

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Environnement** M<sup>me</sup> STAELS  
**Développement urbain et** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
**mobilité**

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme et de permis d'environnement introduite par la <b>Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles – STIB</b>
Objet de la demande	Réaménager les extérieurs du dépôt DEMETS avec création d'un hall pour déchets dangereux et d'un hall de stockage, démolition du bâtiment du n°37 à front de voirie, construction d'un parking étagé de 130 emplacements de stationnement, placer 2 dispositifs de publicité et abattre 2 arbres à hautes tiges
Adresse	Quai Fernand Demets 37
PRAS	espaces structurants, zone d'entreprises en milieu urbain

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Attendu que la demande vise à réaménager les extérieurs du dépôt DEMETS avec création d'un hall pour déchets dangereux et d'un hall de stockage, démolition du bâtiment du n°37 à front de voirie, construction d'un parking étagé de 130 emplacements de stationnement, placer 2 dispositifs de publicité et abattre 2 arbres à hautes tiges ;

Attendu que le bien se trouve dans le périmètre du BeeldsKwaliteitPlan – BKP ou plan de qualité paysagère et urbanistique du territoire du canal ;

Attendu que le site est inclus dans le périmètre du CRU3 « Gare de l'Ouest » ;

Attendu que le bien se situe en zone générale des enseignes et publicités selon le Titre VI du RRU ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du ...au ... pour les motifs suivants :

- Application de l'article 142-147 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences), Annexe B : 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 3 : implantation d'une construction mitoyenne;
  - article 11 : zones de recul ;
- Application de l'article 176/1 du COBAT : enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation.

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 06/01/2025 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 07/12/2024

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 17/12/2024, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'Access&Go du 06/02/2025, que la demande n'est pas soumis aux normes PMR du RRU, qu'en effet, les aménagements sont destinés aux travailleurs de la STIB, sans accès prévus pour du public ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Vu le rapport d'incidence joint à la demande ;

Situation du site :

Considérant que le site du projet est de quatre parcelles cadastrales traversantes, localisées au n°200 rue de Birmingham et aux n° 35-37 du quai Fernand Demets ; que la parcelle a une superficie de 28.027 m<sup>2</sup> ; qu'une différence de niveau importante existe entre la rue de Birmingham et le quai Demets (le niveau +0 côté Birmingham correspond au niveau -4 côté Demets) ; que le projet concerne 4 parcelles cadastrales 113W, 113X, 144S, 144T, section B, 4<sup>ème</sup> division ;

Que l'îlot dans lequel le projet se trouve est entouré de la rue de Birmingham au nord-ouest, le métro au nord, le Quai Demets au sud-est et le chemin de fer (jonction de la Gare de l'ouest) à l'ouest ; qu'il s'agit d'un îlot de grande ampleur ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone urbaine minéralisée et relativement peu végétalisée, en bordure du canal Bruxelles-Charleroi, en face de l'Erasmushogeschool Brussel et du site des Abattoirs d'Anderlecht ;

Considérant que le tissu urbain alentour est plutôt hétérogène, avec un paysage de type industriel et actuellement peu résidentiel, que les parcelles sont majoritairement minéralisées et clôturées et abritent des constructions de grande ampleur, étalées et aux implantations irrégulières et isolées ;

Considérant que les parcelles jouxtant le site accueillent des bâtiments de Vivaqua au nord (en bordure de la rue de Birmingham), un entrepôt au nord-est (D'Hollander Omer – pièces de bois sur mesure) et l'usine centrale de la STIB au sud-ouest (un autre site de la STIB) ;

Considérant qu'actuellement, le site est occupé par trois bâtiments pour une superficie plancher de 31.772 m<sup>2</sup> ; que cependant, seuls deux sont exploités ; que ces bâtiments sont les suivant :

- Le « bâtiment Demets » ou « Birmingham 200 », le bâtiment principal implanté en fond de parcelle du côté de la rue de Birmingham ; Il comprend 5 niveaux (SS-1 à SS-5) ; les fonctions au sein de ce bâtiment sont réparties comme suit :
  - Au niveau -1 : des bureaux, des ateliers, un laboratoire, des zones de stockage, des salles de classe pour les formations internes, quelques places de parking pour les véhicules de service ;
  - Au niveau -2 : magasin central, stockage de pièces diverses, de textile et de produits dangereux, archives, atelier menuiserie, quelques places de parking pour les véhicules de service ;
  - Au niveau -3 : une sous-station (batteries) et les bureaux du service de maintenance des voies ferrées du Métro ;
  - Au niveau -4 : remisage des trains d'intervention ferrés et maintenance des véhicules spéciaux + sous-station alimentant le bâtiment ;
  - Au niveau -5 : caves et local dans lequel se situent les câbles de la sous-station ;
- Un ensemble d'anciens bâtiments de deux niveaux (Rez et R+1 avec cave) en entrée de site côté quai Fernand Demets ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

- Le bâtiment SAT (ou Support Appui Tram) situé au n°35 du quai Demets comporte 2 niveaux, il accueille des fonctions administratives du SAT ainsi qu'un stockage de pièces diverses (panneaux de signalisation, etc.), il s'agit du service d'intervention en cas d'urgence sur les différentes lignes de tram exploitées par STIB/MIVB ;
- L'ancien comptoir brabançon des cokes, un bâtiment inexploité situé au n°37 du quai Demets ;

Considérant que le site du projet est bâti à 46 % et imperméable à 81 %, que l'aménagement des espaces extérieurs du site peut se diviser en quatre sous-espaces :

- Parking ;
- Parc à containers (PAC) ;
- Zone de stockage ;
- Zone de formation au Lignes Aériennes Tram (formation du personnel travaillant sur les caténares pour le tram, Outdoor Training Center) ;

Considérant que, dans la situation existante, les limites du site sont matérialisées parfois par des murs mitoyens, par une clôture à panneau rigide à mailles verte avec un textile occultant vert le long, par une clôture à panneau rigide à mailles verte implantée sur un soubassement en béton ou parfois n'est pas du tout matérialisée ;

Considérant que le site est compris dans le quartier ABC (Abattoirs – Birmingham – Cureghem) du BKP, que trois ambitions de ce plan concernent directement les abords du site mais aucune ne concerne le site directement ;

Projet :

Considérant que le projet a pour objectif de réorganiser les espaces extérieurs liés aux activités du bâtiment Demets, qu'il prévoit ainsi une clarification des différents espaces inhérents aux fonctions qui les occupent (stockage, parc à containers, parking, zone de formation au Lignes Aériennes Tram, entrée du site) ainsi que la réalisation de plusieurs éléments bâtis (parking à 1 étage ainsi différents locaux techniques et de stockage) ;

Considérant que le projet a également pour objectif de répondre aux demandes et remarques de BE liées aux installations fixes, de répondre aux exigences en matière de réglementation sur l'assainissement des sols ainsi que la sécurisation du site ;

Considérant qu'en ce qui concerne la réorganisation des espaces extérieurs, la demande maintient les mêmes fonctions qu'en situation existante mais les délimite de manière claire et structurée en cinq espaces distincts :

- Entrée ;
- Parking ;
- Parc à containers (PAC) ;
- Zone de stockage ;
- Zone tram (formation du personnel travaillant sur les caténares pour le tram).

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Considérant que la demande prévoit également de conserver et/ou de renouveler les containers et silos du parc à containers ;

Considérant que la demande prévoit de refaire les revêtements de sol des zones entrée et PAC avec du béton, que cette solution est pérenne étant donné le passage de nombreux poids lourds à ces endroits ; que le revêtement de la zone parking sera en asphalte à l'exception d'une zone située aux abords du bâtiment existant n°35 qui sera revêtue de pavés klinkers ; que la zone de « stockage » et la zone « tram » conserveront l'asphalte existante ;

Considérant que la sécurisation du site afin d'éviter l'intrusion de personnes extérieures à la STIB est prévue au moyen de l'aménagement de clôtures autour du site, de speedgates et de tourniquets aux entrées ;

Considérant que la limite est du site est retravaillée au moyen d'un mur et de pilastres en briques rouge complété par une clôture de teinte grise doublée côté intérieur du site par une haie de charmes (bande végétalisée variant de 1,9 à 4,1 m) ; que cela participe à la qualité paysagère et la végétalisation du site et de ses abords ; que le travail de la clôture avec son soubassement s'intègre de manière plus large avec le mur du site voisin ;

Considérant cependant que ce mur manque de relief en comparaison avec le mur du site de l'usine centrale ; qu'il y a lieu de descendre les colonnes jusqu'à la bande horizontale de béton ; que de plus cette clôture est doublée d'une grille sécurifort qui dégrade l'aspect esthétique de la clôture principale ; que si cette grille est nécessaire pour la sécurité du site il y a lieu de la rendre invisible depuis l'espace public ;

Considérant que cet ouvrage sera protégé par un butoir en béton permettant de stopper les containers prévus à l'arrière de celle-ci lors de leurs déplacements ;

Considérant que le réaménagement de la zone parking nécessite l'abattage de deux bouleaux partiellement visibles depuis le quai Fernand Demets ; que ces abattages sont compensés au regard de la végétalisation du site ; que le cordon boisé et la zone de stockage de rails à l'ouest du site ainsi que la zone de déchargement et la zone verte aux abords du bâtiment Demets sont conservés en l'état ;

Considérant que dans l'éclairage extérieur du site est également revu ; que la demande prévoit de végétaliser le mur aveugle existant du bâtiment existant du n°35 au moyen de plantes palissées ;

Considérant qu'en ce qui concerne les interventions sur le bâti, le projet prévoit :

- La démolition de l'ancien comptoir brabançon des cokes (n°37) ;
- La construction d'un parking en structure hors-sol ouvert construit sur deux niveaux ;
- La construction de deux halls (hall de stockage et hall de déchets dangereux) ;
- La rénovation d'un petit élément bâti pour le contrôle et l'accueil des personnes extérieures à la STIB/MIVB sur le site ;
- La construction d'un local technique et d'une citerne ;

Considérant que l'ensemble de bâtiments en entrée de site, bâti en 1910, constitue un élément intéressant de patrimoine industriel bruxellois qui témoigne de l'histoire industrielle du quartier ; que le bâtiment du n°37 (comptoir brabançon des cokes) avait d'ailleurs été repris à

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

l'inventaire notamment pour ses qualités esthétique, historique et technique ainsi que pour son enseigne singulière réalisée en briques ; que celui-ci a été retiré de l'Inventaire étant donné son état de délabrement avancé ;

Considérant que les deux bâtiments forment un ensemble, qu'ils sont en briques rouges avec des bandeaux de béton soulignant l'horizontalité ainsi que des baies de dimensions carrées, le tout leur conférant un aspect trapu et compact mais permettant d'identifier clairement l'entrée du site ;

Considérant que la démolition de ce bâtiment est regrettable mais que l'entrée est restructurée au moyen de la clôture sur soubassement en brique ; que celui-ci n'avait plus d'utilité et que sa rénovation était compromise ; que sa démolition permet un réaménagement total du site et de ses abords qui requalifie également les espaces publics et améliore les qualités du cheminement piéton qui longe le site ;

Considérant que les différents éléments bâtis prévus, le hall pour les déchets dangereux, le hall de stockage et le local d'accueil des visiteurs, sont de petites structures fonctionnelles chanfreinées au niveau de la toiture afin de réduire l'effet « bloc », qu'elles sont revêtues d'un bardage en acier de teinte gris anthracite tandis que les structures sont en acier de teinte rouge contrastant avec la teinte uniforme du bardage ;

Considérant que les teintes dominantes sur le site voisin de l'usine centrale et du dépôt Demets ne comprennent pas le gris anthracite ;

Considérant que le projet prévoit de nouveaux petits volumes disparates sur le site et un parking visible depuis l'espace public ; qu'il convient de veiller à mieux intégrer les nouvelles constructions sur le site en tenant compte, entre-autre, des matériaux et teintes qui composent les bâtiments de l'usine centrale ;

Que le local d'accueil des visiteurs se trouve dans la zone d'entrée, au croisement des zones de parking pour le personnel, du parc à containers et de stockage ; que cet emplacement est idéal pour le contrôle du site ;

Que le hall pour déchets dangereux se trouve dans la zone du PAC à la limite avec la zone de stockage et le hall de stockage se situe dans la zone de stockage, à la limite nord du site, dans le prolongement des silos ;

Considérant que le local technique comprenant une citerne est traité différemment des halls, qu'il est habillé avec du crépis clair et un soubassement en bardage perforé de teinte rouge reprenant le vocabulaire des halls et un grillage de teinte noire en façade sud-est ; que celui-ci est placé à proximité du bâtiment en fond de parcelle (Birmingham 200) ;

Considérant que le parking est prévu dans une nouvelle construction qui prend place entre le bâtiment du n°35 du Quai Demets et la limite parcellaire sud, limite avec le site de l'usine centrale ; qu'il s'agit d'un bâtiment d'un étage qui ne comprend pas de toiture, que le volume est partiellement fermé aux moyens de soubassements, d'une structure en béton et d'une grille métallique de teinte gris clair ; que la construction du parking nécessite d'abattre deux bouleaux mais permet le maintien de tous les arbres du talus ;

Considérant que le traitement architectural de ce nouveau volume est qualitatif et permet de donner un rythme à la façade ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Considérant que tous ces éléments sont éparpillés et traités comme des éléments isolés ; que ces implantations sont cohérentes avec le développement du site mais sont en dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation ; qu'en effet s'agissant d'une parcelle mitoyenne, les volumes devraient être implantés en mitoyenneté et à l'alignement, que cette règle ne répond pas au bon aménagement des lieux dans ce cas précis et ne répond pas aux besoins du site ; qu'en regardant à plus grande échelle au niveau de l'îlot, de nombreux bâtiments, dont la parcelle voisine de l'usine centrale de la STIB se développent sur base des règles de mise pour les constructions isolées, qu'en considérant la parcelle comme isolée les bâtiments répondraient à l'article 7 du Titre I du RRU ; que pour toutes ces raisons la dérogation se justifie ;

Considérant que les travaux projetés sont conformes aux prescriptions de la zone d'entreprise en milieu urbain, que le projet maintient les activités productives déjà présentes sur le site ; qu'il prévoit la réalisation de 2291,1 m<sup>2</sup> de surfaces hors-sol réparties en 4 bâtiments restant individuellement en dessous des 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble et occupés par des fonctions accessoires (parking, loge gardiens, stockage, etc.) à la fonction principale du site ;

Considérant que la restructuration du site et l'amélioration de ses abords participe à la structuration du tissu urbain, que la demande ne prévoit pas de modification de la nature des activités ;

Considérant que la demande est conforme à la prescription générale 0.2 du PRAS en ce qu'il concerne un terrain d'une superficie de 28 027 m<sup>2</sup> et maintien de 2870 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés : le cordon boisé à l'ouest (1.509 m<sup>2</sup>) et la zone végétalisée au nord du bâtiment Demets (1.361 m<sup>2</sup>) ; qu'il crée une zone végétalisée (zone engazonnée + haie de charmes) d'une surface d'environ 190 m<sup>2</sup> en limite sud du site ;

Considérant que la prescription 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 a été soumise aux mesures particulières de publicité, qu'il ressort de l'analyse de la demande qu'elle améliore les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit la pose de 2 enseignes reprenant le logo de la STIB ; que l'une sera posée sur la façade du n°35 et l'autre sera fixée au-dessus des barreaux de la clôture ;

Pollution du sol :

Attendu que le site est constitué de deux parcelles, la 113W et la 114T, que chacune de ces parcelles a fait l'objet d'études spécifiques en ce qui concerne la pollution du sol :

- parcelle 113W : en 2016 et 2018, deux RES ont été réalisées sur la zone des parkings et concluent aux éléments suivants :
  - Remblais (sol) : Les contaminants en métaux lourds et en HAP décelés sont imputables à la présence de remblais de qualité médiocre étalés sur l'ensemble de la zone. Cette pollution, dont l'origine remonte avant le 20/01/2005, s'étend

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

sur 8.048 m<sup>2</sup> à une profondeur de 2,5 mètres. Une étude de risque s'impose pour évaluer les implications.

- Tache 1 (sol) : La contamination en huiles minérales C10-C40 est associée à l'exploitation passée des anciens réservoirs R10 et R11 (contenant du mazout), absents du site depuis 1987. Il s'agit là d'une pollution ancienne, antérieure au 20/01/2005, touchant un volume de 164,25 m<sup>3</sup> (sur 109,5 m<sup>2</sup> à 1,5 m de profondeur), nécessitant une étude de risque.
- Tache 2 (sol) : La présence de polluants en huiles minérales C8-C10 et C10-C40, identifiée lors de l'Étude Détaillée, est liée à une pompe associée au réservoir R4 (contenant de l'essence). Cette pollution ancienne, antérieure au 20/01/2005, a été délimitée et concerne un volume estimé à 1.161 m<sup>3</sup> (sur 270 m<sup>2</sup> à 4,3 m de profondeur).
- Tache 3 (eau souterraine) : La pollution en huiles minérales C10-C40 sous la cave d'un bâtiment démoli trouve son origine inconnue, bien que la proximité passée avec un dépôt de gaz pétrole et un atelier de travail des métaux soit notée. Cette pollution antérieure au 20/01/2005 occupe un volume de 143 m<sup>3</sup> (69 m<sup>2</sup> à 4,7 m de profondeur, tenant compte d'une porosité de 0,44) et requiert une étude de risque.
- Tache 4 (sol) : La présence de polluants en huiles minérales C10-C40 sous le parking actuel ne peut être attribuée à une activité à risque mentionnée dans les permis d'environnement. Cependant, les antécédents de stockage et de manipulation d'hydrocarbures sur le site suggèrent cette origine. Cette pollution ancienne, antérieure au 20/01/2005, occupe un volume estimé à 2 750 m<sup>3</sup> (sur 1 100 m<sup>2</sup> à 2,5 m de profondeur), nécessitant également une étude de risque.
- Arsenic : Le dépassement des normes en arsenic est considéré comme étant d'origine naturelle et non associé aux activités à risque menées. Aucune délimitation spécifique n'est jugée nécessaire.

- parcelle 114W : Sur base informations tirées des études antérieures il n'y a aucune pollution du sol et de l'eau souterraine sur cette parcelle ;

Considérant que des travaux de terrassement ont eu lieu sur la parcelle 113W en 2019, que ceux-ci incluaient le comblement des caves d'un bâtiment démoli et l'excavation de remblais pollués ; que durant ces travaux, la présence résiduelle d'amiante a été découverte dans les parois des fouilles d'excavation ; que cette pollution, attribuée aux remblais de mauvaise qualité, a été délimitée sur 144 m<sup>2</sup> entre 0 et 0,2 mètres de profondeur ;

Considérant que sur base de la reconnaissance d'état du sol de 2016 et 2019, une étude de risque a été réalisée et a conclu que les risques d'exposition des personnes et de dissémination étaient tolérables dans la configuration actuelle du site ; que toutefois, les restrictions d'usage suivantes ont été émises :

- Absence d'habitation, de jardin ou de jardin potager au droit de la parcelle (Remblais);
- Interdiction de construire un bâtiment et d'habiter au droit de la tache T1 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

- Maintien d'un revêtement de surface induré sur les taches de pollution T2, T3 et T4 ;
- Interdiction d'accès à la cave au niveau de la tache T3 (cave remblayée en 2020) ;
- Pas de canalisation d'eau potable au niveau de la tache T3 ;
- Interdiction de captage d'eau et de rabattement de nappe (Arsenic).

Qu'en ce qui concerne l'amiante, une étude de risque a été réalisée en 2021 et a considéré que cette pollution était préexistante et date d'avant le 20 janvier 2005 ; que la présence d'amiante implique un risque direct pour la santé humaine dans des conditions standards, qu'en considérant la zone comme industrielle, le risque est inacceptable et nécessite une gestion du risque ;

Qu'une mesure d'urgence a donc été mise en œuvre, consistant en la mise en place d'une couche de sol (géotextile + 25 cm de gravillons) sur la zone touchée par la pollution ;

Considérant que dans l'état actuel, 80% de la zone est recouverte de revêtements imperméables, que le projet augmente le taux d'imperméabilisation à 89% de la surface totale, passant de 22 562,8 m<sup>2</sup> à 24 822,3 m<sup>2</sup> (+ 2.259,2 m<sup>2</sup>), sur une superficie totale de 28 027 m<sup>2</sup> ;

Gestion des eaux :

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible pour la partie sud ;

Considérant qu'en matière de gestions des eaux de pluie, le projet prévoit un massif infiltrant et deux bassins d'orage ; qu'il prévoit également une citerne de récupération des eaux de pluies de 20 m<sup>3</sup>, eau qui sera réutilisée pour l'humidification des silos pour éviter la poussière ; qu'il s'agit d'une amélioration par rapport à la situation existante ;

Considérant la nature des activités présentes sur le site, dont le stockage d'asphalte froid à ciel ouvert sur dalle de béton et que les eaux de ruissellement en contact avec l'asphalte seront envoyées dans le massif drainant sans traitement préalable ; il y a lieu de traiter les eaux avant leur mélange avec le reste des eaux de ruissellement du site, sauf en ce qui concerne les eaux en provenance du parking et de la zone de PAC, que la gestion des eaux s'organise plus précisément de la manière suivante :

- Zone arrière : Une infiltration d'eau est impossible en raison des pollutions présentes dans le sol, des niveaux de terrain et de la hauteur de la nappe phréatique. Les eaux ruisselantes seront dès lors dirigées vers un bassin d'orage avec rejet vers l'égout et sans récupération d'eau de pluie ;
- Zone Gasoil : L'eau de pluie sera récupérée et dirigée vers un séparateur d'hydrocarbures, puis redirigée vers la zone arrière ;
- Zone avant : Une infiltration partielle est envisageable, mais du fait de la proximité de la nappe phréatique et du taux d'infiltration faible, le débordement est envoyé dans un bassin d'orage, avec un débit contrôlé. Seul le parc à conteneurs sera dédié à l'infiltration en raison de la pollution du sol dans les autres parties. La récupération d'eau de pluie depuis les toitures des halls de stockage et des déchets dangereux est prévue pour rabattre les poussières éventuelles du site ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

- Zone extérieure supplémentaire : Bien qu'elle ne fasse pas partie de la demande de permis, les eaux de cette zone seront collectées vers le parc à conteneurs (zone AVANT) pour améliorer la situation existante ;

Considérant que le rapport d'incidence relève que l'ensemble des ouvrages de tamponnement sont correctement dimensionnés ;

Considérant que le projet prévoit un stockage d'asphalte froid à ciel ouvert sur dalle de béton et que les eaux de ruissellement en contact avec l'asphalte seront envoyées dans le massif drainant sans traitement préalable ;

Considérant que ces eaux risqueront d'être enrichies en particules et hydrocarbures, considérant qu'il y a donc lieu de traiter ces eaux avant leur mélange avec le reste des eaux de ruissellement du site ;

Bruit :

Considérant la nature des activités présentes sur le site, que celles-ci génèrent du bruit, principalement les activités logistiques et de stockage ; qu'il s'agit principalement des bruits de choc qui se produisent durant la manutention ;

Considérant que pour le reste il s'agit de bruits tonals (bruits qui sortent du spectre sonore), notamment si des outils comme des scies circulaires sont utilisées ; deux compacteurs de déchets, situés dans le PAC sont également source de bruit ; que cependant il ne s'agit pas de nouvelles nuisances ;

Considérant que le flux du trafic routier en lien avec le site ainsi que les nouveaux parkings et les manœuvres de camions constituent aussi des sources de bruit ; que là aussi, il s'agit de nuisances similaires à la situation existante, les incidences restent équivalentes à la situation actuelle ; que de plus les nuisances de bruit identifiées ont principalement lieu en journée ;

Mobilité et accès :

Attendu que le quai Fernand Demets est une voirie régionale classée comme suit selon la SMV du Plan Régional de Mobilité :

- « Plus » pour les vélos ;
- « Confort » pour les piétons, les automobiles et les poids lourds ;
- « Quartier » pour les TP ;

Attendu que le site est localisé en zone d'accessibilité A du RRU, soit « très bien » desservie par les transports en commun ;

Considérant que le quai Fernand Demets est sur le tracé du RER vélo et de l'ICR CK (du canal), que l'ICR n°10 passe un peu plus au nord du projet ; que la station de métro Delacroix (lignes 2 et 6) est située à 350 m (5 min à pied) au nord-est, la station de métro Jacques Brel (lignes 1 et 5) à 350 m (5 min) également à l'ouest et la gare de l'Ouest à 800 m (10 min) au nord ;

Considérant que le rapport d'incidence relève que le site bénéficie d'une bonne accessibilité routière théorique compte tenu de ses liaisons directes avec deux grandes pénétrantes de Bruxelles (chaussée de Ninove et chaussée de Mons), que la circulation reste fluide toute la journée sur le quai Fernand Demets, que les axes sur lesquels le quai aboutit sont par contre

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

ralentis durant les périodes de pointe ce qui réduit l'accessibilité théorique en voiture de la zone ;

Parking :

Considérant qu'en situation existante, le site compte 83 emplacements :

- 12 emplacements en intérieur au -1,
- 6 emplacements en intérieur au -2,
- 8 emplacements en intérieur au -4,
- 57 emplacements sur le parking extérieur ;

Considérant que dans le cadre du projet, seul les 37 emplacements situés en extérieurs sont soumis à modification ;

Considérant que le projet prévoit donc un total de 130 emplacements pour véhicules répartis comme suit :

- Véhicule de service :
  - o parking du rez-de-chaussée
    - 2 emplacements camion,
    - 1 emplacement bobcat,
    - 8 emplacements camionnette de + de 3,5T,
    - 26 emplacements camionnette de - de 3,5T,
  - o parc à containers (PAC)
    - 3 emplacements pour les Engins PAC,
    - 1 emplacement pour Clark,
- Livraison :
  - o 3 emplacements dans le parking du rez-de-chaussée
- Véhicules privés :
  - o Parking du rez-de-chaussée
    - 8 emplacements motos,
    - 32 emplacements voiture (3 pour les bureaux, 63 pour les autres types de travailleurs),
  - o Parking +1
    - 34 emplacements voitures,
- Véhicules visiteurs :
  - o 12 emplacements voiture (dont 6 sous-traitants et 1 PMR) dans le parking du rez-de-chaussée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Considérant que la demande prévoit de réserver le parking au niveau +1 aux véhicules privés des équipes en horaires décalées de la STIB ;

Considérant que l'emplacement PMR prévu est situé à proximité de l'ascenseur menant au bâtiment Demets ;

Considérant que la demande vise à réaliser un parking de taille suffisante, d'après l'avis de Bruxelles Mobilité, pour les besoins actuels et futurs tant pour les véhicules de service que pour les véhicules du personnel ainsi qu'à la sécurisation du site ; que le rapport d'incidence ne relève pas d'incidences particulières en mobilité ;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires pour les bureaux, aux activités de haute technologie ou de production de biens immatériels sont définis au chapitre 4 du Titre VIII du RRU ; que la demande est conforme ;

Considérant que les entrées des différents parkings seront sécurisées par une speedgate avec contrôle d'accès ;

Considérant que 34 emplacements de parking seront équipés de bornes de recharges pour véhicules électriques ; qu'il est prévu de poser un gainage enterré pour permettre de tirer des câbles sans devoir démolir les nouveaux revêtements de sol ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation au Titre IV, article 7 du RRU sur le nombre d'emplacements de parking réservés aux personnes à mobilité réduite ; qu'en effet, le projet prévoit un parking de 130 emplacements dont 1 emplacement PMR alors que le RRU demande un minimum de 4 emplacements PMR pour respecter ses prescriptions ; que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle répond aux besoins du demandeur ;

Considérant que la STIB met en œuvre des mesures compensatoires pour diminuer l'utilisation de la voiture et favoriser des modes alternatifs à la voiture (indemnité vélo depuis 2023) ;

Vélo :

Considérant que le projet prévoit 30 emplacements pour les vélos (type d'attache : U inversé) et 6 emplacements pour trottinettes ; que le rapport d'incidence estime ce nombre suffisant pour répondre à la demande ;

Considérant que 10 emplacements sont déjà imposés pour le permis d'environnement du site existant (permis 587531), ce qui donne un total de seulement 40 emplacements pour 364 travailleurs sur site (soit 11%) ;

que les recommandations du Vadémécum vélo de la Région de Bruxelles-Capitale, pour les entreprises, sont de mettre en place un emplacement vélo par tranche de 4 travailleurs, ce qui dans ce cas-ci correspondrait à une offre de 91 emplacements ; qu'afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre, il y aurait lieu de favoriser le transfert modal de la voiture vers, notamment, le vélo en augmentant d'autant plus l'offre en emplacements vélos ainsi qu'en proposant des emplacements pour vélos spéciaux tout en respectant les impositions de Bruxelles Environnement en terme de qualité des emplacements ;

qu'il y a lieu d'augmenter l'offre jusqu'à 15% afin de couvrir les besoins futurs des 10 prochaines années ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Considérant que le tourniquet permettant l'accès au cheminement cyclo-piéton vers les emplacements vélos sera adapté au passage des vélos et permettra de sécuriser cet accès à l'aide d'un fonctionnement par badge ; qu'ils seront accessibles sur demande pour les visiteurs via un interphone ;

Considérant que les emplacements prévus sont couverts, sécurisés, d'accès aisé depuis la voie publique et munis d'un dispositif d'attache adéquat ; que la demande est conforme aux exigences du RRU et la proposition motivée du demandeur acceptable ;

Voirie :

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;

Considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ;

Considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;

Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Considérant que les interventions en voiries régionales ne peuvent se faire sans autorisation ; qu'une demande doit être envoyée à [autorisation.voiries@sprb.brussels](mailto:autorisation.voiries@sprb.brussels) et en copie [gestion.voiries@sprb.brussels](mailto:gestion.voiries@sprb.brussels) ;

Considérant la nécessité d'envoyer par mail ([dgi-urban@sprb.brussels](mailto:dgi-urban@sprb.brussels)), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;

Considérant 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)) ;

Accès :

Considérant que le site comporte deux accès en situation existante :

- Un accès principal localisé rue de Birmingham via un portail d'accès qui permet d'atteindre le bâtiment Demets par une voie d'accès au niveau -1 et -2 ; il est utilisé par les véhicules de service et fournisseurs ; un tourniquet et une porte permettent l'accès aux piétons et cyclistes ;
- Un accès secondaire localisé entre les deux bâtiments des n°35 et n°37 quai Fernand Demets également via un portail d'accès ; il est utilisé par les piétons, cyclistes, voitures privées, véhicules de service et fournisseurs et permet d'atteindre les parkings pour le personnel et de service ainsi que le -4 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Considérant que la demande prévoit de revoir l'entrée depuis le quai Fernand Demets, que l'accès principal pour les véhicules vers la zone d'entrée est conservé mais est agrandi à la suite de la démolition du bâtiment numéro 37 et sécurisée par une speedgate ;

Considérant que l'accès au bâtiment du parking se fait au sud du bâtiment numéro 35 via une rampe d'accès, que ce bâtiment de parking est réservé au personnel de la STIB ainsi qu'à leurs véhicules privés pour les équipes travaillant en horaire décalé ;

Considérant que la zone de parking +1 est relié à la zone de parking par deux escaliers ;

Considérant qu'un escalier vers l'usine centrale de la STIB et un escalier vers la zone de stockage notamment pour les agents qui doivent se rendre à la zone de formation aux lignes aériennes Tram sont également présents pour faciliter les liens entre ces deux sites ;

Considérant qu'un chemin piéton est situé entre le talus verdurisé et les places du parking couvert ;

Considérant que la zone de stockage est accessible depuis le parc à conteneur via une entrée et une sortie distinctes contrôlées par des grilles motorisées ;

Considérant que les visiteurs qui stationnent dans la zone d'entrée accèdent via un tourniquet au chemin piéton qui se situe entre le talus verdurisé et les places du parking couvert ; qu'un autre accès piéton et vélos existe pour les visiteurs et le personnel qui arriverait à pied ou à vélo entre le n° 35 et la rampe d'accès à l'étage du parking ; que l'accès aux 30 places de parking pour les vélos se fait à partir de là ;

Livraisons :

Considérant que la demande prévoit 3 places de livraison dans le projet ; que le nombre de livraisons n'est pas modifié en situation projetée ;

Permis d'environnement :

Considérant que le rapport d'incidence joint à la demande est également requis dans le cadre de la procédure de demande de PE puisque le projet prévoit l'exploitation d'une installation de classe 1B : 68-B) parc de stationnement couvert et/ou non couvert, situés en dehors de la voie publique, pour véhicules à moteur (motos, voitures, camionnettes, camions, bus, ...) ou remorques, comptant de 51 à 400 emplacements ;

Considérant que les installations présentes dans les bâtiments actuellement sont couvertes par le permis d'environnement de classe 1B n° 587.5311 ; Que l'objet de ce permis d'environnement est le suivant : « L'exploitation d'une sous-station, d'ateliers, de dépôts et de magasins de maintenance des bâtiments et des infrastructures ferroviaires de la STIB » ; que la prolongation de ce permis a été octroyée le 10 octobre 2016 (permis valable jusqu'au 10 octobre 2031) ;

De manière générale :

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

**AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE URBAN DU-DPC et BE à condition de :**

- Respecter l'avis du SIAMU du 06/01/2025 ;
- Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du 07/12/2024 ;
- Revoir l'esthétique du mur de clôture : prévoir les pilastres en relief jusqu'à la partie en pierre bleue, intégrer la grille sécurifort dans la haie étudier sa maille ou sa couleur par exemple afin de la rendre invisible depuis l'espace public, prévoir le barreaudage de la grille de couleur noire ;
- Prévoir le bardage en acier des différents modules en teinte gris claire (inspiration pierre bleue) ;
- D'augmenter l'offre en emplacements vélos de manière à atteindre 15% d'emplacements pour le personnel attendu en phase de pleine exploitation et de prévoir au minimum 10% des emplacements vélos en emplacements pour vélos de taille imposante (cargo) ;
- De prévoir un système de récolte des eaux de ruissellement en contact avec le stockage d'asphalte froid, étanche aux fuites et muni d'un dessableur et d'un séparateur d'hydrocarbures pour le traitement des eaux avant l'envoi dans le massif drainant ;

**AVIS FAVORABLE MINORITAIRE DE LA COMMUNE D'ANDERLECHT qui suit les conditions les conditions de l'avis majoritaire moyennant le maintien du bâtiment du N°37**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. CUMPS	
Environnement	M <sup>me</sup> STAELS	
Développement urbain et mobilité	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**