

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAF

Bruxelles Environnement

M. MOENCLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par Brussels Development Company
Objet de la demande	Démolir un bâtiment industriel et construire un ensemble comprenant des appartements (10 unités), des logements étudiants (81 studios, 30 chambres et une conciergerie), un espace commercial, des ateliers de production, de stockage et de stationnement pour l'entreprise Vivaqua et un parking de 29 emplacements
Adresse	Quai Fernand Demets 47
PRAS	zone d'entreprises en milieu urbain

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

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

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Attendu que la demande vise à démolir un bâtiment industriel et construire un ensemble comprenant des appartements (10 unités), des logements étudiants (81 studios, 30 chambres et une conciergerie), un espace commercial, des ateliers de production, de stockage et de stationnement pour l'entreprise Vivaqua et un parking de 29 emplacements ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/08/2023 au 18/09/2023 sur la commune d'Anderlecht et du 22/08/2023 au 20/09/2023 sur la commune de Molenbeek Saint-Jean pour les motifs suivants:

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 4) forage en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau ;
 - 26) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc, comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de la prescription particulière 9bis 3 du PRAS : logement au rez-de-chaussée ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 7 : implantation d'une construction isolée ;
 - 8 : hauteur d'une construction isolée ;

Considérant que l'enquête n'a pas donné lieu à des réclamations ;

Attendu que le SIAMU n'a pas encore émis avis sur le projet modifié;

Attendu que Bruxelles Mobilité n'a pas encore émis avis sur le projet modifié ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Vivaqua du 14/06/2023 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 19/07/2022, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu qu'AccessAndGo n'a pas encore émis d'avis sur le projet modifié ;

Vu l'avis du BMA du 19/04/2023 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Vu le rapport d'incidences joint à la demande et l'addendum fournit suite aux modifications apportées ;

Situation du site :

Attendu que le site se trouve entre la chaussée de Ninove (N8) et la chaussée de Mons (N6), le long du canal Bruxelles-Charleroi, au sein d'une zone urbaine très minéralisée et peu végétalisée, en face du site des Abattoirs d'Anderlecht qui est en cours de redéveloppement ;

Attendu que le site du projet occupe la parcelle cadastrale (B114y) de 3.280 m² (32,8 ares) qui s'étend perpendiculairement au quai avec une longueur de 107,28 m pour une largeur de 29,97 m ; que la parcelle à l'arrière (115L2) est occupée par Vivaqua, qu'il s'agit d'une parcelle de fond ayant un accès à rue le long de la parcelle concernée par le projet ; que le dénivelé entre la rue de Birmingham et le quai est de près de 13m ;

Attendu que la parcelle du projet est entourée par le Birmingham Palace au nord-est (complexe commercial et de loisirs), un entrepôt au sud-ouest (D'Hollander Omer – pièces de bois sur mesure) et des bâtiments de Vivaqua à l'ouest (en bordure de la rue de Birmingham) ;

Attendu qu'actuellement le site du projet abrite sur sa partie nord-ouest un bâtiment industriel de gabarit moyen R+1 à R+2, abritant un entrepôt et des bureaux recouvrant 61 % de la surface du site ; que le reste est entièrement minéralisé et sert de parking ou de zone extérieure de stockage ; que le site est clôturé et son accès se fait via un portail donnant sur le quai Fernand Demets ;

Attendu que, de par sa situation particulière en bordure du canal, le projet doit tenir compte des ambitions du Beeldskwaliteitplan – BKP (ou plan de qualité paysagère et urbanistique) du Territoire du Canal 1 , finalisé en 2019 ; que ce plan constitue un cadre stratégique ;

Que l'objectif global du BKP est d'apporter plus de cohérence et d'identité dans la diversité des projets en cours et à venir via l'aménagement des espaces publics, qu'il vise également à renforcer les relations entre les différents quartiers parfois encore morcelés par l'infrastructure du canal ;

Que selon le BKP, le site du projet se situe dans le quartier ABC (Abattoirs – Birmingham – Cureghem) ;

Que trois ambitions du plan concernent directement les abords du site du projet :

- Créer une passerelle cyclopiétonne enjambant le canal afin de connecter la rive gauche (haut de la ville) et la rive droite (bas de la ville) ;
- Créer un espace public le long du canal au niveau des Abattoirs ;
- Aménager une piste cyclable continue sur la rive gauche ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que la passerelle cyclopiétonne était initialement envisagée comme opération phare dans le cadre des deux contrats de rénovation urbaine CRU3 (Gare de l'Ouest) et CRU5 (Heyvaert-Poincaré), que cependant sa réalisation a été exclue des programmes de ces deux CRU ; que d'après les dernières informations fournies par Perspective elle sera potentiellement réalisée par Beliris/BM ;

Que le site des abattoirs juste en face du projet est en cours de réflexion pour son développement futur mais que rien n'est encore fixé, que son développement conditionne le franchissement du canal avec un débouché adéquat ; que la passerelle prendrait place à cheval sur la limite parcellaire entre le site de Vivaqua et le site du Birmingham Palace, mais que son tracé exact n'est pas encore définitif ;

Historique :

Attendu que la dernière réunion de projet concernant ce site a eu lieu le 23/09/2020; qu'il a été spécifié lors de cette réunion entre autre que la réalisation du projet dépendait de la faisabilité de la passerelle, que le passage de Vivaqua demeurerait une connexion logistique et qu'aucune façade active ne pouvait donc être aménagée du côté nord-Est de la parcelle, que le gabarit présenté (R+8 côté canal et R+4 en fond de parcelle) était trop important, que le projet manquait de diversité au niveau du type de logement et des affectations (intégration d'un équipement public), etc... ;

Attendu que les conclusions de la réunion de projet sont les suivantes :

- La typologie et le gabarit du projet sont liés à l'aménagement de la passerelle ;
- Il est nécessaire d'alléger le gabarit du bâtiment et de travailler sa transparence ;
- Intégrer davantage de mixité dans les logements et retravailler les plans afin d'assurer la qualité des logements et des espaces communs ;

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 29/09/2022 ;

Considérant les plans modificatifs introduits le 18/04/2023 et le 28/04/2023 ; que le projet a été sensiblement modifié dans son gabarit, sa forme et son aménagement ;

Considérant que le projet de passerelle est à l'étude chez Beliris, qu'il est inscrit au budget et repris dans plusieurs plans stratégiques ; qu'il a lieu de veiller à ne pas compromettre son aménagement ;

Projet :

Gabarit et implantation :

Considérant que le projet prévoit la démolition du bâtiment industriel existant et la construction d'un bâtiment compact quasi symétrique en profil d'escaliers partant d'un toit terrasse central sur un volume R+1 ;

Considérant que l'implantation du bâtiment est prévue perpendiculairement au canal, sur la limite mitoyenne avec la parcelle de Vivaqua, qu'étant donné que le projet

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

prévoit entre autres l'expansion des activités de Vivaqua sur sa parcelle (que la convention avec Vivaqua est fournie dans le dossier), il a été considéré que les deux parcelles devaient être traitées comme un ensemble ; que le bâtiment projeté est donc considéré comme bâtiment isolé même s'il est bâti sur deux limites mitoyennes ;

Considérant que cette implantation se justifie parce qu'elle longe la futur passerelle cyclopiétonne, voirie de communication ; que l'implantation projetée met en évidence cette liaison avec la rue de Birmingham ;

Considérant que le bâtiment propose un gabarit allant de R+5 côté canal à un R+6 en fond de parcelle et en mitoyenneté avec le bâtiment de Vivaqua de gabarit Rez ; qu'il est implanté en recul de 10 m par rapport à la parcelle voisine de D'Hollander Omer, en léger recul par rapport à l'alignement en voirie de manière orthogonale par rapport à la façade le long de la passerelle et sur la limite mitoyenne avec la parcelle de Vivaqua donc à 10,72m de la parcelle du Birmingham Palace ;

Que la distance prise par rapport à la limite parcellaire voisine du Birmingham Palace permet une implantation d'une passerelle de 6m de large à cheval sur les deux parcelles cadastrales (Vivaqua et Birmingham Palace) avec un recul de 7,72m entre la passerelle et la façade qui la longe ce qui répond aux impératifs du SIAMU (minimum 7,5m) et ne compromet pas l'aménagement de cette infrastructure ;

Considérant que le gabarit R+5 ne dépasse pas 22m et s'intègre dans le cadre bâti environnant qui pour rappel est constitué de bâtiments bas isolés avec quelques bâtiments plus hauts tels que la halle des abattoirs (22m de hauteur), le COOP (24m, R+6) ou encore la Erasmus Hogeschool (23m, R+4) ; que le projet Travco non encore construit ainsi que le projet de la maison du peuple ont également été limité à 22m ; que la hauteur proposée le long du canal est adéquate en ce qu'elle ne dépasse pas celle des équipements d'intérêt collectifs qui restent les plus hauts ;

Considérant que le bâtiment présente un volume quasi symétrique, que le volume en fond de parcelle, au nord, est plus haut, qu'il suit la pente du terrain qui remonte vers la rue de Birmingham et permet de dégager des vues au dernier étage ;

Considérant que le profil d'escalier partant du volume R+1 permet un jeu de terrasses donnant sur cet espace extérieur central se trouvant au même niveau que la passerelle ; que cela crée des interactions extérieur/intérieur intéressantes ;

Considérant que le rapport d'incidence mentionne que le projet modifié amène à une réduction globale de la superficie du masque d'ombrage, correspondant à un impact positif, mais augmente légèrement la durée de l'ombre portée sur le jardin semi-public à l'équinoxe d'automne, impliquant un impact peu significatif en comparaison au projet initial;

Que par contre le projet modifié, en supprimant l'ombre totale à l'équinoxe d'automne et en proposant des terrasses orientées de façon complémentaire (lorsqu'une est

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

partiellement ombragée, l'autre est totalement ensoleillée et inversement), conduit à une amélioration globale de l'ensoleillement des terrasses par rapport au projet initial ;

Considérant qu'en ce qui concerne les effets de vents, le rapport d'incidence mentionne également que la configuration du projet modifié améliore de manière générale la situation mais qu'il serait intéressant de prévoir des brise-vent type garde-corps en verre plein sur tout le pourtour de ces terrasses afin d'y réduire les effets de vents, ce qui permettrait de profiter pleinement de ces espaces ; qu'il mentionne également que la végétation prévue sur les terrasses et dans le jardin peut également réduire encore les effets de vents ;

Considérant de plus que la carte des îlots de chaleur urbain (ICU) de Bruxelles Environnement marque le canal comme une zone de fraîcheur dans un environnement sous pression, que la présence de l'eau (assez stagnante ici) est moins déterminante que l'effet corridor : appel d'air joué par le canal, que la demande modifiée constitue globalement une amélioration en termes d'îlot de chaleur urbain par rapport à la situation existante d'après le rapport d'incidence ;

Considérant que globalement les incidences négatives relevées dans le rapport d'incidence de la demande initiale sont améliorées ;

Considérant que l'architecture et le volume proposé permettent de mettre en évidence la passerelle cyclopiétonne et de l'activer puisque la toiture terrasse sur le toit du 1^{er} étage pourra dans un second temps être directement relié à la passerelle ; que cependant, même si le projet renforce le fonctionnement de la passerelle, il fonctionne également de manière autonome indépendamment de la réalisation de cette infrastructure ;

Considérant que les modifications de volume permettent une percée visuelle depuis la passerelle mais également depuis le Quai Fernand Demets, que le volume est moins massif et plus aéré et transparent, que son impact dans le paysage est atténué par rapport à la demande initiale tout en maintenant une architecture atypique avec une identité singulière qui marque l'introduction d'un nouveau programme dans cet environnement industriel ; que la réduction du gabarit permet également de réduire l'impact visuel du projet sur la halle couverte des abattoirs en conservant une vue plus ouverte depuis la percée visuelle située au croisement entre le boulevard Jules Graindor et la rue de Birmingham ;

Considérant que le projet modifié ne met pas à mal de futurs développements pour les parcelles voisines ;

Considérant qu'un volume de circulation vertical est ajouté au centre de la façade, que celui-ci permet de relier directement le jardin et le toit-terrasse et par la même, éventuellement, la passerelle cyclopiétonne, que ce noyau de circulation est pourvu d'un ascenseur de grande dimension ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant qu'un deuxième volume de circulation est ajouter cette fois au niveau de la partie de bâtiment occupée par Vivaqua donc en fond de parcelle ; que ce volume est nécessaire pour l'évacuation ;

Affectation :

Considérant que le projet est de type résidentiel mixte, que sa programmation est la suivante :

- 2044 m² d'activité productive pour Vivaqua ;
- 10 appartements dont 2 appartements d'une chambre, 6 appartements de deux chambres et 2 appartements de 3 chambres ;
- 81 studios pour étudiants ;
- 30 chambres pour étudiants (kots) ;
- Une conciergerie ;
- Un espace commercial livré casco (horeca souhaité) d'environ 200 m² ;

Considérant que la demande propose d'aménager les appartements côté canal, les logements étudiants dans le reste du volume et la partie de bâtiment pour Vivaqua vers l'arrière du site en connexion directe avec leurs installations existantes ; qu'il s'agit d'un total de 121 logements au lieu des 134 prévus initialement ;

Considérant que la demande prévoit des espaces collectifs au rez-de-chaussée en lien direct avec le jardin et des services communs tels que la conciergerie, les locaux vélos ou poubelles ; que des espaces collectifs sont également prévus aux étages, en extérieur comme une grande terrasse d'environ 500m² en lien avec la passerelle et deux terrasses d'environ 180m² au R+4, et en intérieur (environ 50m² au +1, 2 x 20m² au +2 et 20m² au +4) ;

Considérant que les espaces collectifs intérieurs sont pour la plupart en lien direct avec les espaces collectifs extérieurs et sont qualitatifs, certains studios (29 sur 81) n'ont pas d'accès direct à un de ces espaces collectif intérieur ;

Considérant que le demandeur n'est pas une personne morale de droit public ou d'intérêt collectif, qu'il y a donc lieu de considérer les logements prévus dans la demande comme des logements collectifs pour étudiants, au sens de l'article 2.6 du Titre III du RCU de la commune d'Anderlecht ; que par conséquent ceux-ci doivent répondre aux normes minimales de superficie édictées par l'article 4 du Chapitre II de ce même Titre ; que les logements étudiants ont une surface éclairante de minimum 1/5 de la superficie de la pièce de vie et que la superficie de la pièce de vie est de minimum 20m² augmenté de 2m² par chambre lorsqu'elle dessert plus de 4 chambres et sont donc conformes ;

Considérant que le Titre II du RRU s'applique au logement étudiant, qu'en effet celui-ci ne constitue pas une catégorie spéciale et doit donc se conformer aux prescriptions du règlement, en particulier en ce qui concerne les normes minimales de superficie des locaux habitables prévues à l'article 3 §1 et les superficies

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

éclairantes prévues à l'article 10 ; que seules les chambres d'étudiants qui sont la propriété d'une personne de droit public ou d'intérêt public telle qu'une université, sont exclues du champs d'application de ce Titre ; que s'agissant des studios, ils sont conformes au RRU ;

Considérant que le demandeur fournit une convention avec une université qui permettrait d'exclure la partie « kot » de l'application du Titre II ; que des kots étudiants sont envisageables à cet endroit étant donné la proximité avec plusieurs écoles supérieures, notamment la Erasmus Hogeschool ; qu'en ce qui concerne la gestion de ces logements, elle sera assurée par le maître d'ouvrage ; que le bail emphytéotique prévu permet de garantir la pérennité de cette affectation ;

Considérant que même si les espaces communs ne sont pas obligatoires, le demandeur en prévoit aussi pour les studios de manière à garantir suffisamment de convivialité pour l'ensemble des logements étudiants ;

Considérant que la conciergerie n'est pas un logement mais un bureau situé au rez-de-chaussée ;

Considérant que les 10 logements dit « classiques » sont conformes au Titre II du RRU, qu'ils ont une double orientation, un espace privatif de rangement intégré et un espace extérieur privatif ; que la demande prévoit une mixité de type avec 20% de grands logements ;

Considérant que la demande prévoit au total 121 logements, que 100% des logements sont accessibles et 5% des studios sont adaptés PMR ; qu'un des 6 appartements 2 chambres est adapté PMR ;

Considérant que la prescription particulière 9bis 3 du PRAS mentionne que « les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces et aux commerces de gros. L'affectation des rez-de-chaussée aux logements peut être autorisée aux conditions suivantes :

- Les conditions locales permettent cette affectation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone ;
- Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

Considérant que les conditions locales le permettent au vu de l'aménagement proposé et que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la surface commerciale prévue est en contact direct avec le Quai Fernand Demets, que cela crée une perméabilité publique; qu'un horeca est idéal à cet endroit et jouit d'une terrasse sur l'espace public ;

Considérant que la mixité fonctionnelle entre les logements étudiants, les ateliers, le stationnement pour Vivaqua et la surface commerciale renforcera les interactions et échanges inattendus et intéressants ; que la volumétrie et l'orientation du projet permet une séparation claire et lisible des programmes ; que le projet s'inscrit ainsi pleinement dans les ambitions du Plan Canal de créer du logement, d'améliorer l'espace public et de favoriser la mixité des fonctions et populations ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant en outre que la hauteur sous plafond est de minimum 2,7m et de 3,6m au rez-de-chaussée que cela permet une éventuelle future reconversion ;

Considérant que la prescription particulière 9bis 4 du PRAS mentionne que « la réalisation d'un projet portant au moins sur 10.000 m² de superficie de plancher peut être autorisée moyennant le respect des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

- 1° 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 ;
- 2° Le projet prévoit d'affecter au logement au minimum 40 % de la superficie de plancher. »

Que si le projet totalise 9745 m² et n'atteint donc pas les 10 000m² requis pour cette prescription il tend au respect de cette prescription ;

Considérant que les logements constituent une fonction sensible au bruit au sein du site (notamment en période de nuit et de week-end), que le site se situe dans un environnement sonore qualifié de « bruyant » (principalement trafic routier), qu'une attention particulière devrait donc être portée sur l'isolation acoustique de ces nouveaux logements ; que pour l'instant cette problématique n'est pas spécifiquement abordée ;

Considérant de plus que la STIB possède un dépôt au n°37-37 du Quai Fernand Demets, que ce dépôt est le seul accès au réseau souterrain du métro, qu'il y a donc beaucoup de travaux de nuit qui sont effectués sur ce site et que le site ne fera probablement pas l'objet d'un développement dans un futur proche ; qu'il est d'autant plus important de prendre toutes les précautions nécessaires afin de protéger les logements des nuisances sonores ;

Accès :

Considérant que les différents accès piéton (Vivaqua, logements, commerce) se font via le jardin semi-commun ce qui permet une activation de celui-ci mais favorise également les rencontres, sauf le commerce qui est accessible directement via le Quai Fernand Demets ;

Considérant qu'un accès direct en lien avec la future passerelle cyclo-piétonne enjambant le canal est possible au niveau du R+2, que cet accès n'est pas prévu pour l'instant tant que le projet de passerelle n'est pas développé ;

Considérant que la façade Nord reste un accès uniquement logistique pour Vivaqua et pour l'accès au parking souterrain ;

Considérant les espaces productifs de Vivaqua seront également accessibles depuis le site Vivaqua à l'arrière du projet (niveau +1);

Façades :

Considérant que la façade "Rue", Nord-Est, longeant la voie d'accès vers le site de Vivaqua, est constituée d'un socle logistique comprenant parking et espaces de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

stockages pour l'entreprise Vivaqua, l'accès aux ateliers de production et au parking des logements ;

Considérant que la façade canal donc Sud-Ouest est marquée par un espace commercial au niveau du socle ; que la façade Vivaqua, Nord-Ouest, est en lien avec le site à l'arrière ;

Considérant que la façade côté jardin, au Sud-Ouest est en lien avec le jardin qui s'étend sur toute la profondeur du site, que la façade est activée par tous les accès du rez-de-chaussée ;

Considérant que les façades du projet modifié conservent la même organisation que le projet initial (à savoir une façade en premier plan suivant une trame orthogonale et une façade en second plan séparée par des terrasses en loggia), mais présentent un traitement de façade légèrement différent ; que le béton gris « lisse » sur la façade au premier plan est conservé uniquement pour les éléments horizontaux, les murs et les travées compris entre ces planchers béton présentent un parement en briques de béton, amenant plus de texture en façade ; que la façade au second plan présente dans le projet modifié un parement en carrelage en céramique blanche ;

Considérant que les balustrades sont en acier blanc et composées de lisses verticales et les menuiseries en aluminium naturel ;

Considérant que le rapport d'incidence relève que des effets de vent peuvent apparaître au niveau des balcons, en particulier au niveau des angles du bâtiment où le vent est accéléré, bien que la configuration en loggia limite fortement les risques ; qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires afin de permettre un usage confortables des espaces extérieurs privatifs des logements ;

Considérant que pour une nouvelle construction, il y a lieu de prévoir des nichoirs intégrés à l'architecture ;

Espace extérieur :

Considérant qu'un des points positifs de ce projet réside dans la verdurisation du site et l'empreinte réduite des constructions ; qu'environ 40% du site reste libre de toute construction ce qui permet un espace extérieur végétal qualitatif ;

Que la partie non construite du projet est divisée en deux zones :

- La placette au niveau du quai, en lien avec l'espace commercial, traitée avec un revêtement minéral (dalles béton imperméables);
- Le jardin partagé, en lien avec les logements et la cantine de Vivaqua ; en pleine terre, végétale et avec des noues ;

Considérant que la placette est un espace polyvalent, qu'il y est prévu un revêtement minéral notamment pour des questions d'accessibilité SIAMU ; qu'elle est connectée avec l'espace commercial ; que l'ensoleillement est idéal pour une terrasse horeca ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Que l'aménagement proposé marque la pointe sud du projet et dynamise la zone en créant un appel; que cependant la demande prévoit les livraisons du commerce via la placette ce qui peut représenter un conflit d'usage avec la circulation dans et autour du site ;

Que la demande prévoit que cet espace soit public, que Bruxelles Mobilité ne souhaite pas reprendre cet espace dans le domaine public, qu'il s'agira donc d'un espace public sur sol privé ; qu'il y a lieu dès lors de délimiter la limite avec le domaine public avec une bordure ;

Considérant que le jardin, d'une surface de 1293m² dont 934m² sont en pleine terre, est un espace de transition entre l'espace public et les différentes fonctions, qu'il participe à la création d'espace vert en lien avec le canal, qu'il permet l'intégration d'un système de gestion de l'eau sur le site ;

Qu'il est prévu comme véritable lieu de rencontre des différents acteurs mais aussi comme lieu de biodiversité ; que les espèces plantées sont prévues en fonctions des recommandations du BKP, que les noues prévues participent également à la biodiversité ;

Qu'un chemin central en revêtement semi-perméable de type Komex dessert les différents accès, les locaux vélos et autres locaux utilitaires, qu'il rejoint la circulation verticale permettant de rejoindre la toiture-terrasse du R+2 et donc éventuellement la passerelle cyclopiétonne ; que cet aménagement permet d'activer le jardin ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une clôture à la limite entre la placette et le jardin, à 22m de l'alignement ; que son traitement permet une transparence visuelle d'après la notice explicative, que les plans ne fournissent pas de détails concernant cette grille ; qu'il est nécessaire de garantir que cet espace reste librement accessible en journée afin de permettre au public d'emprunter le raccourci vers la future passerelle ;

Considérant que le projet propose également d'autres espaces extérieurs comme la toiture-terrasse au R+2, en lien avec la passerelle et le jardin, qui s'intègre dans un parcours urbain entre le canal et la passerelle cyclo-piétonne, ou comme les toitures-terrasses du 4^e étage ; que ces toitures sont semi-intensives et sont verdurisées avec des îlots plantés de vivaces, arbustes et petits arbres dans une épaisseur de substrat variant de 35 à 70 cm ;

Que ces toitures-terrasses sont accessibles depuis les espaces de circulation des étages ou depuis les espaces collectifs des logements étudiants ; que les parties terrasses sont aménagées avec un dallage en dalle de béton ;

Considérant que l'ensemble des espaces extérieurs prévus forment un tout cohérent et qu'ils sont activés par les fonctions adjacentes ;

Considérant que les toitures du R+5 et R+6 sont inaccessibles et par conséquent sont traitées en toitures extensives ; que ces toitures accueille également des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

panneaux photovoltaïques en rang serré, qu'il y a donc lieu de sélectionner les espèces végétales en fonction de leur besoin en ensoleillement afin d'assurer la pérennité de la végétation ;

Techniques :

Considérant que la demande prévoit un système de géothermie avec des pompes à chaleur individuelles sauf pour les studios, pour lesquels il est prévu une PAC pour 4 studios, que ce système couvre les besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et le refroidissement ;

Considérant que ce genre d'installation nécessite souvent des unités extérieures placées en toiture, que celles-ci ne sont pas représentées en plan ; que l'article 6 du Titre I du RRU prévoit que les éléments techniques soient intégrés en toiture ;

Pollution du sol :

Considérant que la parcelle du projet (21304_B_0114_Y_000_00) est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0+3 ; que le site a fait l'objet de nombreuses études de sol : reconnaissance de l'état du sol en 2006 et 2019, étude détaillée et étude de risque en 2019, actualisation de l'étude détaillée et de l'étude de risque en 2021 afin de prendre en compte le projet et le changement d'affectation y afférent ; qu'une nouvelle RES a été réalisée en mars 2022 ;

Considérant que le 28/07/2022, Bruxelles Environnement a envoyé au demandeur un certificat de conformité de l'étude détaillée du sol et de l'évaluation des risques (réf.EBB2109/001) ;

Gestion des déchets :

Considérant que le projet prévoit deux locaux poubelles au rez-de-chaussée de 24,1m² et 15,24m² ; qu'ils sont accessibles via le jardin commun ;

Considérant que la notice explicative mentionne que ces locaux ont été dimensionnés en accord avec les services de Bruxelles Propreté ;

Considérant que les déchets de Vivaqua seront stockés et gérés sur le terrain voisin ;

Considérant que les conteneurs sont facilement acheminés sur l'espace public et qu'il est prévu que ce soit le concierge qui s'en charge ;

Gestion des eaux :

Attendu que la partie Est du site du projet est reprise en zone d'aléa d'inondation faible;

Considérant que le projet prévoit un sous-sol à +/- 3,5 m de profondeur dans une zone où la nappe d'eau souterraine est présente à partir de 2,5 m de profondeur, que le sous-sol s'étend donc à +/-1 m sous le niveau de la nappe ; que cela pourrait avoir une influence sur l'écoulement de la nappe mais que celle-ci n'est à ce stade pas

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

étudié en détail ; qu'il y a lieu de prévoir un rabattement de la nappe d'eau souterraine ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une noue infiltrante en pleine terre sur une surface de 212m² ; que ces noues ont une profondeur de 80 à 100cm ;

Considérant que le projet modifié prévoit de récupérer les eaux de ruissellement des toitures dans 8 citernes de valorisation d'un volume totale de 75m³, que l'eau est récupérée pour alimenter les 60 toilettes du projet mais également pour l'arrosage des abords ; que le trop plein de ces citernes est évacué dans la noue ;

Que le projet vise une gestion des eaux pluviales intégrée en collaboration avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ; qu'un raccordement à l'égout est cependant prévu par sécurité ; que le Port de Bruxelles a également marqué son accord sur un possible rejet des citernes d'eaux pluviales dans le canal ;

Mobilité :

Attendu que le site est localisé en zone d'accessibilité A, soit « très bien » desservie par les transports en commun ; qu'il est le long d'un espace structurant et d'une voirie régionale ;

Qu'au niveau de la mobilité, le quai Fernand Demets est sur le tracé du RER vélo et de l'ICR CK (du canal), que la station de métro Delacroix (lignes 2 et 6) est située à 250 m (5 min à pied) au nord-est, la station de métro Jacques Brel (lignes 1 et 5) à 700 m (10 min) à l'ouest et la gare de l'Ouest à 900 m au nord ;

Stationnement :

Considérant que la demande prévoit que l'accès au parking des logements au niveau -1 se fasse par la voirie privée existante pour Vivaqua sur sa parcelle, qu'une convention de servitude de passage a été signée à cette fin ;

Considérant que l'accès aux emplacements prévus pour Vivaqua au niveau +1 se fait également par cette voirie ; que les emplacements sont accessibles individuellement le long de la façade Nord-Est ;

Considérant que le site actuel de Vivaqua regroupe espaces de travail, espaces de stockages, de production, et de stationnement pour l'entreprise (construction récente d'un nouvel entrepôt avec parking souterrain comprenant 57 places de parking autos, 15 places vélos, 4 places motos) ; que le regroupement des activités de Vivaqua sur ce site nécessite d'augmenter les surfaces et emplacements disponibles ; que le projet prévoit donc 20 emplacements de stationnement destinés à des véhicules de service ;

Considérant que le parking en sous-sol prévoit 29 places dont 2 PMR ; qu'elles sont réparties de la manière suivante :

- 5 emplacements pour les travailleurs du commerce ;
- 20 emplacements pour les logements « classiques » (2 places par logement) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

- 1 place réservée pour la conciergerie ;
- 3 places réservées pour les visiteurs ;

Que pour rappel, les normes suivantes édictées dans le titre VIII du RRU sont d'application pour le projet objet du présent rapport :

- logements (121 unités) : 1 emplacement minimum et 2 emplacements maximum par logement (art. 6);
- activités de production de biens immatériels (2044m²) en zone A et dont la superficie de plancher est supérieure à 250 m² : 2 emplacements de parcage pour la première tranche de 250 m² de superficie de plancher et 1 emplacement de parcage supplémentaire par tranche de 200 m² de superficie de plancher (art.11); un nombre d'emplacements supplémentaires peut être admis pour les véhicules fonctionnels, des visiteurs et des clients sur base d'une proposition motivée avec max 30% d'augmentation par rapport au nombre définit précédemment ;
- commerce (200 m²) : le nombre d'emplacements de parcage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients (art.15) ;

Considérant que le ratio prévu pour les logements « classiques » respecte es impositions du RRU ; que la demande ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour les 111 logements étudiants ; que la demande est donc en dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 ;

Considérant que la demande justifie cette dérogation en ce que la demande d'emplacement dans ce type de logement est inexistante, que les étudiants se déplacent en transport en commun ; que la station de métro Delacroix se trouve à proximité immédiate ainsi que d'autre transports ; que le projet encourage la mobilité douce ; que si la dérogation est acceptable elle n'en est pas moins importante, qu'un système de voitures partagées pourrait être mis en place afin de compenser ce manque ; d'autant que le rapport d'incidence estime les besoins pour le commerce à 4 emplacements et que la demande en prévoit 5 ;

Considérant que le nombre de places prévues pour Vivaqua est supérieur au nombre maximum autorisé par le RRU ; que le fonctionnement de l'entreprise dépend de ces places de stationnement, que la demande sollicite donc une dérogation à l'article 11 du Titre VIII RRU ; que celle-ci est permet de pérenniser les activités productives de Vivaqua et est donc acceptable ;

Considérant que la rampe d'accès au parking a été revue pour permettre le croisement de deux véhicules et répondre à un bon aménagement des lieux ;

Vélos :

Considérant que la demande prévoit 6 nouveaux emplacements vélo pour Vivaqua selon le ratio de 1 emplacement pour 200m² de superficie de plancher hors-sol ; que cela répond aux recommandations de Bruxelles Environnement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que la demande prévoit un local vélo de 46, 69 m² pour les logements « classiques », que celui-ci est accessible via le jardin commun ; que le local poussette est accessible via le local vélo ;

Considérant qu'un local vélo de 204 m² est prévu pour les logements étudiants, qu'il est également accessible depuis le jardin commun ;

Que la capacité totale des locaux vélo est de 140 emplacements ce qui répond aux recommandations de Bruxelles Environnement à un emplacement près mais est conforme aux RRU ;

Considérant que la demande ne prévoit plus d'emplacements vélo pour les visiteurs, que le rapport d'incidence estime ce besoin à 13 -14 places ; qu'elles étaient initialement prévues dans la partie publique mais ont été supprimées dans le projet modifié ;

Considérant qu'il est possible de prévoir des râteliers à deux niveaux, que cela permettrait d'augmenter le nombre d'emplacements et donc de prévoir des emplacements pour vélos cargo ;

Livraisons :

Considérant que les livraisons pour l'espace commercial ne se feront plus en voirie depuis le quai Demets comme proposé précédemment mais via la voirie de Vivaqua ;

Considérant que de toute façon les livraisons ne sont pas envisageables par la placette car cela représente un risque de conflit avec les usagers de modes doux qui accèderaient au jardin ; qu'il y a lieu de faire une autre proposition permettant d'assurer la sécurité de tous les usagers et de diminuer le risque de conflits ; que s'agissant d'une voirie régionale il serait nécessaire de prendre contact avec Bruxelles Mobilité pour une éventuelle zone de livraison en voirie ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 6 193 m² pour les logements, 1 113 m² pour les activités de production de biens immatériels et de 195 m² pour le commerce ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² pour les logements et 125 € par m² pour les activités de production de biens immatériels et le commerce par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève donc à 473 150 €, soit (6 193 m² x 50 €) + (1 113 m² x 125€) + (195 m² x 125€);

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que le demandeur a joint un note à la demande, dans laquelle il propose de verser cette charge en numéraire ;

Considérant que dans cette note, le demandeur précise également que le projet est situé dans un périmètre de revitalisation urbaine au sens de l'article 5, §1^{er}, 1^o de l'arrêté, que dès lors la charge doit être réduite d'un tiers et s'élève alors à 315 434€ ;

Qu'il appartient à l'autorité délivrante de décider si les charges seront réduites, que le demandeur doit pour cela prouver qu'il participe pleinement à la revitalisation du quartier, que tel n'est pas le cas en l'espèce ;

Chantier :

Considérant que le demandeur n'a pas fourni de nouvelles informations concernant le chantier en lien avec le projet modifié, qu'il y a lieu de fournir ces informations et qu'il est à rappeler que le présent projet est un geste architectural manifeste, qu'il n'est pas approprié de le phaser car il n'est pas envisageable que les phases puissent être considérées comme phases finales possibles car une exécution partielle reviendrait à une perte considérable de qualité ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier la voie d'eau pour le chantier ;

De manière générale :

Considérant que le bâtiment prévu est compact et présente une forme urbaine distincte dans le paysage, qu'il joue un rôle de signal par son architecture élégante et bien équilibrée ; qu'il s'insère dans les ambitions du Plan Canal ;

Considérant que le présent projet peut fonctionner indépendamment de la passerelle cyclo-piétonne prévue par la région mais n'empêche pas sa réalisation ; qu'il crée des interactions intéressantes entre les différents programmes ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter l'avis Vivaqua du 14/06/2023 ;
- délimiter la limite entre le domaine public et privé au moyen d'une bordure et d'un revêtement de sol différent ;
- réduire si possible les effets de vents au niveau des terrasses par exemple avec des garde-corps pleins ;
- fournir un dessin détaillé de la grille séparant le jardin et la placette ;
- sélectionner les espèces végétales des toitures extensives en fonction de leur besoin en ensoleillement et du vent afin d'en assurer la pérennité ;
- prévoir un rabattement de la nappe d'eau souterraine ;
- indiquer sur plan où se situent les livraisons pour le commerce ;
- fournir un complément au rapport d'incidence en ce qui concerne le chantier et ne pas prévoir de phasage ;
- utiliser la voie d'eau pour le chantier ;
- prendre toutes les précautions nécessaires afin de protéger le logement des sources de bruit ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENCLAËY	