

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M. BREYNE
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT
Environnement M. SPILEERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par CIT BLATON REAL ESTATE DEVELOPPEMENT - COLRUYT
Objet de la demande	Démolir des bâtiments et abattre des arbres sur le site ; Construire un ensemble dont un socle d'activités productives (3.495 m ²) et du commerce (3.566 m ²) face au Canal, et 6 immeubles comprenant un total de 94 logements et 161 kots (au lieu des 178 initialement) étudiants, un parking en sous-sol avec 184 emplacements voiture et 11 emplacements moto Créer et aménager une nouvelle voirie publique pour les circulations piétonnes et vélos entre le quai Fernand Demets et la rue de Birmingham
Adresse	Quai Fernand Demets 25-28 rue de Birmingham 222
PRAS	Zone d'entreprises en milieu urbain ; zone de chemin de fer ; le long d'un espace structurant.
PPAS	/
Réf. Communale	52110
Réf. URBAN	01/PFD/1750471

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

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

L'enquête publique a fait l'objet 11 courriers dont une pétition de 210 noms :

- 7 réclamations dont 3 oppositions avec 5 demandes à être entendu et 1 pétition
- 2 oppositions dont une demande à être entendu
- 1 demande à être entendu
- 1 demande hors délais avec demande à filmer

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

Le demandeur, les architectes et le bureau d'étude ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

Bâtiment et aménagements :

- Hauteur des bâtiments, Bâtiment de 7 étages beaucoup plus haut que les autres
- Aucune solution pour les ménages à petits revenus
- Kots étudiants mais aucuns logements sociaux
- Rapport d'incidence ? à partager aux citoyens
- Quelles sont les charges d'urbanisme ?
- Site entièrement grillagé - pas de passage entre le canal et la rue de Birmingham
- Servitude de passage 222 rue de Birmingham
- Pourquoi un supermarché Colruyt de plus ; est-ce vraiment nécessaire car il y en a un à 900m
- Création d'emplois – mais cela démobilise des emplois – économie locale
- Mobilité accessibilité
- Il y a un cyclo piéton prévu mais qui va utiliser cette voirie ?
- Quelle solution au bruit ?

Environnement :

- Endroit verdoyant avec un écran contre les nuisances sonores
- Le projet minimise les atouts naturels
- Comment remplacer l'écosystème, quelle solution pour les rats....
- Biodiversité qui va être détruite - abattage d'arbres pour être remplacé par des petits arbres mais cela va bouleverser toute la biodiversité et cela prendra du temps à repousser.
- Climat : Purification de l'air va être perdue avec cette zone de verdure qui va être supprimée
- Il faut que le quartier reste vivable (faune, flore, air, environnement...) pour les habitants afin d'éviter l'exode des gens de la ville

Souhaits

- Le voisinage aimerait aussi avoir des logements qualitatifs avec une vue verte et agréable pour une qualité de vie du quartier
- Les habitants aimeraient être consultés

Suite : Voir annexes

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

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

Attendu que la demande vise à démolir des bâtiments et abattre des arbres sur le site, construire un ensemble dont un socle d'activités productives (3.495 m²) et du commerce (3.566 m²) face au Canal, et 6 immeubles comprenant un total de 94 logements et 161 kots étudiants (au lieu des 178 initialement) , un parking en sous-sol avec 184 emplacements voiture et 11 emplacements moto, créer et aménager une nouvelle voirie publique pour les circulations piétonnes et vélos entre le quai Fernand Demets et la rue de Birmingham;

Que le projet est dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ; que le Gouvernement a fait de la requalification de la zone du canal une priorité de la législature ; 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 qu'il s'agit d'une demande soumise à une procédure mixte de permis d'urbanisme et d'environnement ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet daté du 11/08/2021 ;

Vu l'accusé de réception de dossier complet de la demande de permis d'environnement daté du 19/10/2020 ;

Attendu que la demande de permis d'urbanisme et d'environnement ont été soumises aux mesures particulières de publicité du 03/09/2021 au 02/10/2021 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

Prescription générale :

- 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
- 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement ;

Prescription particulières :

- 9bis1 : + de 2.000 m² d'activités productives en ZEMU ;
- 9bis 2 : + de 1.000 m² de commerce en ZEMU ;
- 9bis 3 : logement au rez-de-chaussée en ZEMU ;
- 9bis 4 : projet de minimum 10.000m² en ZEMU ;
- 25.1. Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

- Application de l'article 124 § 2, 4° du COBAT : enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 7 : implantation d'une construction isolée ;
 - 8 : Hauteur d'une construction isolée ;
 - 11 : zones de recul aménagée en jardinet ;
 - 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;
- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences :
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m² ;
 - 23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc) comportant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m et 5.000 m, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours ;

Considérant que durant l'enquête publique 11 courriers dont une pétition de 210 noms ont été adressées à la commune :

- 7 réclamations dont 3 oppositions avec 5 demandes à être entendu et 1 pétition
- 2 oppositions dont une demande à être entendu
- 1 demande à être entendu
- 1 demande hors délais avec demande à filmer

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Contre l'usage intempestif de la servitude côté rue de Birmingham y compris pour les récupérations des déchets (Bxl-propreté) ;
- La fermeture du site par un grillage et la non accessibilité pour le public extérieur ;
- La demande de 20% de logements sociaux sur le site ;
- Maintenir les arbres matures sur le site et faire une étude phytosanitaire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

- La cohérence de la création d'un Colruyt à 900 m d'un Colruyt existant et du site des abattoirs ;
- La suppression d'une centaine d'emploi dont des personnes d'ateliers protégés ;
- Les nuisances de bruit créées par la STIB qui seront nuisibles pour les logements créés et amplifiées par la suppression des arbres actuels pour les logements existants dans les environs ;
- Le nombre insuffisant d'emplacements de parkings pour les étudiants et les PMR qui pourrait induire un dépassement du nombre de parking de 200 et dès lors une étude d'incidence ;
- L'absence d'accord avec la STIB et Citydev dans le dossier ;
- Le bâtiment attribué à Citydev qui subira beaucoup de nuisances sonores (transformateur électrique, voie ferrée, etc.) ;
- La nécessité d'un permis de lotir vu l'existence d'une voirie publique ;
- La piste cyclable peu praticable pour les personnes à mobilités réduites ;
- La hauteur du bâtiment G trop importante (7 étages) ;
- La démolition du patrimoine sans réflexion sur le réemploi des matériaux ;
- La demande que la commission recommande au gouvernement de faire une étude d'incidence environnementale pour ce site ;
- La dérogation pour ne pas utiliser de citerne d'eaux pluviales inacceptable ;
- Les pièces manquantes lors de l'enquête dans le dossier sur « My permit » tels que l'avis SIAMU, la convention de Citydev et de la Stib ;
- L'imprécision des calculs sur la perméabilité réelle du sol afin de respecter la prescription 0.2 du PRAS et l'article 13 du Titre I du RRU ;
- Rejoint l'avis BMA pour l'emprise au sol du bâtiment E par rapport à la piste Cyclable et l'accessibilité du site au public ;

Que l'ensemble du dossier, a été mis à la disposition du public durant toute la période de l'enquête publique ; que le contenu du dossier et la période de l'enquête publique respectent les dispositions relatives à l'organisation des mesures particulières de publicités et relatives aux dates des vacances scolaires ;

Vu les réunions dans le cadre de l'équipe Canal, notamment le 20 juin 2018 et le 19 décembre 2018 et les réunions de projet du 18 septembre 2018, du 3 avril 2019, du 10 juillet 2019, du 20 novembre 2019, du 5 février 2020 et du 3 juin 2021 ;

Vu l'avis positif du BMA à condition de répondre aux points d'attention déjà discutés en réunion de projet le 3 juin 2021 tels que :

- passage public (côté nord) : conception plus intégrée de ce passage par rapport à la parcelle de la STIB voisine; plus d'ouverture vers le canal (soit en déplaçant le bâtiment D ; soit en aménageant une partie de la STIB comme une ouverture le long du quai F. Demets, par analogie avec le Skatepark de Recypark, créant ainsi un nouvel espace

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

public. Appliquer les objectifs du BKP, avec - si possible - une double rangée d'arbres. Il convient également de prêter attention à la création d'une connexion écologique. Une répartition équilibrée des charges d'urbanisme d'une part sur le terrain du demandeur et d'autre part sur le terrain du voisin, la STIB, semble ici appropriée.

- finition de la bordure sud : pour des raisons techniques/pratiques, cette bordure semble tout sauf intégrée. L'élaboration actuelle empêche un développement qualitatif de la parcelle voisine dans le temps, et le stockage des vélos entre les bâtiments D et F ne semble pas être d'une qualité suffisante en termes de hauteur libre.
- bâtiment D (logement d'étudiants) : la façade nord - donnant sur la voie publique - n'a pas été élaborée avec une qualité suffisante comme nouvelle façade. En outre, une solution possible pour une liaison cycliste plus qualitative - et plus fluide - semble être de raccourcir une partie du bâtiment en forme de L.
- zone intérieure : préciser ce qu'est un 'espace ouvert privé' et ce qui est partagé par la communauté des futurs résidents et/ou des passants. L'intégration d'éléments de jeu est un point d'attention, ainsi que la plantation d'arbres suffisamment grands au début de la construction. La proportion de chemins pavés - perméables à l'eau - et de terrains suffisamment vastes mérite l'attention nécessaire.
- Bâtiment G : il semble ici plus approprié de prévoir moins de terrasses intérieures. Ceci est principalement dû à l'image massive de ce bâtiment (R+7)

Que les plans ont été adaptés entre l'avis BMA et l'introduction de la demande afin de répondre à son avis ;

Vu que la Direction du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore émis d'avis ; qu'il conviendra de conformer les plans finaux à l'avis des pompiers ;

Vu l'avis de Vivaqua du 08/09/2021 ;

Vu l'avis de la STIB du 27/08/2021 soulignant les attentions suivantes :

- Lors des discussions préliminaires entre le porteur de projet et nos services, nous avons accepté le principe de la piste cyclo-piétonne longeant le site STIB, moyennant la délimitation du site par une clôture suffisamment haute pour offrir une sécurité maximale à l'entrepôt, qui est en activité de jour comme de nuit. Pour ce faire, il avait été acquis que la clôture devrait avoir une hauteur de 3 mètres minimum, et présenterait une solidité et une adéquation aux risques d'intrusion. Dans le dossier de demande de permis d'urbanisme, nous ne voyons pas trace du type de clôture envisagé : nous souhaiterions valider le type de clôture qui sera placée par le porteur de projet.
- En outre, nous constatons que les hauteurs de la clôture varient entre 2 et 4 mètres selon les élévations, notamment au niveau des escaliers de la piste cyclo-piétonne. A cet endroit, en raison de la présence d'une main courante, le grillage pourrait être aisément escaladé. Nous souhaiterions dès lors nous assurer que nos demandes de sécurisation du site soient satisfaites.
- La séparation entre nos sites, en retour du mur existant du côté du quai et longeant la maison de maître, est-elle constituée d'un mur ou d'une clôture ? Cet aspect n'est pas clair dans les documents en notre possession. Là aussi, une hauteur de minimum 3 mètres est attendue en tout point.
- La gestion des eaux pluviales du lien cyclo-piéton n'est pas suffisamment détaillée dans le dossier : ces eaux sont-elles renvoyées vers le site de la STIB, ou dans un volume-tampon ? La note explicative évoque une noue qui n'est pas retrouvée dans les plans

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

en coupes. Nous souhaiterions que la méthode de gestion de ces eaux soit précisée, et en tout état de cause que les eaux pluviales ne soient pas renvoyées vers notre terrain.

- Nous comprenons que la voirie cyclo-piétonne constituera l'un des accès SIAMU au site. Par contre, nous n'observons pas de dispositif (éventuellement amovible par les services de secours) empêchant l'accès à la voirie aux véhicules non autorisés. Cela peut représenter un risque en termes de sécurité (véhicules béliers) et de gestion quotidienne (stationnement sauvage).
- Le plan d'implantation BAOMG04 représente un maillage d'arbres à haute tige dans la parcelle de la STIB. Nous souhaitons préciser que nos projets actuels ne prévoient pas de hautes tiges, mais un mélange de haies et d'arbres palissés en partie haute du talus.
- Nous profitons également de la présente pour rappeler que la gestion des terres polluées sur notre terrain devra être suivie simultanément par le porteur du projet The Quay et par nos services.
- Enfin, la coordination du chantier devra tenir compte de l'exploitation continue (24h/24) sur le terrain de l'usine centrale ;

Vu l'avis de Infrabel du 27/06/2021 qui n'a pas d'objection au projet et qui précise entre autres qu'il impose une clôture de 2,20m de hauteur le long de son domaine ;

Vu l'avis Access&Go du 29/09/2021 qui estime que le projet est Non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que les portes des sas ascenseurs au niveau du parking doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ; que la partie kot doit comprendre des kots PMR dont la salle de bain est équipée selon les normes : entre le siège de douche et le lavabo, il doit y avoir une aire de transfert de 110 cm par rapport à l'axe de la cuvette et de même entre l'axe de la cuvette et le lavabo ; que le lavabo doit donc être déplacé dans tous les kots PMR de façon à garantir leur accessibilité ;

Qu'il convient de resoumettre les plans finaux à l'approbation de Access&Go en tenant compte de premières remarques ;

Vu la décision de la Commission de Sécurité Astrid du 07/09/2021 exigeant une couverture radioélectrique ASTRID pour le sous-sol et le socle ;

Situation urbanistique

Considérant que le site est délimité par la rue de Birmingham au nord, le quai Fernand Demets le long du Canal, à l'est, et le chemin de fer à l'ouest ; que la parcelle voisine au sud est occupée par un poste électrique Haute Tension et la parcelle voisine, au nord, est occupée par l'usine centrale de la STIB ; que le terrain est accessible rue de Birmingham, via une servitude de passage au niveau du numéro 222 ; que la superficie du terrain est de 13.853,14 m² ; qu'un dénivelé important (+/- 12 m) existe entre la rue Birmingham (point haut) et le quai Fernand Demets ;

Considérant, qu'actuellement, ces parcelles sont occupées par un dépôt vide appartenant à l'enseigne Dépôt Design, au n°25, le magasin « Ayam Pro », commerce de détail de matériaux de construction, aux n°26-28, l'asbl de travail adapté « Travco », aux n°26-28, active dans l'emballage de tout type et la manutention de produits pharmaceutiques et des habitations au n°222 de la rue de Birmingham, à l'ouest du terrain ;

Que le site se situe entre deux bâtiments patrimoniaux c'est-à-dire le centre d'entreprises et culturel COOP, au n°23 du Quai Demets, (ancienne meunerie Moulart) d'une part et du site de la STIB en mitoyenneté côté droit d'autre part ;

Démolition des bâtiments sur la parcelle :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que tous les bâtiments présents sur le site sont démolis ; qu'ils ne sont pas répertoriés comme d'intérêt patrimonial ; qu'une visite a été réalisée sur place en compagnie de la DPC;

Considérant qu'en effet, les bâtiments de la rue Birmingham sont en mauvais état ; qu'ils sont le résultat de différentes phases de construction qui ont perturbé une unité architecturale cohérente ; que l'intérêt patrimonial est donc très limité ou n'existe plus ;

Considérant que le caractère hybride du site (lotissement et bâtiments de la seconde moitié du XXe siècle) a rendu illisible toute valeur contextuelle avec le moulin de Moulart ;

Que de plus le projet s'inscrit dans un site prioritaire de développement Birmingham défini par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et dans le plan Canal ;

Description du projet

Considérant que le projet de construction comprend 7 lots dont 6 immeubles de logements, 1 socle d'activité économique et un parking en sous-sol ;

Considérant que 3 des immeubles de logement de 4 à 5 étages sont posés sur un socle économique côté canal (bâtiments A, C, D); que les 3 autres immeubles sont positionnés en intérieur d'îlot isolés les uns des autres ;

Considérant qu'en effet, à 20,88 m à l'arrière du front de bâtisse quai Demets, est construit un bâtiment R+6 (bâtiment F) suivi à 15,98 m d'un bâtiment R +7 (bâtiment G) ; qu'en partie droite est construit un bâtiment en « L » R+5 (bâtiment E) à 8,22 m du bâtiment à front de quai ; que ces bâtiments côté droit longent un nouvel accès cyclo-piéton traversant tout l'îlot et rejoignant la rue de Birmingham ;

Considérant que le projet se répartit comme suit :

- Bâtiment A : Immeuble à rue comprenant des logements moyens situé à rue côté gauche de la parcelle ;
- Bâtiment C : Immeuble à rue central comprenant des logements moyens ;
- Bâtiment D : Immeuble mixte comprenant une partie d'activité productive et des logements moyens positionné du côté droit à rue ;
- Bâtiment E : Immeuble comprenant uniquement des logements étudiants en seconde ligne de construction côté droit ;
- Bâtiment F : Immeuble comprenant des logements moyens en seconde ligne de construction côté gauche ;
- Bâtiment G : Immeuble comprenant des logements conventionnés en fond de parcelle (le long de la voie de chemin de fer) ;

Considérant que l'absence de Bâtiment B s'explique par sa suppression durant l'élaboration du projet ;

Considérant que le projet propose des bâtiments dont les gabarits varient d'un R+3 à un R+7 ; que les rez-de-chaussée sont relatifs, en fonction du niveau d'entrée ;

Que certains lots partagent le même bâtiment ; que c'est le cas des lots A et B dont les entrées sont disposées à un niveau différent, le rez-de-chaussée du magasin dans le bâtiment B s'aligne avec le quai Fernand Demets et s'enterre petit à petit dans la parcelle ; que le bâtiment A surplombe le bâtiment B mais son rez-de-chaussée équivaut à la toiture du magasin puisque l'entrée se fait via l'intérieur d'îlot ;

Que le même principe se répète pour le bâtiment D dont le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont dédiés aux activités productives ; qu'il s'enfonce dans le terrain et permet un accès à la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

partie logement au niveau supérieur ; que les rez-de-chaussée des bâtiments A, B, C, D et en partie E et F forment un socle sous lequel s'étend le parking ;

Aménagements extérieurs :

Piste cyclable :

Considérant que le projet propose une piste cyclo piétonne à cheval sur le présent projet et le terrain de la STIB permettant de traverser l'îlot et de liasonner ces deux pistes cyclables d'importances régionales ;

Attendu qu'un RER vélo longe la ligne 28 du chemin de fer et une piste cyclable ICR (itinéraires cyclables régional) existe quai Fernand Demets ; que l'îlot Birmingham ne rencontre actuellement aucune traversée sur 900 m de long ;

Vu la politique régionale de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de promotion de l'usage du vélo ;

Considérant l'article 26.5 du PRAS qui précise la nécessité de préserver la continuité et la cohérence de l'ensemble du réseau cyclable ;

Vu l'accord de la STIB et la reprise de cette voirie par Bruxelles-Mobilité ; que la réalisation de cette voirie fait partie de la charge d'urbanisme liée au projet ;

Considérant les remarques de la STIB sur la hauteur (minimum de 3 mètres) et la délimitation du site par une clôture pour sécuriser l'entrepôt, qui est en activité de jour comme de nuit ; qu'il convient de fournir un détail précis de cette clôture ; qu'il convient également de préciser le retour du mur existant longeant la maison de maître ; et d'avoir un début de muret rehaussé d'une clôture similaire au mur existant du site de la STIB côté quai F. Demets ;

Que concernant la gestion des eaux pluviales du lien cyclo-piéton, il convient de le détailler ;

Considérant que la réalisation de la piste Cyclo piétonne est indispensable et nécessaire pour la réalisation du projet ; que sans celle-ci et l'accès au site par celle-ci, le projet avec sa densité n'est pas réalisable ;

Abords :

Considérant que la superficie du terrain est de 13.853 m² ; Considérant que l'article générale 0.2 du PRAS impose dès lors un minimum de 10 % d'espaces verts soit 1.385,3 m² ; Considérant que la demande répond à cette prescription ;

Que les interventions proposées visent à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que 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;

Considérant que la demande vise à abattre 22 arbres à haute tige ; que le projet prévoit la plantation de 37 arbres (cfr. note explicative p65) ; que 11 d'entre eux seront plantés au niveau de l'espace public le long du canal et 6 le long du chemin cyclo-piéton ; que le projet prévoit donc la plantation de 20 nouveaux arbres sur la parcelle ; que la demande ne renseigne pas le type d'arbre (1^{ère}, 2^{ème} ou 3^{ème} grandeur), la taille et l'envergure des plants au moment de leur plantation ;

Considérant qu'aucune analyse phytosanitaire de la végétation présente n'a été effectuée en vue de l'abattage des arbres ;

Considérant qu'il serait opportun d'envisager des écrans végétaux pour protéger le site des nuisances sonores et visuelles générées par les activités des parcelles voisines ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que la demande ne renseigne aucune mesure d'économie circulaire ; que les mesures prises en vue de limiter les conséquences environnementales du chantier ne sont pas évoquées ;

Considérant que côté gauche, l'accès au parking du sous-sol est à l'air libre sur une largeur de 8 m et une zone non construite et clôturée est prévue sur +/-10 m de large abritant une partie engazonnée et les boîtiers de gaz ; que cette zone sert de sortie de secours pour le Colruyt ; qu'il convient d'améliorer et de retravailler cette zone de manière plus détaillée et qualitative par rapport à l'espace public ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) en ce que la zone de cours et jardins n'est pas intégralement aménagée en vue du développement de la flore, puisque certains chemins la parcourent ; que la dérogation est acceptable ;

Accès et Mobilité :

Piétons :

Considérant que l'accès sur la majorité du site se réalise via la nouvelle voirie cyclopiétonne ; qu'une possibilité d'accès existe également depuis le quai ainsi que via la servitude rue de Birmingham ;

Considérant qu'une entrée sous le bâtiment central permet l'accès à l'arrière du site ; que le rez-de-chaussée du bâtiment d'activités productives (bâtiment D) est également accessible depuis la rue ; que le supermarché possède une entrée indépendante ;

Considérant que le projet prévoit un accès au bâtiment G en fond de site (en plus de via le quai Demets) le long de la voie ferrée accessibles par un chemin privé se trouvant sur la parcelle voisine de droite; que ce chemin n'est pas public et se trouve sur la parcelle voisine de droite grevée d'une servitude de passage ; que les modalités de cette servitude de passage n'ont pas été renseignées ; qu'il n'est, par conséquent, pas possible d'apprécier l'accessibilité réelle du site par cette voie ; qu'étant en domaine privé les aspects pratiques et sécuritaires ne sont pas pris en compte (modalités, entretien, accès police, etc.) ; que l'accès de Bxl-Propreté et à 2 emplacements PMR sont prévus via cette servitude ; qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que le projet prévoyant un accès à un immeuble de 31 logements, 2 emplacements carrossables PMR, Bruxelles-Propreté pour l'évacuation des conteneurs enterrés et au SIAMU, il convient de clarifier et de garantir la situation de cette servitude ;

vélo :

Considérant que 455 emplacements de vélos sont prévus sur le site ; que 404 emplacements de vélos sont à destination des logements dont 20 pour vélos-cargos (1/chambre) ; qu'ils sont répartis dans les différents bâtiments et sur le site ; qu'ils sont facilement accessibles ;

que 46 emplacements de vélos dont 3 pour vélos-cargos seront à destination du commerce;

Voiture :

Considérant que le projet prévoit 184 emplacements voiture et 11 emplacements motos de parking couverts dont 88 +les 11 motos sont alloués aux logements et activités productives et 96 au commerce ; que 2 emplacements PMR situés en haut de la parcelle (accessible par la servitude rue Birmingham) sont prévus à l'air libre ; que 4 voitures seront partagées et 11 parkings de logements conventionnés seront mutualisés avec les activités productives ;

Considérant que suivant l'article 7 du Titre II du RRU : Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parpage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

inférieur à celui déterminé par l'article 6, 10 ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public ; preuve pour logements étudiant de convention unif « qui sont la propriété d'une personne morale de droit public ou d'intérêt public, à l'instar d'une université » Le projet semble déroger par le nombre d'emplacements de parcage prévus pour les kots, soit l'équivalent d'un emplacement par 10 kots ; que ce ratio est inférieur à la valeur imposée par le RRU de 1/1 ;

Que le projet peut donc bénéficier du régime plus favorable prévu pour les établissements d'hébergement collectif sans solliciter de dérogation ;

Pour ce qui concerne le titre VIII relatif aux normes de stationnement en dehors de la voie publique article 6, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est d'un à deux emplacements par logement ;

Que le projet déroge car le nombre d'emplacements de parcage est légèrement inférieur au nombre demandé ; que le nombre d'emplacements de parking voiture par habitant avoisine le 1 puisque, en dehors des emplacements prévus pour les kots, 88 emplacements sont destinés aux autres logements (86 en sous-sol et 2 PMR sur le socle) pour un total de 95 logements (94 appartements et le concierge des kots) ;

Que le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable promouvant les modes de transport alternatifs à la voiture ; qu'en effet, le projet pourra accueillir 1 vélo par chambre (y compris pour les kots), pour un total de 404 vélos dont une vingtaine de vélos cargo ; que de plus le projet améliorera l'accessibilité du site et renforcera sa connexion avec les transports en commun, notamment grâce à la construction de la nouvelle voirie cyclo-piétonne le long de la parcelle STIB reliant la rue de Birmingham au Quai Demets ;

Qu'enfin, une partie des logements sont conventionnés (à prix modérés) et que Citydev préconise 0,8 place par logement, compte tenu du profil de leurs acquéreurs (revenus limités) et de la démarche de durabilité qu'ils promeuvent ;

Que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un minimum d'emplacement est nécessaire pour les véhicules des étudiants provenant de l'étranger et/ou les véhicules nécessaires lors des déménagements, les 2 emplacements dédiés aux voitures partagées ne suffisent pas et ce manque d'emplacement engendrera un report en voirie ;

livraison :

Considérant que la zone de chargement est hors voirie ; qu'il s'agit d'un quai fermé avec ouverture mécanisée ;

Sous-sol ACD

Considérant que 2 niveaux de parking sont prévus sur une profondeur de +/-70 m abritant 195 emplacements ainsi que les caves ; que ce sous-sol est en retrait des limites mitoyennes ; que suivant l'article 7 du Titre I du RRU § 2 au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction isolée est en conformité avec les règles prescrites à l'article 13 ; que la construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse ;

Considérant que la construction en sous-sol ne sera pas recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, ou aménagée en terrasse ; qu'en effet, certains chemins parcourent la dalle de couverture du commerce et des activités ; qu'au droit de ces chemins, on ne retrouve pas 60 cm de terre mais

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

bien une sous fondation, une fondation et un revêtement de sol étanche ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Que l'accès est réalisé en partie gauche à l'air libre sur une largeur de 8 m ;

Socle

Considérant que le rez-de-chaussée sous les bâtiments ACD reprend +/- les surfaces des sous-sols ; que côté quai certaines façades sont placées en retrait non parallèlement à l'alignement facilitant les accès aux différentes fonctions ;

Que suivant l'article 7 du Titre I du RRU, la construction hors sol est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains ;

Considérant que la partie gauche est occupée par un commerce (Colruyt) de 3.566 m², en partie centrale l'accès aux logements des étages des bâtiments et au site arrière partie basse et en partie droite, l'accès et l'occupation des activités productives prévues sur deux niveaux (3.495 m²) ;

Considérant que suivant la prescription 9bis4 du PRAS (projet portant au moins sur 10.000 m² de superficie de plancher), le projet prévoit d'affecter aux activités productives, et aux commerces une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90% de l'emprise au sol du projet ;

Considérant que le projet déroge à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement et entretien des zones de recul) en ce qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions ; que le projet prévoit des implantations en recul par rapport à l'alignement, afin de permettre des élargissements de trottoirs à des endroits où celui-ci n'offre pas actuellement tout le confort nécessaire aux piétons ; que les alignements demeureront toutefois inchangés ; que les portions concernées resteront donc propriété du demandeur, lequel consentira une servitude de passage public sur sol privé ; que les zones de recul qui se créeront à ces endroits seront aménagées en trottoir, et seront donc imperméabilisées en totalité ; que la dérogation est acceptable ;

Que la façade du Colruyt est en noir et se distingue du bâtiment droit (activités productives en structure béton comme ses étages)

Bâtiment A

Considérant qu'un nouveau bâtiment (A) de 23,20m de large sur 16,45 m de profondeur est construit à front du quai Fernand Demets ; que cet immeuble comporte 4 étages sur rez-de-chaussée ; qu'il est à 10,18 m de la limite mitoyenne gauche (et 3,70 m à l'arrière) ;

Considérant que les bâtiments voisins de référence sont le bâtiment du COOP, l'usine de la STIB, les bâtiments industriels côté rue de Birmingham ; le projet prévoit que chaque bâtiment répond à son voisin le plus proche qu'ainsi les 2 bâtiments à rue (A et C) respectent une hauteur similaire à celle du COOP ; Que ce bâtiment reste de gabarit inférieur au bâtiment COOP de la parcelle voisine ce qui répond à l'article 8 du Titre I du RRU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que 16 logements sont aménagés dans l'immeuble répartis en 5 studios, 3 appartements de 1 ch, 8 appartements de 2 ch ; qu'ils ont des doubles orientations et des terrasses rentrantes ; que l'accès à l'immeuble se réalise via l'arrière ;

Considérant que le projet prévoit des façades en briques rythmées par une ossature de béton foncée faisant référence avec le passé industriel du quartier ; que les terrasses sont placées aux angles permettant de donner de la légèreté et des ouvertures au bâtiment ;

Bâtiment C

Considérant qu'un nouveau bâtiment (C) de 23,20m de profondeur sur 17,8 m de large, en retrait et en biais du quai Fernand Demets ; que cet immeuble est à 10,56 m du bâtiment A et à 8,57 m du bâtiment D ; que cet immeuble comporte 5 étages sur le socle ; Que ce bâtiment reste de gabarit inférieur au bâtiment COOP de la parcelle voisine ce qui répond à l'article 8 du Titre I du RRU ;

Considérant que 15 logements sont aménagés dans l'immeuble répartis en 1 appartement de 1 ch, 10 appartements de 2 ch, 4 appartements de 3 ch ; qu'ils ont des doubles orientations et des terrasses rentrantes ;

Considérant que le projet prévoit des façades en briques rythmées par une ossature de béton foncée faisant référence avec le passé industriel du quartier ; que les terrasses sont placées aux angles permettant de donner de la légèreté et des ouvertures au bâtiment ;

Bâtiment D

Considérant qu'un nouveau bâtiment (D) de 32 m de large sur 16,75 m de profondeur (les deux premiers niveaux d'activités productives sur 40,75 m de profondeur) est construit en partie droite; que cet immeuble comporte 3 étages sur le socle de deux niveaux; Que le bâtiment D présente une hauteur qui dépasse l'usine voisine de droite à l'avant et un gabarit inférieur à l'arrière ; Que ce bâtiment reste de gabarit inférieur au bâtiment COOP de la parcelle voisine ce qui répond à l'article 8 du Titre I du RRU ;

Considérant que 12 logements 2 ch sont aménagés dans l'immeuble ; qu'ils sont traversants et accessibles depuis une passerelle en partie arrière et que tous les logements ont des terrasses rentrantes côté canal ;

Considérant que le projet prévoit des façades en béton de teinte claire ; que l'architecture est simple et régulière et se distingue des autres immeubles ;

Considérant que la façade nord - donnant sur la voie publique - n'a pas été élaborée avec une qualité suffisante comme nouvelle façade ;

Considérant que les bâtiments A, C et D présentent une architecture reprenant les codes des bâtiments industriels ; que néanmoins, l'affectation de ces bâtiments est identifiable grâce aux balcons intégrés dans le bâti ;

Bâtiment F

Considérant qu'un nouveau bâtiment (F) de 17,10 m de large sur 26,05 m de profondeur est construit en partie gauche au milieu de l'îlot ; que cet immeuble comporte 6 étages sur rez-de-chaussée ;

Considérant que ce bâtiment est de gabarit supérieur au bâtiment COOP de la parcelle voisine ; que toutefois il se situe fortement en retrait ; que la dérogation en hauteur est admissible vu la bonne intégration du projet dans son environnement bâti, à la prise en considération des larges dégagements qu'il offre, au respect du bâtiment emblématique de Coop, de la présence du canal qui accentue encore ce rapport d'échelle favorable au projet, au dénivelé important du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

terrain et au raccord harmonieux opéré entre les nouveaux bâtiments et le tissu urbain environnant. ; que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est dès lors acceptable ;

Considérant que 17 logements sont aménagés dans l'immeuble répartis en 7 appartements de 3 ch, 10 appartements de 4 ch ; qu'ils ont des doubles orientations et des terrasses saillantes ;

Bâtiment G:

Considérant qu'un nouveau bâtiment (G) de 17,21 m de large sur 26,6 m de profondeur est construit en partie gauche à l'arrière dans l'îlot ; que cet immeuble comporte 7 étages sur rez-de-chaussée;

Considérant que ce bâtiment est de gabarit supérieur au bâtiment COOP de la parcelle voisine ; qu'il se situe fortement en retrait ;

Considérant que le site présente une différence de niveau importante entre le canal et la voie ferrée (12m) ; qu'il convient de tenir compte de cette différence de niveau pour apprécier la hauteur des différents bâtiments ;

Que, pour la volumétrie du bâtiment G, en fond de site, ce principe n'est pas appliqué ; que la proximité avec les bâtiments voisins côté rue de Birmingham, et sa position dominante montre qu'il existe encore une hauteur trop importante et imposante;

Considérant que 23 logements conventionnés pour Citydev sont aménagés dans l'immeuble répartis en 16 appartements de 2 ch, 6 appartements de 3 ch et 1 4ch; qu'ils ont des doubles orientations et des terrasses saillantes;

Considérant que le bâtiment G présente un parement en brique avec variation d'appareillage et balcons sortants placés en alternance de manière à ne pas surcharger la façade ;

Bâtiment E (étudiants)

Considérant qu'un nouveau bâtiment (E) en L est construit sur 5 étages sur rez-de-chaussée en intérieur d'îlot côté droit, dont le premier rectangle donne sur la piste cyclo piétonne et fait 19,74 m sur 46,17 m et le deuxième rectangle perpendiculaire au premier fait 19,7 m de large sur 33,62 m de long; Que ce bâtiment est de gabarit inférieur au bâtiment COOP de la parcelle voisine ; que volumétrie augmente également à mesure que l'on s'éloigne du bâtiment voisin de droite ; qu'il se situe de plus en retrait ; que le bâtiment est conforme à l'article 8 du Titre I du RRU;

Considérant que 161 logements étudiants sont aménagés dans l'immeuble ; que 3 typologies de chambres sont prévues ; des chambres de +/- 15m² sans salle de douche intégrées et des chambres de 27 à 43 m² avec salle de douche intégrées ; qu'un logement de concierge est prévu et domine les accès cyclo piéton ; que 2 foyers communs (45 m² et 53 m²) sont prévus par étage ; que ces foyers sont bien orientés pour permettre une vue au loin vers le canal ;

Considérant que le sous-sol -1 est occupé par les vélos directement accessible depuis la piste cyclopiétonne et le -2 par les locaux techniques ;

Considérant que le hall commun est prévu sur deux niveaux et accessible via la rampe d'escalier perpendiculaire à la piste cyclo piétonne ; que cet espace pourrait être amélioré en l'agrandissant et supprimant une chambre ;

Que la répartition des fonctions se présente comme suit :

-01 locaux techniques – chaufferie ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

00 l'entrée principale, 9 entités PMR individuelles, 5 entités individuelles, 1 appartement 1 chambre pour le concierge, 1 cantine de 104m², 1 cuisine de 20m², 1 buanderie (8 appareils), 1 sanitaire commun et 2 salles d'étude de 49 et 47m² ;

01 23 entités individuelles, 9 chambres, 4 WC, 4 douches, 1 buanderie (7 appareils) et 2 foyers de 45 et 53m² ;

02 25 entités individuelles, 9 chambres, 4 WC, 4 douches, 1 buanderie (7 appareils) et 2 foyers de 53 et 59m² ;

03 25 entités individuelles, 9 chambres, 4 WC, 4 douches, 1 buanderie (7 appareils) et 2 foyers de 50 et 53m² ;

04 25 entités individuelles, 9 chambres, 4 WC, 4 douches, 1 buanderie (7 appareils) et 2 foyers de 53 et 59m² ;

05 13 entités individuelles, 1 buanderie (7 appareils) et 1 foyer de 89m² ;

Considérant que toutes les entités individuelles présentent une superficie de 40m² pour les PMR et une superficie moyenne de 27m² ; que les chambres présentent une superficie moyenne de 15m² ;

Considérant qu'en l'application de l'article 4 du chapitre II du RCU – superficie minimales, la cuisine doit présenter un minimum de 8m² et être agrandie d'1m² par chambre, soit selon le projet présenter une superficie de 40m² (8 m² de base + 32m² (36 – 4 ch.) ;

Considérant qu'en l'application de l'article 7 du chapitre III du RCU – salle de bain, le projet doit prévoir 1 salle de bain pour 4 chambres ; que, par étage, 2 salles de douches comprenant 2 WC, 2 douches et 2 lavabos sont proposés ; que cet aménagement s'apparente plus à un vestiaire qu'à une salle de bain ; que chaque habitant doit pouvoir profiter s'une salle de bain individuelle à raison d'une unité pour 4 habitants ;

Considérant que chaque étage est divisé en 4 parties ; que chacune des parties est accessible par tous les habitants ; que, par conséquent, les sanitaires dédiés aux entités collectives (chambres) peuvent être utilisés par tous les habitants ; que l'occupation du foyer nord est susceptible de nuire à l'occupation des espaces collectifs à proximité ; qu'il convient de rendre indépendants les espaces dortoirs des foyers ;

Considérant que l'architecture de ce bâtiment est volontairement épurée, répétitive et fonctionnelle (métallique) ; que l'entrée est marquée par un retrait dans le bâti ; que la façade du côté de la voirie cyclo-piétonne n'est pas activée empêchant tout contrôle social ;

Considérant que les recommandations communales conseillent l'intégration d'un concierge pour 48 entités pour étudiants ; que l'occupation prévue dépasse largement ce chiffre et qu'il convient d'envisager que l'entretien dépassera les capacités d'une seule personne ; que, dès lors, des locaux d'entretien complémentaires devraient être envisagés ;

Charges :

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 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que dans la situation existante du site il y a 683 m² de logement, 557m² de commerce, 6.517 m² d'activités productives et 240 m² de bureaux ;

Que le projet développe 3.495 m² d'activités productives, 3.566 m² de commerce et 14.735 m² de logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que la demande de permis impliquant des charges concerne commerces et commerces de gros et entraînant le dépassement du seuil de 2 000 m² de superficie de plancher ; que le projet se situe en zone de revitalisation urbaine ;

Considérant que le demandeur a proposé la réalisation de l'aménagement d'une voirie destinée à devenir publique, permettant de créer une nouvelle liaison entre la rue de Birmingham et le quai Fernand Demets, ceci étant également le moyen de permettre la faisabilité du projet ; que le coût de revient des travaux de cette voirie publique est provisoirement estimé à 389. 725,00 € HTVA soit 471.568,00 € TVAC devrait être imputé sur le montant total des charges d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis concerne du logement ; que la superficie de plancher se situe au-dessus du seuil fixé à 1.000 m² ;

Considérant que le demandeur a proposé la réalisation de logements conventionnés dans le bâtiment G représentant 23 appartements pour une surface totale de 3.652 m² ; que ceci est supérieur aux 15% prévu dans l'arrêté relatifs aux charges d'urbanisme (19,9%) ;

Que les charges liées aux logements seront dès lors dédiées à la création de logements conventionnés dans le bâtiment G ;

Considérant que les charges d'urbanisme doivent faire l'objet d'une garantie financière ; que le montant de cette garantie est fixé à hauteur du montant total des charges qui serait dû en cas de charge demandée en numéraire ;

Bruit :

Considérant que le site industriel voisin de droite appartenant à la STIB est actif nuit et jour et 7 jours sur 7 ; que le niveau sonore annuel moyen est compris entre 65 et 70 dB(A) ; que du côté gauche, le dispositif haute tension se trouvant entre le site et le COOP génère un bruit continu de 74 dB(A) ; que le long de la voie ferrée, le niveau sonore annuel moyen est de 80 dB(A) et le long du canal de 70 dB(A) (espace structurant de part et d'autre du canal) (cfr. RI V.9.) ;

Considérant que le passage des trains nuit et jour génère du bruit et des vibrations ;

Installation transformateur basse/haute tension :

Considérant que le rapport d'incidences est lacunaire en ce qui concerne la composition du dispositif haute tension situé sur la parcelle voisine de gauche ; que cette installation est appelée « cabine haute tension » (cfr. RI p.113), ce qui sous-entend un volume fermé ; qu'il s'agit en réalité d'un dispositif à l'air libre ; que le rapport d'incidences ne décrit pas l'installation et que la question du champ magnétique éventuellement généré n'est pas évoqué ; que les risques pour la santé des personnes ne sont pas analysés ; qu'également, cette installation est source de bruit continu dont l'impact éventuel sur la santé mentale des futurs habitants n'est pas analysé ;

Considérant que du côté gauche, le site est ouvert sur le dispositif haute tension ; qu'aucune mesure visant à limiter la propagation du bruit à l'intérieur du site n'est proposée ; que la partie du rapport d'incidences qui concerne le bruit est basé sur une version antérieure du projet comprenant un bâtiment refermant le site à cet endroit (cfr. RI p113) ; que, dans la dernière version du projet, ce bâtiment susceptible de faire écran a disparu ;

Phasage :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que la première phase du projet sera la construction du bâtiment à Ganshoren pour Travco, que la 2^{ème} phase est le déplacement de la ligne haute tension par la STIB sur la future piste piétonne ; qu'il convient de prévoir ensuite la phase pour la piste cyclo-piétonne ;

Gestion des eaux pluviales et eaux souterraines :

Considérant que le projet imperméabilise pour 71,7 % ;

Considérant que les eaux pluviales du projet sont gérées grâce à des toitures extensives, intensives, des citernes de récupération des eaux pluviales, des bassins d'orage et des bassins d'infiltrations ;

Considérant que le projet déroge à l'article 16 du Titre I du RRU (collecte des eaux pluviales) en ce que, pour le bâtiment B, avec 3.163 m³ de toitures jardins, il est prévu que le surplus d'eau soit restitué à la parcelle grâce à l'implantation de 2 bassins d'infiltration de 30 m³ ; que, pour le bâtiment D, sa localisation au bord du quai ne permet pas l'infiltration ; qu'un bassin d'orage de 45 m² collectera le surplus d'eau ; Que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet est situé en zone « bleu foncé » de proximité de la nappe phréatique ; que la profondeur du niveau phréatique est à 2m côté quai et atteint 8m vers l'arrière ; Considérant que le projet est situé en zone inondable ; que la parcelle est fortement pentue, que le demandeur mentionne la proximité des eaux souterraines rendant impossible la réalisation d'un 2^{ème} sous-sol ; qu'il convient dès lors de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;

Qu'en réponse aux réclamations.

- Une demande de permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers ; que l'accès actuelle via la servitude existante est déjà pour le logement et les camions poubelles ; que dans l'acte de base aucune restriction n'existe ;
- Que le site actuel est déjà fermé au public ; que le projet ajoute une liaison entre le haut et le bas de la parcelle et sera ouvert en journée ;
- Que l'imposition de logements sociaux est régi dans les questions de charges d'urbanisme ; que le demandeur propose le passage public et les logements conventionnés de Citydev ;
- Que le projet prévoit la plantation de 20 nouveaux arbres sur la parcelle ;
- L'entreprise Travco a décidé d'elle-même de partir, que le demandeur accompagne Travco dans un dossier parallèle à Bruxelles ;
- Que le projet a fait l'objet d'une étude acoustique qui a déterminé que les nuisances les plus importantes étaient plutôt celles du flux sur le canal ; que l'analyse acoustique a été étudiée par les spécialistes de BE qui n'a pas de remarques spécifiques ; qu'à tout le moins, il convient d'ajouter une barrière végétale pour faire une barrière au niveau sonore mais aussi pour la préservation de la qualité de la biodiversité ;
- Que de plus, le PRAS, accompagné d'une EIE, a modifié la zone industrielle en ZEMU ce qui implique pour les grands projets minimum 40% de logements aux étages ;
- Que le nombre d'emplacements de parkings est suffisant mais mal réparti suivant les fonctions ;
- Que la STIB a marqué son accord, et que le passage public sera repris par Bruxelles-Mobilité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

- Que Citydev a marqué leur accord pour l'utilisation du bâtiment G à des logements conventionnés ; qu'il convient d'avoir cette convention pour la délivrance du permis ;
- Que la demande ne nécessite pas de permis de lotir.
- Qu'une visite de la direction des Monuments et sites a été réalisée sur les lieux pour l'évaluation du patrimoine existant qui n'a plus de valeur intrinsèque ;
- Que le projet est pensé afin de rejeter le minimum d'eaux en dehors du site et que le stockage par citerne n'a dès lors pas lieu d'être ;
- Que l'avis SIAMU remis dans les 60 jours de la complétude de la demande se fait en parallèle à l'enquête publique ;
- Que le site respecte la prescription 0.2 du PRAS et l'article 13 du Titre I du RRU ;

Généralités :

Considérant que le projet respecte la prescription 9bis4 du PRAS en ce que le projet prévoit d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90% de l'emprise au sol du projet et que le projet prévoit d'affecter au logement au minimum 40 % de la superficie de plancher ;

Considérant que le PRAS a changé cet îlot de zone industrielle en zemu ce qui implique, vu la taille du site l'insertion de logement ; que cette compatibilité urbanistique a été analysée lors de cette modification de zonage ;

Considérant que les cabanons ascenseurs ne sont pas intégrés dans le volume de toiture et déroge donc à l'article 8 §3 du Titre I du RRU et à l'article 14 du PPAS « Equipements techniques en toiture » ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU en ce que les toitures où des panneaux solaires sont placés n'ont pas de toiture végétale vu l'ombrage que porteraient ceux-ci ne permettant pas la viabilité des plantations ; que seuls les toitures de moins de 100 m² ont des panneaux solaires ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 16 du Titre II du RRU (Ordures ménagères) en ce que pour les bâtiments E, F et G, un espace-tri enterré a été prévu à l'arrière du site, en concertation avec Bruxelles-Propreté ; que ce système est de plus en plus préconisé pour des sites de cette taille-là ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le champ d'application du titre II du RRU ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement collectif (tels que chambres d'étudiants appartenant à une université) ;

Que de plus lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 10 ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public ; Que le présent projet peut donc bénéficier du régime plus favorable prévu pour les établissements d'hébergement collectif ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que le projet s'inscrit dans la zone du Canal, périmètre phare aux yeux de la Région qui souhaite y développer l'offre résidentielle en l'intégrant dans une économie urbaine productive et y renforcer qualité des espaces publics ; qu'il s'inscrit également dans un site prioritaire de développement Birmingham défini par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ; qu'il est également couvert par le plan directeur du Canal dont le Beeldkwaliteitsplan (BKP) ou plan de qualité paysagère et urbanistique, précise la mise en œuvre dans le but d'assurer une cohérence des projets dans cette zone. ;

Que la Zone de Revitalisation Urbaine ZRU englobe également le site et le Contrat de Rénovation Urbaine Gare de l'Ouest détaille les investissements prévus ou à prévoir pour redynamiser ce quartier en difficulté ;

Que par son programme, le projet joint la fonction résidentielle à 2 nouvelles activités économiques que sont le supermarché et les activités productives. De cette manière, le projet pourra proposer une nouvelle dynamique sociale, développer l'économie du quartier et proposer de nouvelles offres d'emploi. ;

Qu'il répond également au BKP en créant une connexion transversale vers le Canal, via cette nouvelle voirie cyclo piétonne entre la rue de Birmingham et le quai Fernand Demets ;

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

Avis favorable de DU, DPC et BE sous réserve de :

De manière générale :

- Prévoir la piste cyclable piétonne dans une des premières phases du chantier ;
- Clarifier les modalités des servitudes auprès de l'autorité délivrante
- Fournir la convention de Citydev pour le bâtiment G ;
- Fournir l'accord officiel de la STIB ainsi que la reprise de la nouvelle traversée par BM ;
- Fournir une convention avec une université pour les logements étudiants (conformité RCU et RRU) ou fournir la convention avec l'AISE ;
- Fournir un rapport photographique complet (intérieur/extérieur) des bâtiments à démolir ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

- Apporter une réflexion sur la réutilisation des matériaux des bâtiments démolis, son transport et les mesures d'économie circulaire ; fournir une étude multicritère sur l'impact carbone ;
- Fournir une étude phytosanitaire plus approfondie en privilégiant le maintien des arbres matures sur le site ;
- Prévoir des écrans végétaux pour protéger le site des nuisances sonores et visuelles générées par les activités des parcelles voisines et en préciser les essences ;
- Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction
- Envisager la possibilité d'ouvrir le site la journée au public ;

Piste cyclable

- délimiter le site de la STIB par une clôture d'une hauteur de minimum de 3 mètres, la végétaliser et fournir un détail précis de cette clôture ; préciser également le retour du mur existant longeant la maison de maître avec un bout de muret similaire au mur de clôture du site de la STIB côté quai F. DEMETS
- Détailler la gestion des eaux pluviales ;
- Appliquer les objectifs du BKP et prêter attention à la création d'une connexion écologique

Aménagements extérieurs :

- Améliorer la bordure sud :
 - côté rue, améliorer et retravailler cette zone de manière plus détaillée et qualitative par rapport à l'espace public ;
 - donner un détail de la clôture tout le long de la mitoyenneté et des aménagements végétaux ;

Par bâtiments :

- Sous-sol :
 - Fournir un plan du 1er sous-sol qui indique les différentes attributions des emplacements de parking et les installations classées (transformateurs statiques, ventilateurs, ...)
 - prévoir un ratio - nombre d'emplacements de parking / nombre de logements de minimum 0.10 pour les kots en révisant à la baisse le ration des logements traditionnels voir conventionnées ;
- Bâtiment A : ne pas placer de signalétique du Colruyt sur le trottoir ;
- Bâtiment D :
 - Améliorer la façade nord - donnant sur la nouvelle voie publique
- Bâtiment E
 - rendre indépendants les espaces dortoirs des foyers ;
 - Agrandir le hall d'entrée en supprimant une chambre ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

- Activer la façade du côté de la voirie cyclo-piétonne ;
 - Bâtiment G :
- Supprimer minimum un étage
- Donner des précisions sur les dispositifs proposés et les matériaux utilisés pour contrer les nuisances sonores environnantes (chemin de fer et cabine haute tension)

En réponses aux avis des Instances :

- se conformer les plans modifiés à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;
- se conformer à l'avis Access&Go;du 29/09/2021 et soumettre les plans modifiés à l'avis Access&Go;
- se conformer à l'avis VIVAQUA du 08/09/2021;
- se conformer à l'avis de la STIB du 27/08/2021;
- se conformer à l'avis de Infrabel du 27/06/2021;
- se conformer à la décision de la Commission de Sécurité Astrid du 07/09/2021 exigeant une couverture radioélectrique ASTRID pour le sous-sol et le socle ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Avis défavorable de la commune pour les raisons suivantes :

Vu que l'objet de la demande est de **démolir des bâtiments et abattre des arbres sur le site, construire un ensemble dont un socle d'activités productives (3.495 m²) et du commerce (3.566 m²) face au Canal, et 6 immeubles comprenant un total de 94 logements et 178 kots étudiants, un parking en sous-sol avec 184 emplacements voiture et 11 emplacements moto, créer et aménager une nouvelle voirie publique pour les circulations piétonnes et vélos entre le quai Fernand Demets et la rue de Birmingham ;**

Considérant que le projet de construction comprend 7 lots dont 6 immeubles de logements, 1 socle d'activité économique et un parking en sous-sol ;

Considérant que 3 des immeubles de logement sont posés sur un socle économique côté canal ; que les 3 autres immeubles sont positionnés en intérieur d'îlot isolés les uns des autres ;

Considérant que le projet comprend 6 immeubles de logements se répartissant comme suit :

- Bâtiment A : Immeuble à rue comprenant des logements moyens situé à rue côté gauche de la parcelle ;
- Bâtiment C : Immeuble à rue central comprenant des logements moyens ;
- Bâtiment D : Immeuble mixte comprenant une partie d'activité productive et des logements moyens positionné du côté droit à rue ;
- Bâtiment E : Immeuble comprenant uniquement des logements étudiants en seconde ligne de construction côté droit ;
- Bâtiment F : Immeuble comprenant des logements moyens en seconde ligne de construction côté gauche ;
- Bâtiment G : Immeuble comprenant des logements conventionnés en fond de parcelle (le long de la voie de chemin de fer) ;

Considérant que l'absence de « Bâtiment B » s'explique par sa suppression durant l'élaboration du projet ;

Considérant que le site se trouve le long du Quai Fernand Demets ; que le site occupe 3 parcelles cadastrales dont l'une, le long du chemin de fer, n'est accessible qu'à partir des 2 autres ou par la parcelle voisine sise au 222 de la rue de Birmingham ; que le terrain présente un dénivelé de +/-12m entre la partie arrière longée par le chemin de fer et l'avant du site le long du canal ; que le site est entouré à gauche par le centre d'entreprises et pôle culturel COOP (ancienne meunerie Moulart), à droite par une usine centrale de la STIB ; que ces deux bâtiments sont représentatifs de l'architecture industrielle du début du 20^{ème} siècle ; qu'à l'arrière, le site est voisin d'un complexe de bâtiments industriels (ateliers) et d'une Eglise (Fondation Olangi Wosho) ; qu'il est à noter qu'entre le site concerné par la demande et le site du COOP se trouve un dispositif de transformation basse/haute tension à l'air libre ;

Considérant que l'ASBL TRAVCO (Travail et coopération) souhaite quitter le site pour des raisons pratiques ; que l'auteur de projet propose d'accompagner cette entreprise dans cette démarche ; que l'auteur de projet propose une mixité d'affectation de manière à maintenir une activité économique créatrice d'emploi tout en incluant des logements nécessaires au développement de cette partie de la Région ; que la réalisation d'un tel programme participe à la revitalisation des berges du canal ;

Considérant que le site est refermé le long du canal par un socle commercial et 3 immeubles de logements posés sur celui-ci ; qu'entre la parcelle voisine de droite et le site, une voirie cyclo-piétonne implantée partiellement sur la parcelle concernée par la demande et la parcelle voisine de droite appartenant à la STIB donne accès à l'intérieur d'îlot entre le bâtiment d'angle (D) et le bâtiment comprenant les logements étudiants (E) ; que le site est entièrement clôturé que l'ouverture du site au public en journée est évoquée ; que les modalités d'accès au public ainsi que la gestion quotidienne du site ne sont pas suffisamment développée dans la demande ; que la Commune n'a pas montré d'intérêt à reprendre la gestion des aménagements semi-publics ; que, dès lors, la gestion et de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

l'entretien du site resterait à la charge des copropriétaires ; que la conception pose la question du maintien dans le temps de l'accessibilité au public dépendante de la volonté des copropriétaires ; que, l'absence d'activités attrayantes (par exemple : commerce de proximité, café, espace de co-working, potagers, etc.) en intérieur d'îlot n'invite pas le public à occuper le lieu ; que, la traversée du site par le public n'est pas envisageable du fait de l'absence d'accès public sur la partie haute du site ; que le projet offre peu d'ouverture sur le quartier et de liaison avec la tissu urbain ;

Considérant que l'auteur de projet propose une implantation du bâti « en peigne » ; que la première ligne de construction comprend le supermarché, 4 entités d'activité productive et les 3 bâtiments A, C et D ; que la deuxième ligne de construction comprend le bâtiment E (logements étudiants) à droite et le bâtiment F à gauche ; qu'un chemin traverse le site entre ces 2 immeubles pour mener au bâtiment G en fond de site ;

Considérant que les accès aux différentes fonctions du complexe socle économique/logements n'est pas clairement identifiable du fait d'un traitement architectural uniformisé de la façade du rez-de-chaussée ; que le type d'activités productives prévu n'est pas défini ; que cette occupation en zone d'entreprise en milieu urbain aurait mérité d'être plus développée et mise en valeur ;

Considérant que la seule ouverture du site sur l'espace public (future voirie cyclo-piétonne) est dissimulée derrière le bâtiment D donnant sur la voirie long du canal ; que la présence de la voirie cyclo-piétonne n'est marquée que par une légère embouchure donnant sur le quai Fernand Demets ; que l'intégration de celle-ci dans le tissu urbain aurait mérité une connexion plus marquée et ouverte ;

Considérant que le projet prévoit de rendre accessible le bâtiment G situé en fond de site par l'usage d'une servitude de passage existante actuellement (et utilisée anciennement par les habitants de la maison) ; que 2 emplacements PMR sont prévus à cet endroit ; que l'auteur de projet propose d'utiliser également cet accès pour le ramassage des ordures ménagères dans conteneurs enterrés sur le site et le passage des services de secours (SIAMU) ; que la preuve de l'existence de cette servitude de passage et de l'usage qui peut en être fait n'a pas été jointe au dossier ; qu'en séance, l'avocat du demandeur a précisé que les modalités d'usage n'étaient pas fixées dans l'acte notarié et que, par conséquent, l'auteur de projet est relativement libre quant aux aménagements proposés ; que l'un des copropriétaires de la parcelle voisine au 222 de la rue de Birmingham s'est opposé à l'usage de cette servitude dans l'intérêt du projet développé (crf. E-mail du 1/10/2021) ; que cette parcelle est fortement occupée par des véhicules appartenant aux occupants des ateliers et aux visiteurs du lieu de culte ; que le parking ne semble pas règlementé sur cette parcelle ; que l'absence de modalités d'accès actée dans la servitude ne suppose donc pas que le passage restera libre de tout obstacle dans la pratique ; que l'usage de ce 3^{ème} accès reste donc théorique à ce stade et ne garantit pas l'intégration de ce chemin dans le développement du projet ; que ce point aurait mérité d'être concrètement réglé afin d'offrir une vraie garantie d'usage ; qu'en l'absence d'une servitude aisément praticable, le cheminement ne peut être considéré comme traversant et le site n'est pas connecté au tissu urbain par le haut ;

Considérant que l'accessibilité de l'intérieur du site aux véhicules de secours, de service, à l'usage des PRM, de déménagement reste nécessaire mais ne semble pas aisé ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne l'accord ferme de la STIB pour la réalisation de la voirie cyclo-piétonne ; qu'il est envisagé que cette voirie soit gérée par Bruxelles-Mobilité par la suite ; que néanmoins, le manque d'ouverture de celle-ci sur l'espace public et sur le site développé, la fermeture des 2 sites voisins par des clôtures, l'étroitesse du chemin et le manque de contrôle social ne permettent pas de garantir une bonne intégration de cette voirie dans l'espace public ;

Considérant que le projet concerne un site majoritairement constitué de logements ; à savoir 18.505m² de logements pour 7.061m² d'activité économique ;

Considérant que pour l'activité commerciale, le choix s'est porté sur une grande entité commerciale au PV02 – 52110 – 01/PFD/1750471 – CIT BLATON Quai Fernand Demets 25-28 rue de Birmingham 222 23

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

détriment de plusieurs commerces ou établissements de taille plus modeste et favorisant les contact sociaux sur le site et permettant de connecter le site au quartier ; que ce choix n'est pas contesté mais aurait mérité d'être justifié ; que le quartier compte déjà plusieurs entités commerciales telles qu'un Lidl situé Place Albert et un autre Colruyt situé boulevard Maurice Herbette ; qu'également, la rue Wayez, la rue Ropsy Chaudron et la chaussée de Mons sont des artères regorgeant de commerces à proximité immédiate du site ; que, de plus, la présence d'une seule entité commerciale telle qu'un supermarché augmentera considérablement le flux de circulation à proximité du site y compris le samedi et ne participe pas à la cohésion sociale ;

Considérant que le site se trouve en zone d'entreprises en milieu urbain ; que la prescription particulière 9bis.3 permet d'affecter les rez-de-chaussée aux logements au lieu des activités productives, de services intégrés aux entreprises, commerce ou commerces de gros pour autant que les conditions locales le permettent ; que, la prescription 9bis.6-2° indique que la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et les îlots avoisinants ; que le site majoritairement occupé par du logement est entouré des parcelles dont l'occupation est essentiellement industrielle ou d'équipement ; que le fonctionnement de certains de ces bâtiments ou installations est continu et sonore ;

Considérant que le demandeur propose une implantation de bâtiments isolés s'étendant sur l'ensemble des parcelles ; que ce type d'implantation, contraire à la prescription 0.6 du PRAS, porte atteinte à la notion d'intérieur d'îlot qui, dans un cadre urbanisé, doit rester une bulle de verdure préservée de l'activité de la ville (accès, passage, occupation contraire à celle de la jouissance d'un jardin) ; que, de plus, le projet ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle des qualités paysagères et végétales du site ; qu'en effet, la disposition des immeubles répartis sur les 3 parcelles et distants les uns des autres afin de limiter les vis-à-vis nécessite la multiplication des cheminements au détriment d'espaces verts plantés et diversifiés ; que l'implantation d'un parking en sous-sol entraîne l'imperméabilisation d'une grande partie du site et entrave la plantation d'arbres de 1^{ère} grandeur ; qu'également, le site n'est pas préservé des activités voisines sonores par des écrans végétaux ou autres aménagements permettant de limiter la propagation du bruit sur l'ensemble du site et d'améliorer la qualité visuelle du paysage depuis les logements ;

Considérant que le site présente une différence de niveau importante entre le canal et la voie ferrée (12m) ; qu'il convient de tenir compte de cette différence de niveau pour apprécier la hauteur des différents bâtiments ; que les bâtiments voisins de référence sont le bâtiment du COOP, l'usine de la STIB, les bâtiments industriels côté rue de Birmingham ; le projet prévoit que chaque bâtiment répond à son voisin le plus proche qu'ainsi les 2 bâtiments à rue (A et C) respectent une hauteur similaire à celle du COOP ; le bâtiment D présente une hauteur qui dépasse l'usine voisine de droite à l'avant et un gabarit inférieur à l'arrière ; que pour le bâtiment des logements étudiants (E), la volumétrie augmente également à mesure que l'on s'éloigne du bâtiment voisin de droite ; que, pour le bâtiment F, situé en 2^{ème} ligne et le bâtiment G en fond de site il n'est pas tenu compte de la faible hauteur des bâtiments voisins situés sur la parcelle 222 de la rue de Birmingham ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les bâtiments situés de l'autre côté du chemin de fer ; que la tour (bâtiment G) présente une hauteur qu'il convient de mettre en relation avec l'ensemble du voisinage situé rue James Ensor ; que s'agissant d'un bâtiment isolé en intérieur d'îlot et de gabarit élevé, il est important de tenir compte de la proximité avec les façades arrières de maison situées de l'autre côté du chemin de fer ; que celles-ci se trouvent à +/- 60m ;

Considérant que le site industriel voisin de droite appartenant à la STIB est actif nuit et jour et 7 jours sur 7 ; que le niveau sonore annuel moyen est compris entre 65 et 70 dB(A) ; que du côté gauche, le dispositif haute tension se trouvant entre le site et le COOP génère un bruit continu de 74 dB(A) ; que le long de la voie ferrée, le niveau sonore annuel moyen est de 80 dB(A) et le long du canal de 70 dB(A) (espace structurant de part et d'autre du canal) (cfr. RI V.9.) ;

Considérant que le passage des trains nuit et jour génère du bruit et des vibrations ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que le rapport d'incidences est lacunaire en ce qui concerne le dispositif de transformation électrique situé sur la parcelle voisine de gauche ; que dans le rapport d'incidences, cette installation est appelée « cabine haute tension » (cfr. RI p.113), ce qui sous-entend un volume fermé ; qu'il s'agit en réalité d'un dispositif à l'air libre ; que le rapport d'incidences ne décrit pas l'installation et que la question du champ magnétique éventuellement généré n'est pas évoqué ; que les risques pour la santé des personnes ne sont pas évoqués ; qu'également, cette installation est source de bruit continu dont l'impact éventuel sur la santé mentale des futurs habitants n'est pas analysé ; que l'auteur de projet a indiqué en séance que Sibelga avait un projet de fermeture de ce dispositif ; qu'à ce jour, aucune décision ferme à ce sujet ne semble avoir été prise ; qu'il convient d'insister pour que Sibelga prenne les mesures nécessaires à la limitation de la propagation du bruit depuis cette installation ;

Considérant qu'à hauteur de ce dispositif, un bâtiment faisant écran a été supprimé du projet ; que désormais, le site est ouvert sur cette installation ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement démontre que les bâtiments A, C et G présente une grande façade orientée au nord qui ne profite jamais d'un ensoleillement naturel et ce tout au long de l'année ; que ces 3 immeubles sont tous des immeubles d'habitation uniquement et que la manière dont les appartements sont répartis sur les plateaux (aux angles) les rend peu qualitatifs ;

Considérant qu'il aurait été opportun de tenir compte du contexte environnemental du site pour optimiser l'implantation de chacun des bâtiments sur le site et ce en tenant compte des orientations défavorables et des nuisances sonores et visuelles autour de celui-ci ;

Considérant que le bâtiment A est implanté à une distance allant de 10,18m à 3,70m de la limite mitoyenne de gauche ; que les façades latérale et arrière se trouvent à proximité immédiate du dispositif de transformation haute tension à l'air libre ; que, de ce côté, visuellement, l'habitant est plongé dans un cadre fortement industriel est générateur d'une nuisance sonore continue ; que la façade avant de cet immeuble se trouve le long d'un espace structurant et que la façade latérale droite est orientée au nord et fait face au bâtiment C (+/- 10m) ;

Considérant que pour le bâtiment A, 4 logements par plateau sont implantés aux angles de l'immeuble de telle manière qu'ils bénéficient d'une double orientation ; que néanmoins, l'exposition n'est pas variée ; que pour les appartements ayant une double orientation au nord et à l'est, le manque de luminosité en hiver est patent ;

Considérant que, pour le bâtiment A, la répartition des logements se présente comme suit :

- 01 2 studios et 2 appartements 2 chambres ;
- 02 2 appartements 2 chambres, 1 appartement 1 chambre et 1 studio ;
- 03 1 appartement 1 chambre, 1 studio, 2 appartements 2 chambres ;
- 04 1 appartement 1 chambre, 1 studio, 2 appartements 2 chambres ;

Soit, 4 studios, 3 appartements 1 chambre et 8 appartements 2 chambres ;

Que la mixité de type de logement est limitée pour cet immeuble ;

Considérant que, pour le bâtiment C, la répartition des logements se présente comme suit :

- 01 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 1 chambre ;
- 02 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 2 chambres ;
- 03 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 2 chambres ;
- 04 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 2 chambres ;
- 05 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 2 chambres ;

Soit, 1 appartement 1 chambre, 10 appartements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres ;

Que la mixité de type de logement est limitée pour cet immeuble ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que, pour le bâtiment D, la répartition des logements se présente comme suit :

- 01 Activités productives ;
- 02 4 appartements 2 chambres ;
- 03 4 appartements 2 chambres ;
- 04 4 appartements 2 chambres ;

Soit, 12 appartements 2 chambres ;

Qu'aucune mixité de type de logement n'est proposée pour cet immeuble ;

Considérant que les bâtiments A et C présentent une architecture semblable laissant penser à des bâtiments jumelés ; que néanmoins, leurs implantations diffèrent car l'un est positionné à front de bâtisse et l'autre de biais avec un recul plus prononcé par rapport à la voirie ;

Considérant que le bâtiment C est positionné en recul entre les 2 bâtiments A et D à front de bâtisse et de biais par rapport à l'alignement de voirie ; que les appartements sont également disposés sur les angles hormis le coin le plus proche de l'immeuble D ; que 3 logements par plateau sont implantés aux angles ;

Considérant que le bâtiment D, positionné au front de bâtisse du côté de la limite mitoyenne de droite se trouve à moins de 3m de la parcelle voisine ; que ce bâtiment mixte présente au 1^{er} étage un plateau d'activités productives et des logements à partir du 2^{ème} étage côté rue ; que ceux-ci sont traversants et profitent d'une orientation Est-Ouest ; que néanmoins, l'activité exercée par la STIB sur la parcelle de droite est génératrice de nuisances sonores de jour comme de nuit ; que la façade Est se trouve du côté du canal ;

Considérant que la toiture de l'étage d'activité productive est végétalisée ;

Considérant que le bâtiment D semble jouer le rôle de charnière indiquant l'articulation de la voirie le long du canal avec l'artère cyclo-piétonne rejoignant la rue de Birmingham ; que néanmoins, tant les aménagements urbains (parvis devant le commerce et les bacs à plantes) que la forme ou le positionnement du bâti n'indiquent clairement la présence de cette connexion à partir du quai ; que ce chemin présente le traitement d'une voirie de service le long de la parcelle et son entrée n'est pas mise en évidence par des aménagements urbains en cohérence avec ceux du quai ; qu'il convient de veiller à une meilleure intégration de cette voirie dans le tissu urbain ; que le bâtiment D de coin aurait peut-être mérité d'être positionné plus en recul afin d'ouvrir le chemin cyclo-piéton sur le quai ;

Considérant que les bâtiments A, C et D présentent une architecture reprenant les codes des bâtiments industriels ; que, néanmoins, l'affectation de ces bâtiments est identifiable grâce aux balcons intégrés dans le bâti ;

Considérant que le bâtiment E, s'implante en 2^{ème} ligne de construction et jouxte l'usine de la STIB ; que cet immeuble est exclusivement destiné aux étudiants ; que le projet prévoit 125 entités individuelles et 36 chambres ; que l'immeuble présente 4 à 5 niveaux ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 locaux techniques – chaufferie ;
- 00 l'entrée principale, 9 entités PMR individuelles, 5 entités individuelles, 1 appartement 1 chambre pour le concierge, 1 cantine de 104m², 1 cuisine de 20m², 1 buanderie (8 appareils), 1 sanitaire commun et 2 salles d'étude de 49 et 47m² ;
- 01 23 entités individuelles, 9 chambres, 4 WC, 4 douches, 1 buanderie (7 appareils) et 2 foyers de 45 et 53m² ;
- 02 25 entités individuelles, 9 chambres, 4 WC, 4 douches, 1 buanderie (7 appareils) et 2 foyers de 53 et 59m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

- 03 25 entités individuelles, 9 chambres, 4 WC, 4 douches, 1 buanderie (7 appareils) et 2 foyers de 50 et 53m² ;
- 04 25 entités individuelles, 9 chambres, 4 WC, 4 douches, 1 buanderie (7 appareils) et 2 foyers de 53 et 59m² ;
- 05 13 entités individuelles, 1 buanderie (7 appareils) et 1 foyer de 89m² ;

Considérant que toutes les entités individuelles présentent une superficie de 40m² pour les PMR et une superficie moyenne de 27m² ; que les chambres présentent une superficie moyenne de 15m² ;

Considérant qu'en l'application de **l'article 4 du chapitre II du RCU – superficie minimales**, la cuisine doit présenter un minimum de 8m² et être agrandie d'1m² par chambre, soit selon le projet présenter une superficie de 40m² (8 m² de base + 32m² (36 – 4 ch.) ;

Considérant qu'en l'application de **l'article 7 du chapitre III du RCU – salle de bain**, le projet doit prévoir 1 salle de bain pour 4 chambres ; que, par étage, 2 salles de douches comprenant 2 WC, 2 douches et 2 lavabos sont proposés ; que cet aménagement s'apparente plus à un vestiaire qu'à une salle de bain ; que chaque habitant doit pouvoir profiter d'une salle de bain individuelle à raison d'une unité pour 4 habitants ;

Considérant que chaque étage est divisé en 4 parties ; que chacune des parties est accessible par tous les habitants ; que, par conséquent, les sanitaires dédiés aux entités collectives (chambres) peuvent être utilisés par tous les étudiants ; que l'occupation du foyer nord risque de générer des nuisances supplémentaires pour les chambres d'étudiant à proximité ;

Considérant le bâtiment E se trouve à proximité immédiate de l'usine centrale de la STIB ; que les nuisances sonores générées jour et nuit sont incompatibles avec l'utilisation de logements étudiants de qualité ;

Considérant que l'architecture de ce bâtiment est volontairement épurée, répétitive et fonctionnelle (métallique) ; que l'entrée est marquée par un retrait dans le bâti à partir de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les recommandations communales concernant les logements étudiant recommandent l'intégration d'un concierge pour 48 entités pour étudiants ; que l'occupation prévue dépasse largement ce chiffre et qu'il convient d'envisager que l'entretien dépassera les capacités d'une seule personne ; que, dès lors, des locaux d'entretien complémentaires devraient être envisagés ;

Considérant que le bâtiment F, présente 6 niveaux et 4 logements par étage ; que les logements sont positionnés sur les angles et que bien qu'ils profitent d'une double orientation, celle-ci n'est pas variée ;

Considérant que pour le bâtiment F, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 01 2 appartement 3 chambres ;
- 02 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 4 chambres ;
- 03 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 4 chambres ;
- 04 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 4 chambres ;
- 05 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 4 chambres ;
- 06 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 4 chambres ;
- 07 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 4 chambres ;

Considérant qu'aucune mixité de type de logement n'est proposée pour cet immeuble ;

Considérant que les appartements 4 chambres du bâtiment E proposent 1 salle d'eau attenante à chaque chambre ; que ce type de configuration favorise une occupation de type co-living (lits doubles dans chaque chambre) venant compléter l'offre de logement collectif sur le site ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que le bâtiment G, présente 7 niveaux et 1 niveau enterré ; que cet immeuble sera occupé par des logements conventionnés ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :

0	1 appartement 2 chambres, 1 appartement 3 chambres et 1 appartement 4 chambres ;
01	3 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
02	3 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
03	3 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
04	3 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
05	3 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
06	3 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
07	3 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;

Que la mixité de type de logement est limitée ; qu'en l'absence d'un accord ferme de la part de City Dev pour la reprise de cet immeuble, il convient de développer la mixité de type de logement ;

Considérant qu'il est patent de constater que l'immeuble destiné aux logements conventionnés destinés permettre l'accès à la propriété à des personnes à revenus modestes se trouve enclavé en fond de parcelle et le long d'une voie de chemin de fer ;

Considérant que le bâtiment G présente un parement de briques avec variation d'appareillage et balcons sortants placés en alternance de manière à ne pas surcharger la façade ;

Considérant que, de manière générale, les types de logements proposés sont répartis comme suit :

- 5 studios ;
- 4 appartements 1 chambre (avec 1 appartement supplémentaire pour le concierge du bâtiment E) ;
- 52 appartements 2 chambres ;
- 20 appartements 3 chambres ;
- 13 appartements 4 chambres ;

Soit 34,74% de grands logements hors logements étudiants ; qu'il convient de tenir compte des entités individuelles pour étudiants qui sont également de petits logements ;

Considérant que les logements 4 chambres doivent être considérés comme du logement collectif ;

Considérant que les séjours/cuisine des logements 3 et 4 chambres présentent une superficie supérieure à la norme minimale ; qu'au-moins 1m² par chambre a été ajouté à chaque séjour ;

Considérant que la demande ne renseigne pas la superficie nette éclairante des locaux de vie ; que, par conséquent, la conformité au Titre II du RRU n'est pas vérifiable ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local poubelles à l'intérieur de chacun des bâtiments ; que des conteneurs de tri enterrés sont mis à disposition des habitants en fond de parcelle ; que, néanmoins, en l'accès carrossable pour le véhicule de ramassage des ordures ménagère n'est pas garanti ;

Considérant que la demande vise à abattre 22 arbres à haute tige ; que le projet prévoit la plantation de 37 arbres (cfr. note explicative p65) ; que 11 d'entre eux seront plantés au niveau de l'espace public le long du canal et 6 le long du chemin cyclo-piéton ; que le projet prévoit donc la plantation de 20 nouveaux arbres sur la parcelle ; que la demande ne renseigne pas le type d'arbre (1^{ère}, 2^{ème} ou 3^{ème} grandeur), la taille et l'envergure des plants au moment de leur plantation ;

Considérant qu'aucune analyse phytosanitaire de la végétation présente n'a été effectuée en vue de l'abattage des arbres ;

Considérant que la plantation d'arbres à haute tige de 1^{ère} grandeur (plus de 20m à l'âge adulte) reste
PV02 – 52110 – 01/PFD/1750471 – CIT BLATON Quai Fernand Demets 25-28 rue de Birmingham 222 28

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

compromise à l'endroit du parking en sous-sol ; que, de ce fait, la diversité de la flore sur le site est limitée et peu développée et répartie sur le site et ce malgré sa taille généreuse ; que la présence d'une construction en sous-sol répartie sur plus de la moitié du site compromet la diversité et la bonne répartition des plantations ;

Considérant que la demande ne renseigne aucune mesure liée au principe d'économie circulaire ; que les mesures prises en vue de limiter les conséquences environnementales du chantier ne sont pas évoquées ;

Considérant que le projet néglige toute possibilité de maintien et de récupération ou adaptation du bâti existant ;

Considérant que le projet est situé en zone inondable ; que la parcelle est fortement pentue, que le demandeur mentionne la proximité des eaux souterraines rendant impossible la réalisation d'un 2^{ème} sous-sol ; que la profondeur du niveau phréatique est à 2m côté quai et atteint 8m vers l'arrière ; que le projet comptabilise la superficie de toitures intensive (toiture-jardin) dans les superficies perméables ; que les superficies perméables sont celles qui permettent l'infiltration des eaux de pluie dans le sol ; qu'une dérogation à la capacité des citernes d'eau de pluie est demandée ;

Considérant que le projet prévoit la création de 184 emplacements voitures et 11 emplacements moto ; que 2 emplacements PRM sont prévus en fond de parcelles côté rue de Birmingham ;

Considérant que le parking en sous-sol accueillera 1 parking de 80 véhicules et 1 parking de 8 véhicules pour les logements ; que la partie accessible à la clientèle du supermarché comprend 88 places et 8 places Collect and Go ; que le fonctionnement de celui-ci prévoit la mutualisation de l'accès au sous-sol ; que le projet ne prévoit aucune place de stationnement à destination des activités productives ; que le nombre d'emplacement de parking ne tient pas compte des logements étudiants individuels ; que la demande déroge donc à **l'article 6 du Titre VIII du RRU – emplacement de parking par logement neuf**, en ce qu'1 place de stationnement n'est pas disponible pour les 95 logements créés ; qu'aucune place de stationnement n'est disponible pour les logements étudiants ; que le projet ne tient pas compte de l'occupation des appartements 4 chambres par 4 ménages différents ; que la parcelle est en zone B en ce qui concerne l'accessibilité en transports en commun ;

Considérant que les places de stationnement disponibles actuellement le long du quai Fernand Demets ne semblent par réintégrées dans le projet ; que le projet ne tient pas compte du stationnement à destination des visiteurs ;

Considérant que la demande prévoit 46 emplacements vélos à destination du supermarché ; que, par ailleurs, 455 emplacements répartis à 6 endroits différents sur le site sont proposés ;

Considérant que la demande ne renseigne pas l'accord formel de la STIB concernant la réalisation de la voirie cyclo-piétonne partiellement aménagée sur sa parcelle ;

Considérant que la demande d'avis SIAMU a été faite le 11/08/2021 (délai 60 jours) ; que le SIAMU n'a pas encore remis son avis ;

Considérant que la maison d'habitation située en partie arrière du site et anciennement propriété de la meunerie Moulart (COOP) est vouée à la démolition ; qu'aucun état des lieux n'est joint à la demande ;

Considérant que les charges d'urbanisme seront partiellement imputées à la réalisation de la voirie cyclo-piétonne et à la revitalisation urbaine ; que le demandeur réalisera les travaux nécessaires à la voirie piétonne ; que néanmoins, il convient de contrôler le montant alloué à la réalisation des travaux ;

Considérant qu'en l'absence d'accord formel de la part de City Dev pour la reprise du bloc G, la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

présence des logements conventionnés n'est pas garantie ;

Considérant qu'hormis les chaufferies et les emplacements de parking à destination des logements, les installations classées concernent le fonctionnement du supermarché ;

Considérant que de manière générale, les affectations proposées respectent le plan de revitalisation des berges du canal ; que néanmoins, bien que l'implantation de bâtiment isolés ait été entérinée lors des réunions d'avant-projet, les éléments présentés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme mettent en évidence de manière plus concrète un manque d'intégration du projet dans son environnement (rapport d'incidences et étude d'ensoleillement) ; que l'absence de preuve concernant la réalisation de certains aménagements hypothèque la réalisation du projet tel que présenté (modalités claires concernant la servitude de passage et accord ferme de la STIB pour la réalisation de la voirie cyclo-piétonne) ; que le gabarit du bâtiment en fond de parcelle semble toujours trop important au regard des bâtiments voisins ; qu'aucune mesure visant à limiter les nuisances visuelles et acoustiques ne sont prévues ; qu'en l'état, le projet manque d'intégration dans son environnement et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Environnement	M. SPILEERS	