond puisque le terrain a une superficie de 16 082 m<sup>2</sup>, que la prescription impose donc un espace vert de minimum 1 537,1 m<sup>2</sup>, que la demande prévoit 7 379 m<sup>2</sup> de surface libre de toute construction dont 4 242 m<sup>2</sup> de superficie perméable, que la superficie perméable a été augmentée dans la demande amendée ; que les deux jardins communs font plus de 1000 m<sup>2</sup> chacun ; que la demande est donc conforme ;

Vu la prescription 0.5. du PRAS qui impose de soumettre tous les projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3 000 m<sup>2</sup> aux mesures particulières de publicité, que la présente demande y est soumise ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité. » ; que la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité, que la demande recrée deux îlots de plus petites taille et qu'elle crée une traversée public ; qu'il y a donc lieu de considérer les deux jardins communs comme étant les intérieurs d'îlots, que la demande est conforme à la prescription 0.6 du PRAS en ce que les deux jardins communs sud et nord sont dévolus à des jardins boisés principalement en pleine terre ;

Considérant que les prescriptions relatives aux zones de forte mixité prévoient que ces zones soient affectées prioritairement au logement, qu'elles autorisent également les commerces au rez-de-chaussée, en dehors des lisérés de noyau commercial, mais que leur superficie est limitée par projet et par immeuble à 200 m<sup>2</sup> et à 500m<sup>2</sup> pour les commerces de gros ;

Considérant qu'un liséré de noyau commercial existe au carrefour entre le Quai Fernand Demets et l'avenue Raymond Vander Bruggen, qu'il ne concerne cependant pas le site du projet ;

Que la demande prévoit 2 789,5m<sup>2</sup> de commerce sur l'ensemble du projet ; que la prescription 4.2 prévoit que les superficies de commerce puissent être portée à 1 000 m<sup>2</sup> pour les commerces et 2 500 m<sup>2</sup> pour les commerces de gros sous certaines conditions et jusqu'à 5 000 m<sup>2</sup> si cette possibilité est prévue par un PPAS ; que la demande est conforme à l'article 37 du PPAS ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

- 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 m<sup>2</sup> 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 ;

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 Shell, que le site se trouve en zone d'accessibilité B 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 une recommandation de l'étude d'incidence et 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 ;

Considérant que la prescription 4.5 du PRAS prévoit que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et que la nature des activités soit compatible avec l'habitation ; que tel n'est pas le cas ici ; que si la nature des activités est compatible avec l'habitation, les caractéristiques urbanistiques, elles, ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant mais répondent aux caractéristiques urbanistiques définies par le PPAS ;

Considérant que la prescription 25.1 du PRAS prévoit que les actes et travaux ayant pour objet la création de voiries soient soumis aux mesures particulières de publicité, que la présente demande y est soumise ;

**2. PPAS :**

Attendu que la demande est reprise dans le PPAS Biestebroek, que la parcelle se situe en zone de forte mixité du PPAS mais est reprise dans le périmètre spécifique « E » ; que le PPAS a été approuvé le 7/12/2017 par arrêté du gouvernement mais a été annulé partiellement par l'arrêt 247.806 du 17 juin 2020 du conseil d'Etat pour un vice de procédure,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

que seule la partie sud est concernée par l'annulation, que le PPAS reste donc d'application pour le présent projet ;

Considérant que la demande est conforme au prescrit du PPAS en ce qui concerne le taux d'emprise au sol maximum par parcelle/par projet qui est de 50% dans ce cas-ci ; que sur la superficie de 6 894 m<sup>2</sup> à prendre en compte, le taux d'emprise du projet est de 47,5% ;

Considérant que l'article 4 du PPAS définit les alignements comme étant les périmètres extérieurs des zones constructibles, que la demande sollicite deux dérogations aux alignements, une qui concerne le bloc K qui se trouve en retrait d'environ 10 m par rapport à l'alignement, et l'autre qui concerne le bloc O qui en maintenant des angles droits vient créer un triangle résiduel entre l'alignement et le front de bâtisse ;

Considérant que si la zone de recul devant le bloc K se justifie en ce qu'elle ouvre les perspectives vers la traversée depuis l'avenue Malherbe et la rue de l'Aiguille mais également vers la tour Atlas et le développement futur de cette zone d'équipement, que cela permet la mise en valeur du patrimoine architectural du quartier, une rationalisation des surfaces de pleine terre et accentue l'importance de la liaison piétonne et du lien avec le canal, que cette dérogation est donc préférable au respect strict de l'alignement ;

Considérant d'ailleurs que l'article 38 relatif aux alignements dans les zones de forte mixité donne un peu plus de souplesse étant donné qu'il mentionne qu'en l'absence de front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade est libre ; qu'il n'en reste pas moins une dérogation à l'article 4 qui est valable pour l'ensemble des zones ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bloc O, la dérogation permet uniquement de maintenir des angles droits dans les logements, que la dérogation n'est pas justifiée ; qu'elle a pour conséquence de créer cet espace résiduel en contact avec le trottoir, qu'il est nécessaire de marquer la limite de propriété pour des questions d'entretien puisque cet espace restera privatif, que la dérogation n'apporte pas une qualité supplémentaire, que le Plan présente en plus à cet endroit un front de bâtisse obligatoire qui n'est pas respecté ; qu'il y a lieu de se placer à l'alignement ou de justifier celle-ci ;

Considérant que l'article 8 qui concerne la hauteur des constructions est majoritairement respecté, qu'il impose une hauteur de 18m maximum sur une bande de 20m de profondeur du côté du quai, une émergence de 14 niveaux (plus rez-de-chaussée) et une hauteur de 14m pour le reste ; que les prescriptions autorisent un niveau de toiture supplémentaire aux conditions de l'article 9 ;

Que l'immeuble A-G a une hauteur sous corniche de 12,4 m, l'immeuble H a une hauteur de 13 m, l'immeuble I de 12,5 m, l'immeuble K-M de 12,5 m ; que l'immeuble J a une hauteur sous corniche de 15,6m sur une profondeur de 20m ; que ces hauteurs sont conformes ;

Que l'immeuble N-O a des hauteurs différentes, le bloc N a une hauteur sous corniche de 12,7 sur une profondeur de 22m, le bloc O a une hauteur sous corniche de 17,3 sur 27m de profondeur et de 9,8 m sur le reste ; que l'émergence est indiquée en plan par un niveau R+N qui constitue une moyenne, que le gabarit peut être modifié pour autant que le profil moyen

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

général soit équivalent à la hauteur déterminée au plan, que les variations sont limitées à deux niveaux ;

Considérant que l'immeuble N-O ne répond pas spécifiquement à cette règle mais répond bien à l'esprit de la règle qui mentionne qu'une souplesse dans les gabarits est nécessaire pour pouvoir s'insérer dans le contexte environnant de manière qualitative, que le principe des variations de hauteurs est donc admis par le PPAS mais limité ; qu'une tour à cet endroit n'est pas pertinente car elle se place en concurrence avec les bâtiments déjà présents ou autorisés aux alentours, que cette partie-là du canal ne présente pas de tour, que la demande propose donc une alternative plus sculptée qui répond mieux au contexte urbain et permet la mise en valeur de la tour Atlas ; que l'immeuble est donc plus étalé qu'une émergence (pour rappel, une émergence se veut plus haute que large et profonde) mais travaillé avec un socle commun pour créer un ensemble plus profond mais moins haut qui correspond à l'ambition paysagère à cet endroit de la rive Est du canal; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que l'article 9 du PPAS précise que les toitures peuvent contenir un seul niveau habitable, que la demande est conforme à ce sujet ; que par contre dans le cas de toiture plate, celui dernier doit soit être en recul de 2m par rapport au plan de façade soit ne compter que 85% de la superficie de l'étage situé sous le niveau de corniche ; que la demande ne respecte pas cette condition pour aucun des étages en retrait, qu'il y a lieu de respecter les 2 m de recul par rapport au plan de façade pour l'ensemble des étages en retrait de tous les immeubles ;

Considérant que l'article 10 impose des toitures vertes au minimum semi-intensives mais encourage les toitures vertes intensives mais dispense de cette obligation les toitures couvertes par des capteurs solaire ; que la demande ne spécifie pas en plan les parties de toitures vertes et celles non végétalisées ; que la demande ne montre pas sa conformité au PPAS en plan (les plans d'implantation mentionnent du gravier alors que les notice explicative disent que les toitures sont verdurisées) ; qu'il est permis aussi d'être plus ambitieux que la stricte imposition ; qu'i y a lieu de prévoir des toitures vertes intensives sur l'ensemble des toitures plates du projet ;

Considérant que l'article 14 prévoit que les équipements en toiture sont compris dans les gabarits fixés à l'article 8, que la demande est en dérogation à cet article, qu'il y a lieu d'intégrer toutes les techniques dans le volume autorisé ;

Considérant que la prescription 15 concernant la composition des façades prévoit entre autres que pour les façades terminées par une corniche, cette dernière ait une saillie de 20 cm minimum, que tel n'est pas le cas ici mais qu'au vu de la la conception architecturale de l'ensemble cette dérogation se justifie :

Considérant que l'article 16 concernant les qualités résidentielles mentionne que la configuration des immeubles maximise le nombre de logements bénéficiant d'ouvertures sur l'extérieur sur deux façades au moins (angle ou traversant), que tel n'est pas le cas au niveau des immeubles K-L-M et N-O, que la dérogation ne se justifie pas ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'article 17 concernant la gestion des eaux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que l'article 19 concernant les normes de stationnement pour les voitures, mentionne que pour toute nouvelle construction, le nombre d'emplacement de stationnement est limité entre 0,7 et 1 emplacement par logement, que le ratio doit être évalué selon plusieurs critères :

- 1° La proximité des transports en commun ;
- 2° La mise à disposition des futurs habitants de mode de déplacements alternatifs (voiture et/ou vélo partagé, plus de 1 vélos/logements...);
- 3° Le taux de saturation en voirie ;
- 4° L'intégration du projet dans une démarche de quartier durable ;

Que la prescription prévoit également que dans le cas d'initiatives d'intégration en ce sens, le ratio de 0,7 emplacement par logement peut être réduit ; Que la demande initiale prévoyait un ratio de 0.7 emplacements par logement (242 emplacements) afin de se conformer au PPAS, que le PPAS est déjà moins exigeant que le RRU mais que celui-ci a fait l'objet d'une étude sur les incidences environnementales et que le ratio de 0.7 a été validé sur base d'une vision plus large ; que cet aspect est également le déclencheur de l'étude d'incidence, que la demande amendée ne prévoit plus que 184 emplacements de stationnement donc un ratio de 0,54 ;

Que le projet prévoit des infrastructures attractives pour les vélos mais que leur accès n'est pas rapide pour tous les logements, que la demande ne prévoit pas de système de voiture partagée pour encourager la mobilité douce ; que la demande se situe en zone d'accessibilité B, donc bien desservie en transport en commun, que par contre le quartier est déjà saturé en voirie d'après l'étude d'incidence, que cette dérogation est trop importante et n'est pas acceptable ;

Considérant que l'article 25 donne les prescrits pour les cheminements modes actifs, que la demande est conforme à ces prescrits ;

Considérant que l'article 37 du PPAS régit les affectations, qu'il mentionne ceci : « Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés au commerce, ainsi qu'au commerce de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce ainsi qu'au commerce de gros. La superficie de plancher affectée au commerce ainsi qu'au commerce de gros, peut être portée jusqu'à 5 000 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble. La superficie de plancher affectée au grand commerce spécialisé peut être portée au-delà des 3.500 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble » ;

Que le PPAS prévoit donc la possibilité d'augmenter la superficie de plancher affectée aux commerces au-delà de 200 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble tel que prévu par le PRAS (prescription 4.2) ; Que la demande prévoit 2 789,5m<sup>2</sup> de commerce sur l'ensemble du projet ; que le projet est conforme au PPAS ;

Considérant que les prescriptions du PPAS concernant la zone de forte mixité renvoient vers le RRU en ce qui concerne les profondeurs de construction (art. 39.) ; que cet aspect sera donc analysé par après dans le présent avis ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Qu'en ce qui concerne l'intégration urbaine, l'article 41 mentionne notamment que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; que le traitement architectural proposé a une lecture extrêmement horizontale avec la forte présence de terrasse, que le contexte présente plutôt une lecture verticale que le projet tente d'intégrer avec la structure de colonnes en béton, que cependant il ne réussit pas à faire écho au contexte environnant et n'assure donc pas l'intégration urbaine du projet ; que cette dérogation est particulièrement visible pour l'immeuble A-G ;

Considérant que les prescriptions relatives au périmètre à prescriptions particulières s'appliquent en complément de celles relatives à la zone de forte mixité ;

Considérant que l'article 45 impose que la zone de cours et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa superficie ; que les zones de cours et jardins sont localisées au niveau des nouveaux intérieurs d'îlot donc les jardins communs nord et sud ; que les zones de cours et jardin sont définies comme n'étant pas des zone de recul ou de retrait latéral ; que la demande ne définit pas correctement les zones de cours et jardins puisqu'elle considère toute les zones non construites or zone publique (passage de 4m); que la demande amendée prévoit 7 374 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs privatifs dans lesquels 3 886 m<sup>2</sup> sont perméables (52,7%) ; qu'il y a lieu de fournir un calcul précis et d'apporter la preuve du respect de cette condition ;

Considérant que l'article 65 en ce qui concerne l'aménagement des abords en ZEMU précise que les zones peu esthétiques, telles que celles accueillant les parcs à conteneurs, poubelles, citernes, etc., sont intégrées dans le bâti ; que la demande n'est pas en dérogation à cet article puisqu'il ne s'applique qu'en ZEMU, que le principe peut néanmoins être étendu à la zone de forte mixité étant donné la non-réalisation du bassin prévu à l'article 46 ;

Que, même si les plans ne sont pas cohérents à ce sujet, on peut considérer que la demande propose des conteneurs enterrés qui ne sont pas intégrés dans le volume bâti, dont deux zones sont situées en voirie et une (côté quai) en espace privé ; que cette approche a été étudiée avec Bruxelles Propreté qui favorise ce type de système pour les grands ensembles car cela réduit le nombre de passage de leurs camions, allège le travail et diminue les nuisances ; que l'administration concernée a donné un accord de principe, que la dérogation est donc acceptable moyennant des aménagements plus qualitatifs et conformes aux demandes de Bruxelles Propreté ;

Que ces containers doivent être accessibles aux résidents uniquement; qu'en ce qui concerne les commerces livrés Casco, le mode de stockage et de gestion de leurs déchets n'est pas connu mais il devra être réalisé au sein de leurs espaces ; que les plateformes de conteneurs à déchets peuvent présenter certains inconvénients, tel que des nuisances olfactives, la présence d'animaux nuisibles (guêpes notamment) ainsi que des dépôts sauvages, qu'afin de limiter ces nuisances il y a lieu de mettre en place des mesures d'accompagnement telles que d'assurer un entretien régulier des plateformes, de limiter les recoins et de planter de la végétation de part et d'autre afin de limiter leur impact visuel ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que le PPAS encourage le transport de marchandise par la voie d'eau (évacuation des terres, acheminement des matériaux, ...), qu'il y a lieu de respecter cette recommandation ;

Considérant que les prescriptions du PPAS mentionnent également tout une série de documents à joindre à la demande, que si ceux-ci sont sans incidence sur la complétude du dossier, il y a lieu de fournir les documents pertinents pour cette demande ;

3. RRU :

Considérant que le RRU reste d'application pour tous ce qui n'est pas défini par le PPAS ; que compte-tenu de la création de la traversée, les immeubles A-G, J, K-L-M et N-O sont à considérer comme mitoyens car ils s'implantent sur ou contre une limite mitoyenne et le long d'un nouvel alignement tandis que les bâtiments H et I sont à considérer comme isolés ; que dès lors, les articles 3 à 6 du Titre I s'appliquent pour les premiers tandis que ce sont les articles 7 et 8 qui s'appliquent pour les second ;

Considérant que l'immeuble K-L-M est en dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'alignement ; que pour les mêmes raisons que celles évoquées pour la dérogation aux articles 4 et 38, la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'immeuble A-G dépasse la profondeur du profil mitoyen du n°7 d'environ 6 m à partir du 1<sup>er</sup> étage et de 9 m après un recul de 3 m ; que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ; que la dérogation est importante ; que le voisin est particulièrement peu profond mais très proche du coin de l'îlot, que le demandeur a fourni une étude d'ensoleillement spécifique, qu'afin de limiter l'impression d'enfermement du voisin, il y a lieu d'augmenter le retrait sur deux travées au moins ;

Considérant que le bloc G pourrait être considéré en dérogation également si on prend pour référentiel le bloc F, que s'agissant d'une composition d'ensemble, il n'a pas été relevé de dérogation sur ce point, d'autant que cet immeuble marque l'entrée de la nouvelle voirie ;

Considérant que l'immeuble J s'aligne sur la profondeur du voisin au n°4 du Quai F. Demets, donc 12 m, que par contre il atteint une profondeur totale de 20 m prévue par le PPAS après un recul de 3,9 m ; que le voisin a une profondeur commune, qu'étant situé au nord le bâtiment J a moins d'impact sur son voisin et que le recul prévu est plus important mais que pour laisser respirer le coin de l'îlot et limiter les vis-à-vis il y a lieu d'augmenter le retrait, que de plus le bâtiment J doit également être considéré comme un bâtiment d'angle et de type 3 façades et donc ne peut dépasser le profil mitoyen de plus de 3 m ; que la dérogation est donc acceptable moyennant un retrait de deux travées ;

Considérant que l'immeuble N-O est mitoyen au bâtiment du n°7, qu'il dépasse largement la profondeur du profil mitoyen existant au niveau du bloc N et les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain mesurée à partir du Quai Demets puisqu'il est prolongé par l'immeuble K-L-M, que cependant en se référant par rapport à la nouvelle voirie la demande est conforme au  $\frac{3}{4}$ , qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle, que le bloc N s'adosse au mitoyen sur une profondeur de 20 cm, que le voisin est construit sur toute la profondeur de sa parcelle et possède des jours dans le mur

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

mitoyen latéral et arrière; que le bloc O est en recul de la mitoyenneté de 8m, que les impacts sont donc réduits et principalement sur le site lui-même, que le projet ne supprime pas les jours ; qu'au vu de la situation particulière de la parcelle et des servitude, la dérogation est acceptable car elle répond au bon aménagement des lieux ; que cependant une distance de 5 m par rapport à la limite mitoyenne est un minimum pour limiter les vis-à-vis avec la parcelle voisine rue Scheutveld ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 §2 en ce que l'épaisseur moyenne de la couche de terre végétale au-dessus de la construction en sous-sol est de 1,7m sur une partie mais varie entre 45cm et 60cm sur une petite zone (au niveau du parking vélo), que les documents ne mentionnent pas tous les mêmes chiffres mais que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur des façades avant, qu'en effet la hauteur de la façade avant ne peut être supérieur à la référence la plus haute ni inférieure à la référence la plus basse ; que dans le cas du bloc A, le voisin est particulièrement bas et la hauteur se rapproche de celle du bâtiment existant sur le coin de l'îlot ; que dans le cas de l'immeuble J, la dérogation est minime et permet un raccord harmonieux entre le bâtiment existant et l'immeuble N-O ; que dans le cas de l'immeuble N-O, la rampe de parking est particulièrement basse par rapport à l'immeuble des archives mais que cette situation est induite par les jours existant à préserver dans le mur mitoyen, que de plus le PPAS prévoit une émergence à cet endroit mais que le projet a déjà réduite afin d'établir un raccord plus harmonieux avec le contexte environnant tout en maintenant une dynamique architecturale des gabarits ; que ces dérogations sont donc acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux mêmes endroits à l'article 6 en ce qui concerne la hauteur, que pour les mêmes raisons et de la même manière, ces dérogations sont acceptables sauf en ce qui concerne les éléments techniques qui dérogent également aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que les immeubles isolés, H et I dépassent la moyenne des hauteurs des constructions présentes actuellement sur le site mais s'intègrent dans le projet d'ensemble, sont conformes au PPAS et présenteront une hauteur harmonieuse par rapport au développement de l'îlot ; que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est acceptable sauf en ce qui concerne les éléments techniques en toiture ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne les zones de recul, qu'en effet la demande prévoit des aménagements qui, ponctuellement ne visent pas au développement de la flore et ne sont pas autorisés dans les zones de recul, tels que les terrasses d'HoReCa, et plus généralement les aménagements liés à la traversée ; qu'une telle dérogation concernant une zone de recul n'est pas envisageable car elle crée un précédent, qu'il y a lieu de revoir l'alignement et de prévoir un espace public sur l'entièreté de la traversée aménagements d'agrément compris pour supprimer ces dérogations ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU pour la zone de recul créée devant le bloc O est, elle, acceptable en ce qu'elle ouvre la perspective sur la traversée depuis les quais, qu'un aménagement conforme à la zone de recul donc végétalisé ne présenterait pas les mêmes qualités d'ouverture et de sensation d'espace mais que l'aménagement est à revoir pour marquer la limite de propriété ;

Considérant que l'article 13 du Titre I du RRU relatif au maintien d'une superficie perméable dispose que « *la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. ... Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées* » ; que comme pour le PPAS la demande ne fournit pas de chiffres corrects concernant la zone de cours et jardin puisqu'elle calcule toutes les zones non bâties hormis la traversée public or ces zones comprennent également des zones de recul et des zones de retrait latéral ; que pour la végétalisation des toitures la demande est conforme au prescrit du PPAS qui est moins strict que le RRU, qu'il y a cependant lieu d'être au moins aussi ambitieux que le RRU ; qu'il y a lieu de se conformer à cette prescription ;

Considérant que certains logements présentent des dérogations à l'article 3 du Titre II du RRU, que certains logements concernés ont un aménagement qualitatif qui répond au bon aménagement des lieux, que dans ce cas, les dérogations sont minimales et acceptables ; que dans d'autres cas, comme décrit dans le présent avis, ces dérogations ne sont pas acceptables car l'aménagement ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande est conforme à l'article 16 du Titre II du RRU en ce qui concerne les locaux poubelles puisqu'elle prévoit un grand local poubelle au rez-de-chaussée du bâtiment A-G et un au sous-sol du bâtiment N-O, qu'elle mentionne par contre que si les containers enterrés en voirie sont acceptés par Bruxelles Propreté ce local peut être supprimé, que les locaux sont dessinés sur plan et que la demande ne déroge pas non plus mais qu'une dérogation serait acceptable si les conditions de Bruxelles Propreté sont respectées ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 17 du Titre II en ce qui concerne les locaux poussettes, que cependant les halls d'entrée sont suffisamment spacieux et que dans ce cas-là on observe que les habitants ont plutôt tendance à ne pas utiliser les locaux communs prévus à cet effet, que la dérogation est donc acceptable ; que cependant, il n'est pas acceptable de mutualiser ces espaces avec d'autres fonctions ;

Considérant que l'article 6 du Titre VIII relatif aux parking énonce ceci : « Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement, au maximum de deux emplacements par logement ».

Que la demande initiale prévoyait un ratio de 0.7 emplacements par logement (242 emplacements) afin de se conformer au PPAS, que le PPAS est déjà moins exigeant que le RRU mais que celui-ci a fait l'objet d'une étude sur les incidences environnementales et que le ratio de 0.7 a été validé sur base d'une vision plus large ; que cet aspect est également le déclencheur de l'étude d'incidence, que la demande amendée ne prévoit plus que 184 emplacements de stationnement ; que pour les mêmes raisons que celles reprises dans la partie dérogations au PPAS et dans la partie mobilité, cette dérogation n'est pas acceptable ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024****4. RCU :**

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 29, chapitre VI, Titre I du RCU en ce qui concerne les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation, qu'en effet la demande prévoit d'intégrer les ventilations en façade ou dans le plafond des terrasses couvertes ; que si en effet pour le plafond des terrasses couvertes ces ventilations ne sont pas visibles puisqu'elles sont intégrées avec l'éclairage extérieur, la dérogation n'est pas envisageable pour toutes les bouches de ventilation en façade ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 38, chapitre VI, Titre I du RCU en ce qui concerne les eaux pluviales et les eaux usées, que la demande prévoit un système d'évacuation des eaux pluviales des terrasses privatives qui mène directement vers les égouts et donc sans temporisation ; que ceci est prévu afin d'éviter une possible pollution des terres ; que cette dérogation peut s'envisager au vu de la qualité paysagère prévue ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 45, chapitre VII, Titre I du RCU en ce qui concerne les plantations à haute tige, qu'en effet il est interdit de planter des arbres à haute tige en zone de recul et en zone de retrait latérale, que la demande prévoit la plantation d'arbres dans ces zones étant donné qu'elle crée un passage public et de nouveaux alignements le long de cette voirie cyclo-piétonne ; que la dérogation est acceptable en ce qu'elle participe à l'amélioration des qualités paysagères du site et fait partie d'une composition d'ensemble étudiée en vue d'apporter un maximum de confort aux utilisateurs de la voirie ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation aux articles 51 et 52, chapitre VII, Titre I du RCU en ce qui concerne l'aménagement des zones de recul et de retrait latérale et le maintien d'une surface perméable dans ces zones, qu'en effet la demande prévoit des aménagements qui, ponctuellement ne visent pas au développement de la flore et ne sont pas autorisés dans les zones de recul, tels que les terrasses d'HoReCa, qu'une telle dérogation au RCU et au RRU n'est pas envisageable car elle crée un précédent, qu'il y a lieu de revoir l'alignement et de prévoir un espace public sur l'entièreté de la traversée aménagements d'agrément compris pour supprimer ces dérogations ;

Que par contre ces dérogations sont acceptables dans le cas de la zone de recul devant le bâtiment O pour les mêmes raisons que celles exprimées précédemment dans l'avis ;

Qu'il en va de même pour les articles relatifs aux clôtures qui jouxtent l'espace public, que celles-ci devraient être implantées à l'alignement ce qui en l'état ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

**Mobilité :**

Considérant que le site se trouve en zone d'accessibilité B donc bien desservie en transport en commun ;

Considérant qu'en phase d'exploitation, le site accueillera un peu moins de 800 habitants et environ 60 travailleurs ; qu'il est important de noter que les divers projets de réaménagement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

d'espaces publics aux alentours tendent à réduire l'offre en voirie et à augmenter la pression sur le stationnement en voirie dans le quartier qui est déjà saturé ;

Considérant que le site se trouve à proximité immédiate de la piste cyclable ICR CK qui se trouve sur le Quai Demets et longe le canal, qu'il s'agit d'un tracé majeur de la région, faisant partie du réseau d'itinéraires cyclables régionaux, du réseau touristique européen Eurovélo ainsi que du réseau RER-vélo qui relie Bruxelles avec Halle et Vilvorde ;

1. Piéton :

Considérant que du point de vue de l'accessibilité piétonne, les noyaux de logements des bâtiments A-G et J tournent le dos aux voiries existantes (l'avenue Vander Bruggen et la rue Scheutveld) ; qu'il ressort de l'analyse de la variante d'accès que la création de halls traversant pour certains noyaux permettrait une distribution des accès piétons vers les voiries existantes et vers la traversée, que le maintien de liaisons vers la nouvelle traversée reste toutefois important ; que le demandeur n'a pas suivi ces recommandations car il estime que cela pourrait amener des problèmes de sécurité, qu'il veut favoriser l'utilisation du jardin commun ; que la réponse fournie n'est pas pertinente, que l'intimité des jardins n'est que relative étant donné les ouvertures vers la nouvelle voirie, que ces halls pourraient ne présenter qu'une transparence visuelle sans être d'autres entrées cochères, que cela permettrait aussi un adressage plus clair sur l'avenue Vander Bruggen et plus de qualité aux halls d'entrée ; que le demandeur ne suit pas non plus la recommandation concernant l'accessibilité au sous-sol directement depuis les noyaux de circulation du bâtiment A-G, qu'en effet celle-ci serait moins qualitative en souterrain que par le jardin commun ;

Qu'en ce qui concerne l'accès au bâtiment O qui est orienté vers le quai Demets, ce choix apparaît moins pertinent pour le chargé d'étude car il concentre les accès piétons du noyau le plus habité vers une voirie classique présentant un trottoir assez étroit et directement contigu à un axe de circulation structurant alors qu'il estime qu'un accès depuis la traversée serait plus qualitatif et permettrait de réduire les distances vers le réseau de métro et le local vélo commun ; que le demandeur ne suit pas non plus cette recommandation car cela reviendrait à scinder la grande surface commerciale et qu'il estime que la modification ne contribue pas à réduire les incidences négatives ; que la zone de recul minérale créée devant le bâtiment permet justement d'élargir le trottoir à cet endroit et donc de compenser l'étroitesse du trottoir, qu'il semble essentiel que le projet ait une adresse du côté des quais ;

Considérant que les conditions d'accès des différents bâtiments et locaux pour les personnes à mobilité réduite ont été analysées par l'étude d'incidence, que quelques locaux ne respectent pas les normes définies dans le règlement régional d'urbanisme, que l'avis d'Access&Go sur les plans amendé n'a pas encore été réceptionné, qu'il y a lieu de se conformer en tout point au Titre IV du RRU ;

Considérant que le projet prévoit le placement de bancs ; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

2. Vélo :

Considérant que la demande prévoit au total 656 emplacements vélos dont :

- 540 emplacements pour vélo qui sont pour un usage quotidien pour les habitants dont 11 pour le personnel des commerces au sous-sol ;
- 62 places longue durée réservées aux habitants dans les locaux du sous-sol,
- 15 emplacements pour vélos et 1 emplacement pour vélo cargo dans un local vélo au rez-de-chaussée du bloc H pour le personnel des commerces,
- 38 emplacements pour vélos cargo dans un local vélo au rez-de-chaussée du bloc E réservé aux habitants,

Qu'elle prévoit en plus 52 emplacements pour les visiteurs répartis dans l'espace public comme suit :

- 12 places au niveau de la placette d'entrée rue Scheutveld,
- 8 places rue Scheutveld au niveau de l'entrée cochère,
- 8 places avenue Raymond Vander Bruggen au niveau de l'entrée cochère,
- 12 places le long de la traversée au niveau du bloc O,
- 12 places le long de la traversée au niveau du bloc N ;

Que pour les arceaux vélos placés le long de la traversée, il y a lieu de les rapprocher autant que possible des façades de manière à dégager des espaces tampons et à ne pas gêner les autres utilisateurs de la traversée ;

Considérant que l'accès piéton au local vélo se fait par un hall dédié au niveau du bâtiment H indépendant des halls d'entrée des logements et situé face au bâtiment I ;

Considérant que l'étude d'incidence relevait que, du point de vue de l'accessibilité cyclable, le projet prévoit un local unique, commun pour l'ensemble des usagers (habitants et travailleurs), en sous-sol ; que compte tenu de l'ampleur du site, le principe du local unique fait que les distances à parcourir entre certains noyaux de logements et le local sont importantes, plus de 90 mètres pour les noyaux E, F et O, que de telles distances correspondent à un temps de marche d'une minute trente pour un piéton rapide et de près de trois minutes pour un piéton lent (par exemple un parent avec un jeune enfant) et ne favorisent pas l'usage du vélo comme mode de déplacement quotidien ;

Que, dans le projet initial, l'accès au local pour les vélos peut se faire soit via un lift dédié, soit via un escalier muni de goulottes ; que le lift permet une bonne accessibilité pour les vélos normaux, mais les dégagements sont insuffisants pour les vélos spéciaux (vélos cargos, longtails, attelages avec remorques pour le transport d'enfants) tandis que l'escalier avec goulotte est, quant à lui, très peu confortable à l'usage ; que pour le chargé d'étude, l'amélioration de l'accessibilité du local ou la création de locaux supplémentaires mieux accessibles apparaît nécessaire pour favoriser l'usage du vélo comme mode de déplacement quotidien ;

Considérant que le local permet le rangement de plus de 600 vélos ce qui permet une offre légèrement supérieure à 1 vélo par chambre, ce que l'étude d'incidences estime

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

quantitativement suffisant ; que néanmoins, l'aménagement du local a soulevé plusieurs points d'attention :

- l'offre est peu segmentée avec principalement des râteliers à surélévation alternée qui conviennent moins bien à un usage intensif,
- la localisation de la zone pour les vélos spéciaux la rend peu accessible, une partie du local est plus haute et son accès nécessite de franchir des escaliers,

que l'étude conclut que l'offre en stationnement pour vélos doit être revue en ayant pour objectifs l'amélioration de l'accessibilité des locaux, la diminution des distances à parcourir pour les usagers quotidiens ; la création d'une offre plus variée avec des emplacements de type U renversé pour les usages intensifs, des emplacements adaptés pour les vélos spéciaux et des emplacements plus rationalisés pour le stationnement de plus longue durée ; que toutes ces recommandations n'ont pas été suivies ;

que le projet initial ne prévoyait pas d'emplacements vélos extérieurs pour les visiteurs, que l'étude estime qu'une quarantaine d'emplacements seraient nécessaires pour les visiteurs des logements et les clients des commerces ; que ces recommandations ont été en partie suivies puisque le projet amendé prévoit un deuxième ascenseur vélo depuis le noyau de circulation J afin de limiter certaines distances, que deux locaux supplémentaires ont été prévu au rez-de-chaussée des noyaux H et G, un pour les vélos du personnel des commerces et l'autre pour les habitants, que les dimensions des ascenseurs sont confortables ; que par contre le demandeur a maintenu l'escalier d'accès depuis le jardin commun avec goulotte en justifiant que la pente n'est que de 19% et qu'il existe un conflit de taille avec la dalle du rez-de-chaussée et a maintenu également les escaliers entre les différents espaces vélos en sous-sol pour des questions techniques et parce que ce sont des stationnement de longues durée ;

Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) au premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Considérant que le projet amendé ne prévoit actuellement que de l'ordre de 6% des emplacements vélos pour les logements en vélos spéciaux (genre vélos cargos) ;

### 3. Voitures :

Considérant que le chargé d'étude considère que le projet n'est pas de nature à entraîner des incidences négatives sur l'accès, la charge ou la circulation des transports publics ; que le projet initial prévoit un parking de 241 places pour voitures avec un accès unique via le quai Demets, que les niveaux de trafic et la présence de files sont plus importants sur l'avenue Vander Bruggen et la rue Scheutveld et que les conditions de circulation en entrée et en sortie de parking n'appellent pas de remarque ; que le quai Demets est une voirie auto confort et que l'implantation de l'accès au parking à cet endroit est donc pertinente ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Que l'exploitation du site engendrera un trafic de l'ordre de 60 mouvements/heure en heure de pointe ce que l'étude estime ne pas être de nature à modifier notablement les conditions de circulation aux abords du site ;

Considérant que l'étude estime le besoin en stationnement pour les commerces à 18 places ; qu'elle estime également que l'accessibilité du parking pour les clients du grand commerce et des établissements HoReCa est nécessaire compte tenu de la saturation du stationnement en voirie ; qu'elle conseil d'éviter les enseignes trop gourmandes dans leur besoins en stationnement ; qu'au-delà des besoins identifiés par l'étude d'incidence, le demandeur estime que l'offre est suffisante et que le parking peut être scindé en fonction ; que sans autre justification la demande est difficilement crédible, que la demande prévoit 10 emplacements séparés réservés aux personnel des commerces et 8 places pour les clients et les travailleurs du grand commerce du bloc N-O ;

Considérant que l'étude analyse des taux de motorisation dans les quartiers proches variant entre 0,5 et 0,7 voiture par logement, et conclut qu'en fonction du profil de mobilité des futurs habitants, la demande du projet se situera dans la même fourchette mais qu'un ratio de 0,5 correspondant à un scénario plus volontariste avec une limitation de l'offre dans le but de limiter la demande qui correspond à un public plus sensibilisé pourrait être mis prévu si des mesures d'accompagnement (très bonne accessibilité de locaux vélos, réservation de places pour les véhicules partagés, ...) sont mises en place ; que le demandeur prévoit effectivement un ratio de 0,54 emplacement par logement dans la demande amendée, qu'il estime avoir mis en place suffisamment de mesures d'accompagnement ; qu'il convient de respecter le ratio prévu par le PPAS d'autant que Bruxelles Mobilité a confirmé le risque de report en voirie du à cette diminution;

Considérant que la demande pourrait proposer une combinaison entre emplacements privatifs et emplacements partagés (en considérant qu'un emplacement partagé compense entre 5 et 10 emplacements privatifs) mais en respectant les conditions suivantes :

- il ne peut y avoir de mutualisation entre emplacements dédiés aux commerces et ceux dédiés aux logements, les poches de stationnement doivent être clairement séparées et l'accès aux poches de stationnement dédiées aux commerces ne peut se faire par des poches dédiées aux emplacements privatifs ;
- en cas de proposition d'emplacements partagés, il y a lieu de fournir des accords de principe de gestionnaires d'emplacements partagés ainsi qu'une description de la gestion des emplacements partagés ;

Considérant que l'étude d'incidence recommande de prévoir des places pour les motos ou les scooters, un contrôle d'accès à l'accès carrossable tant pour les piétons que pour les véhicules afin d'assurer la sécurité du site ; que le demandeur a suivi ces recommandations puisqu'il prévoit 34 places pour motos et un accès avec contrôle par badge ;

4. Livraisons :

Considérant que pour les livraisons, le projet prévoit un quai pour le grand commerce dans le bâtiment O, que sa taille est réduite et ne peut convenir que si les besoins du grand commerce sont limités et ne nécessitent que l'emploi de fourgons ou de très petits camions, que l'étude

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

d'incidence recommande la création d'un quai de chargement accessible aux camions de transports ;

Pour les autres commerces, le projet ne prévoit pas d'infrastructure dédiées, que deux modes de livraison sont possibles :

- soit avec un stationnement en chaussée (1 zone de livraison à prévoir à proximité de l'angle Vander Bruggen / Scheutveld), que le demandeur ne suit pas cette recommandation parce qu'il veut éviter les chargement/déchargement sur le terrain ;
- soit avec une aire de livraison couverte dans le bâtiment A-G ; que l'aménagement d'une telle aire est possible avec un impact limité sur les locaux commerciaux mais que pour être utile, elle devrait pouvoir être utilisée par des camions de type « logistique urbaine » et présenter une hauteur libre de 4 mètres ce qui induirait une augmentation locale ou générale de la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment A-G ;

Que ne pas prévoir d'air de livraison en voirie ne va pas éviter les incidences négatives dues aux livraisons mais bien au contraire, qu'il y a lieu d'inciter les commerces à ne pas faire les livraisons de manière sauvage ou en double-file ce qui représente des impacts négatifs importants pour les logements et pour le trafic en voirie, qu'il y a donc lieu, en accord avec la commune, de prévoir un emplacement réservé pour les livraisons ;

Que l'étude met en évidence que certains logements ne comportent pas d'accès en façade permettant un déménagement par lift ; que le demandeur n'a pas suivi cette recommandation et renvoie à la possibilité d'un accord entre voisin possible ce qui est inadmissible dans une nouvelle construction, qu'il y a lieu de permettre un accès par lift pour chaque logement ;

Gestion des sols et des eaux :

Attendu que le sol est repris en catégorie 0+3 et 3 (uniquement au niveau du bâtiment A-G) à l'inventaire de l'état du sol ;

Vu la RES jointe à la demande ;

Considérant que le projet prévoit le creusement d'un sous-sol commun situé pour sa majeure partie dans une zone du site qui a déjà été excavée dans le cadre d'opérations d'évacuation de terres polluées, que le projet ne prévoit pas de sous-sol sous le bâtiment A-G ; que les choix opérés, notamment du point de vue de l'implantation des sous-sols, permettent de limiter les volumes de déblais, que la mise en œuvre du projet nécessitera l'évacuation de 36.000 tonnes de terres et les terrassements prévus pour le creusement du sous-sol ne concernent qu'un des 6 noyaux de pollution identifiés ;

Considérant que des terres polluées seront par conséquent toujours présentes sur le site après réalisation du projet et les parcelles concernées feront l'objet de restrictions d'usage, que les études de risque déjà réalisées montrent que le maintien des noyaux de pollution identifiés ne présentera pas de risque pour la santé dans le cadre de l'occupation prévue si des mesures appropriées sont prises ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Que les études de sol devront néanmoins être réactualisées sur base de la version finale du projet, que la procédure de demande de permis est soumise à l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol mais que celle-ci n'a pas pu être réalisée en raison d'impossibilités techniques liées à la présence d'eau dans la partie déjà excavée du site ; qu'elle devra être réalisée lorsque l'impossibilité aura été levée ;

Considérant que les ouvrages souterrains prévus présentent un risque limité d'impact sur la circulation de l'eau souterraine puisque la circulation de l'eau se fait principalement au niveau des couches de sol perméables en liaison avec le canal et situées en dessous des ouvrages projetés, que cependant, l'étude d'incidence relève que les ouvrages envisagés pour permettre le rabattement de la nappe en phase de construction présentent un risque important de perturbation permanent de l'écoulement de l'eau souterraine ;

Qu'en effet, ces ouvrages seront constitués de parois dites « soilmix » (parois étanches), descendant jusqu'au socle d'argile, que ce type de parois n'est pas adéquat et qu'elle encourage plutôt une méthode de rabattement de la nappe permettant de ne pas perturber de manière définitive l'écoulement de l'eau souterraine ; que ces études devront être jointes à la demande de permis d'environnement relative à l'exécution du chantier ; que le demandeur souhaite ne pas suivre cette recommandation après consultation de son bureau d'étude en stabilité ;

Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique, que l'étude d'incidences indique que la couche de sable et gravier formant la base des alluvions peut agir comme un drain naturel ;

Considérant cependant que les caractéristiques géologiques et hydrogéologiques du site ne sont pas suffisamment connues que pour s'assurer que la partie supérieure des alluvions moins perméable soit suffisamment connecté à ce drain naturel ;

Attendu que le site se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé ce qui résulte de la présence d'une grande fosse au milieu du site ;

Que le projet prévoit le comblement de ce trou dans le cadre de l'aménagement des bâtiments et des abords, que dès lors, le risque d'aléa d'inondation sur le site sera, en situation projetée, le même que pour les voiries et les bâtiments environnants ;

Que néanmoins, l'entrée du parking est située à proximité d'un point bas du quai Demets et présente une différence de niveaux de 10 centimètres par rapport au niveau de la bordure au point bas de quai Demets ce qui permet un écoulement des eaux vers le canal et limite le risque de montée des eaux et d'inondation du parking ;

Considérant que du point de vue de la gestion des eaux pluviales, le projet a privilégié une approche consistant à rejeter les eaux vers le canal à une approche privilégiant une gestion intégrée de l'ensemble des eaux sur la parcelle ;

Que l'étude d'incidence estime que cette approche est cohérente avec l'environnement du projet qui est situé à proximité directe du canal et avec le contexte hydrogéologique local puisque la nappe phréatique est en lien avec le canal ; que le Port de Bruxelles a marqué son accord ; qu'il

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

y a cependant lieu d'obtenir un avis définitif du Port de Bruxelles afin de garantir cette gestion des eaux pluviales ;

Que le projet prévoit le rejet des eaux des terrasses directement vers l'égout public sans temporisation ce qui induit des incidences négatives tant en termes de débits de pointe en cas d'averse intense qu'en termes de quantités d'eaux rejetées vers le réseau d'égouts et que l'étude d'incidence recommande une gestion intégrée sur la parcelle pour ces eaux ; que le demandeur ne suit pas cette recommandation et justifie cela par le fait que des noues ou bassins d'infiltration serviraient à infiltrer, entre autre, les eaux des terrasses des logements qui pourraient être lavées avec des produits toxiques pour les plantes du jardin, qu'il est donc nécessaire d'évacuer ces eaux avec les eaux usées ;

Qu'en effet si le demandeur ne peut pas garantir l'absence de contamination, cette recommandation ne peut être suivie ;

Que les choix proposés pour la récupération et la réutilisation de l'eau pluviale présentent un bilan plus contrasté selon le chargé d'étude, qu'en effet, la demande ne prévoit pas d'aménager les toitures supérieures en toitures vertes afin de maximiser la récupération d'eaux pluviales, qu'elle prévoit d'utiliser les eaux récoltées uniquement pour l'arrosage des plantations et pour l'alimentation du fil d'eau, avec surdimensionnement de la citerne afin de couvrir des périodes de sécheresse longues ne permet quant à lui pas d'atteindre les objectifs fixés en termes de taux d'utilisation de l'eau potentiellement récupérable ;

Que l'étude recommande des mesures complémentaires permettant de maximiser l'utilisation de l'eau récupérée comme pour l'alimentation des toilettes d'une partie des logements ; que le projet amendé ne tient pas compte des recommandations de l'étude d'incidences relatives à l'eau potable, aux eaux usées et aux eaux pluviales n°1 à 4 ;

Gestion des déchets :

Considérant l'exploitation du projet entraînera la production de déchets ménagers que ce soit pour les logements ou pour les commerces, que le projet prévoit des locaux destinés à l'installation de conteneurs pour la collecte des déchets ; Que l'étude d'incidence relève qu'il s'agit de locaux différents pour les commerces et pour les logements, qu'ils sont respectivement situés au rez-de-chaussée du noyau D et au sous-sol du bâtiment N-O ;

Que l'étude d'incidence estime que le passage cocher situé entre les noyaux E et F peut servir pour stocker les containers du noyau D en attente de ramassage, que cela ne répond pourtant pas à un bon aménagement des lieux ; qu'un monte-charge est prévu pour acheminer les containers stockés au sous-sol vers le rez-de-chaussée, qu'au vu de la quantité de déchet cela ne répond pas à l'article 16 du Titre II qui impose un déplacement aisé vers la voirie ;

Que de plus, l'accès aux locaux déchets situés au rez-de-chaussée du noyau D se fait par le même hall que pour les logements de ce bâtiment ce qui augmente les risques de conflits et de vols ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que l'étude d'incidence estime que l'utilisation de conteneurs enterrés en voirie peut également constituer une solution adéquate pour les bâtiments ayant leur accès sur la voirie interne ; qu'elle relève que les aménagements nécessaires peuvent être plus complexe en raison de la présence de câbles et de canalisations en sous-sol ;

Considérant que Bruxelles Propreté a donné un accord de principe pour des conteneurs enterrés mais qu'il y a lieu de prendre contact avec eux et d'obtenir un accord formel sur tous les aménagements prévus ;

Considérant que l'étude d'incidence mentionne que la gestion mutualisée des déchets pour les commerces n'est pas une solution recommandée, car ces fonctions ne bénéficient pas de la gratuité accordée aux logements et que la mutualisation des charges entraîne généralement des comportements moins économes ;

Que le demandeur estime répondre à la recommandation en prévoyant un container par commerce, que ceux-ci sont dans le même local situé sous le noyau du bloc O ; que cela ne répond pas à la recommandation et ne permet pas de limiter les nuisances dont il est question, qu'il y a lieu d'individualiser complètement la gestion des déchets de chaque unité commerciale et d'imposer un contrat de ramassage par une firme spécialisée plus souvent que les collectes habituelles ;

Considérant qu'au vu de l'accord donné par Bruxelles Propreté, les locaux poubelles prévues pour les logements pourraient être récupérés pour un deuxième local de gestion des déchets des commerces ;

Chantier :

Considérant que le demandeur déclare que les travaux seront séquencés de la manière suivante :

- 1) Travaux préparatoires ;
- 2) Rabattement de la nappe, étude détaillée des pollutions qui n'auraient pas pu être réalisée avant et travaux d'assainissement du sol ;
- 3) Réalisation de parois en pieux séquentiels là où les excavations ne peuvent pas être réalisées en fouilles ouvertes et travaux de reprises en sous œuvre des constructions existantes ;
- 4) Construction des bâtiments K-M et N-O, aménagement de la voirie et raccordement au canal (traversée quai Demets) ;
- 5) Construction des bâtiments H, I et J ;
- 6) Construction du bâtiment A-G ;
- 7) Aménagement des abords.

Que la durée du chantier sera de l'ordre de 6 ans et le début des travaux est prévu à l'obtention du permis ;

Considérant que l'étude d'incidence fait des recommandations concernant le chantier qu'il y a lieu de suivre ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que le PPAS recommande le recours à la voie d'eau pour l'évacuation des déchets et l'acheminement de matériaux, qu'il y a lieu de respecter cette recommandation du PPAS ;

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](mailto:guichetosirisloket@sprb.brussels));

Considérant la situation des parcelles concernées à hauteur d'une zone de découvertes d'outils néolithiques en silex (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 8 – site 2 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)) ;

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 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que les charges d'urbanisme concernent à la fois les commerces et les logements ; qu'en effet le projet prévoit la construction de 2 789,5 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et de 37 191,6 m<sup>2</sup> de logements ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 37 191,6 m<sup>2</sup> pour les logements et de 2 789,5 m<sup>2</sup> pour les commerces ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m<sup>2</sup> pour les logements et 125 € par m<sup>2</sup> pour les commerces par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements et les commerces s'élève donc à 2 208 267,5 €, soit (37 191,6 m<sup>2</sup> x 50 €) + (2 789,5 m<sup>2</sup> x 125 €) ;

Considérant que le demandeur propose d'affecter les charges à l'aménagement du passage public créé au centre du projet qui sera rétrocédé à la commune d'Anderlecht ; qu'il s'agit dans ce cas de charges en nature ;

Considérant que la demande ne fait pas application de la prescription particulière 4.4 du PRAS mais se situe dans le périmètre du CRU 3 – Gare de l'Ouest, que l'article 7 de l'Arrêté relatif aux charges d'urbanisme mentionne que la valeur des charges peut être réduite d'1/3 « lorsque le permis est délivré en application des prescriptions 0.8, 0.10 ou 4.4 du PRAS » ou « lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation d'un quartier conformément à l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

revitalisation des quartiers ou dans un périmètre de revitalisation urbaine conformément à l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine » ;

Considérant que l'article 7 de l'Arrêté mentionne également que « l'autorité délivrante peut réduire la valeur des charges au-delà de ce que prévoit le paragraphe 1<sup>er</sup> lorsqu'elle constate l'existence de circonstances exceptionnelles liées à la mise en œuvre du permis ou des charges d'urbanisme » ;

Que le demandeur sollicite une réduction de plus d'1/3 pour les raisons suivantes :

- L'amélioration significative du quartier notamment par la création du passage public pensé dans une optique de revitalisation du quartier ;
- La disparition de la friche existant depuis le début des années '90 ;
- La rétrocession de l'assiette de la voirie traversante ;

Considérant que ce passage pour mode doux et à usage public est obligatoire et a été pensé dans le cadre du PPAS Biestebroeck, qu'il est indispensable à la réalisation du projet tel que prévu, qu'en effet il ne serait pas possible de bâtir en intérieur d'îlot sans cette contrepartie ; que cet espace est également indispensable afin de créer un projet de qualité qui puisse être commercialisé par le demandeur ;

Considérant qu'il n'est donc pas envisageable d'affecter les charges d'urbanisme à la réalisation de ce passage public ;

Considérant par contre qu'au vu de la requalification prévue de l'îlot et de la situation de la demande, la réduction des charges d'1/3 de la valeur totale serait envisageable si la demande fait application de la prescription 4.4 du PRAS également (donc prévoit minimum 5% de superficie d'équipement), soit une réduction de 736 089,17 € ;

Considérant que le calcul provisoire de la charge d'urbanisme s'élève dès lors à 1 472 178,33, soit 2 208 267,5 € - 736 089,17 € ; qu'il est susceptible d'évoluer encore ;

Considérant que suivant l'article 5 du PPAS Biestebroeck précise que les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la réalisation d'équipements scolaires dans le périmètre du Plan ;

De manière générale :

Considérant que le site de la demande constitue un îlot de dimensions suffisamment grandes permettant la structuration du tissu urbain ; que la nature des activités du projet est compatible avec les activités des îlots avoisinants car le projet met en œuvre du logement, se connectant aux quartiers résidentiels de part et d'autre du canal ;

Considérant que le projet présente un jeu de variations entre les différents volumes intéressant ; Que les perspectives montrent que le projet s'insère dans son contexte de façon naturelle et permet la mise en valeur du patrimoine de la tour Atlas ; Que la création de la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

traversée permet de marquer l'intention de mettre en relation le projet et les quartiers avoisinants ; que le projet répond aux différentes ambitions des plans régionaux ;

Considérant que le projet se positionne comme élément de liaison dans le paysage urbain en offrant un espace public appropriable par les riverains ; que cet espace est qualitatif et permet une végétalisation du quartier ; qu'il est par contre indispensable que l'espace attenant à la traversée soit public ;

Considérant cependant que la création d'équipement sur le site est indispensable pour ancrer le projet dans le quartier et répondre aux besoins identifiés déjà dans le quartier et à venir au vu de l'installation de 343 logements ;

Considérant que l'organisation spatiale de certains logements et accès est à revoir ; qu'il est indispensable d'augmenter la part de grands logements et d'éviter les logements mono-orientés ;

Considérant que de manière générale, les plans manquent de légende, de contexte, de clarté et de cohérence ; que la demande amendée n'a pas actualisé certains documents par rapport à la demande initiale, notamment la justification des dérogations ; que la demande noie le dossier dans un nombre très important de documents et ne cherche pas à communiquer de manière efficace notamment pour l'enquête publique ; qu'il existe une incohérence du nombre de pompes à chaleur classées entre les divers documents du projet amendé (178 PAC80 sur plan et dans le complément relatif à l'environnement sonore et vibratoire, contre uniquement 45 dans le tableau des installations classées ; 46 PAC 100 versus seulement 3 dans le tableau des installations classées) ;

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 16 mai 2024**

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

**En ce qui concerne les bâtiments :**

- Augmenter le retrait en profondeur du bloc A sur au moins 2 travées en largeur le long du mitoyen ;
- Augmenter le retrait latéral de l'immeuble J sur deux travées par rapport au mitoyen ;
- Prévoir une distance minimale de 5m du bâtiment K-L-M par rapport à la limite mitoyenne ;
- Revoir l'aménagement des logements au rez-de-chaussée arrière du bâtiment A-G en prévoyant par exemple des duplex traversants avec le 1<sup>er</sup> étage
- Prévoir des halls d'entrée traversants pour les logements du bâtiment A-G et permettant un lien visuel entre la rue et le jardin ;
- Revoir l'emplacement des locaux compteurs de manière à ce que ceux-ci soient facilement accessibles et depuis l'intérieur des bâtiments ;
- Augmenter le retrait des étages en retrait (2m minimum du nu de la façade) et revoir leur aspect comme décrit dans l'avis ;
- Supprimer les logements situés le long de la traversée au rez-de-chaussée des bâtiments H et I ;
- Prévoir de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public sur une superficie correspondant à 10% de la superficie de l'ensemble et en contact avec la traversée ;
- Prévoir un accès aux logements du bâtiment J directement depuis la traversée et/ou via le Quai Fernand Demets ;
- Tendre vers zéro logements mono-orientés dans l'ensemble du projet, surtout ceux orientés nord et nord-est ;
- Augmenter la proportion de grands logements à au moins 20 %, prévoir des logements de plus de 3 chambres et un maximum de 20% de logements de petites taille (studios et 1 chambre) par immeuble ;
- Revoir la distribution et les accès aux logements des blocs L et M, prévoir un accès plus direct et permettant une transparence au jardin collectif en intérieur d'îlot ;
- Obtenir l'accord de Bruxelles Propreté pour les containers enterrés en voirie et réserver les locaux poubelles existants pour la gestion des déchets des commerces ;
- Revoir l'aménagement des logements pour répondre à un bon aménagement des lieux tels que décrit dans le présent avis ;
- Ne pas prévoir de techniques en toiture mais les intégrer aux volumes conformément au PPAS et végétaliser de manière intensive l'ensemble des toitures plates ;
- Prévoir des trémies techniques avec sortie en toiture pour d'éventuelles hottes dans les commerces ;
- Intégrer des nichoirs sous corniche des bâtiments et dans l'épaisseur de la façade (se référer aux informations sur les nichoirs sur le site [renature.brussel](http://renature.brussel));

**En ce qui concerne l'architecture ;**

- Minimiser l'impact des matériaux de façade d'un point de vue albédo ;
- Retravailler les façades du bâtiment A-G comme décrit dans le présent avis (rythme parcellaire, verticalité, soubassement, langage, etc.) ;
- Fournir des perspectives vers et depuis la tour Atlas (notamment depuis le canal) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

**En ce qui concerne les espaces extérieurs :**

- S'assurer de l'accessibilité publique de la traversée et des espaces extérieurs qui la borde ;
- Prévoir un alignement correspondant au front de bâtisse et au grilles prévus pour limiter les accès aux jardins communs, plan qui sera à faire valider par le Conseil communal, et procéder aux rétrocessions nécessaires ;
- Fournir plus de renseignements, des fiches techniques et un plan détaillé des aménagements de la traversée (lumières, poubelles, bancs, surface perméable, système de fixation des arbres, damier, jets d'eau etc.) en prenant en compte les remarques du présent avis ;
- Prévoir une zone de jeux en contact avec la traversée ;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul devant le bloc O (marquer la limite de propriété) mais maintenir le même matériau que celui du trottoir existant ;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul devant le bloc K de manière plus cohérente ;
- Revoir les aménagements tels que décrit dans l'avis (supprimer les potelets inutiles, déplacer les arceaux vélos, les fosses d'arbres, les aménagements PMR, etc.) ;
- Revoir l'aménagement paysager en prenant plus en compte le paysage naturellement présent de zone humide ;
- Obtenir l'accord du gestionnaire de voirie pour les travaux projetés en voirie ;
- Ne prévoir que des espèces végétales recommandées par Bruxelles Environnement ;
- Suivre la recommandation de l'étude d'incidence en ce qui concerne la distance de plantation des arbres à hautes tiges par rapport aux limites mitoyennes et aux façades ;
- Respecter le PPAS en ce qui concerne la gestion des eaux ;
- Réaliser une reconnaissance de l'état du sol dès que les impossibilités techniques auront été levées ;
- Tenir compte des prescriptions des vade-mecum piétons et vélos en RBC en ce qui concerne les cheminements en intérieur d'îlot et le mobilier ;

**En ce qui concerne la mobilité :**

- Prévoir un ratio d'emplacement de stationnement de 0.7 et mettre en place l'ensemble des mesures d'accompagnement ;
- Inclure des emplacements de stationnement pour des véhicules partagés, accessibles à tous ;
- Revoir l'accessibilité du local vélo en sous-sol comme décrit dans le présent avis ;
- Augmenter le nombre d'emplacements en vélos spéciaux pour les logements à minimum 10%, tout en maintenant au minimum le nombre d'emplacements prévus par le projet amendé ;
- Prévoir, en accord avec la commune, un emplacement réservé pour les livraisons le long de l'avenue Raymond Vander Bruggen ;
- Permettre un accès par lift à tous les logements sans passer par un autre logement ;
- Remettre en état, rénover 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 ;
- Respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 (TROTTOIR EN SAILLIE OU AU DROIT DES ENTREES CARROSSABLES : [http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU\\_Titre\\_7\\_FR.pdf](http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_7_FR.pdf));

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

- aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;
- Etablir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;
- 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 ;
- Obtenir l'accord du gestionnaire de voirie pour les aménagements prévus en voirie ;

**En ce qui concerne la gestion des eaux :**

- Fournir l'accord définitif du Port de Bruxelles portant sur le raccordement des eaux pluviales au canal. En cas de refus, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales intégrées à la parcelle avec un rejet zéro à l'égout ;
- Renvoyer le rejet des eaux pluviales venant des toitures vertes vers le canal plutôt que l'égout ;
- Tenir compte des recommandations de l'étude d'incidences n°1 à 4 et relatives à l'eau potable, aux eaux usées et aux eaux pluviales ;
- Prévoir une autre technique que les parois Soilmix et si ce n'est pas possible, placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;

**En ce qui concerne l'énergie :**

- Fournir une analyse/étude de faisabilité portant sur la mise en place d'un système de pompes à chaleur centralisées ;
- Clarifier le nombre de pompes à chaleur classées dans les divers documents de la demande de permis d'environnement ;

**De manière générale :**

- Clarifier les documents, représenter le contexte immédiat sur chaque document et rationaliser les informations ;
- Joindre tous les documents supplémentaires tels que demandés par le PPAS ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- Respecter les avis d'instance ;
- Privilégier la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets lors du chantier ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

|             |                               |  |
|-------------|-------------------------------|--|
| Bourgmestre | M. CUMPS                      |  |
| Echevin     | M. KESTEMONT                  |  |
| Echevine    | M <sup>me</sup> MÜLLER HÜBSCH |  |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

|                                  |                             |  |
|----------------------------------|-----------------------------|--|
| Développement Urbain et mobilité | M <sup>me</sup> DEVRIENDT   |  |
| Environnement                    | M. SPILEERS                 |  |
| Secrétaire                       | M <sup>me</sup> VERSTRAETEN |  |

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

|  |               |  |
|--|---------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction de l'Urbanisme         | Mme HANSON    |  |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction de l'Urbanisme         | M. BEELEN     |  |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction des Monuments et Sites | M. DESWAEF    |  |
| Bruxelles Environnement  | M. MOENECLAEY |  |