



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Environnement M. SPILEERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} VAN DEN CRUYCE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement introduite par la SLRB et Citydev Brussels
Objet de la demande	Demande initiale : Aménager un nouveau quartier 'Petite-Ile/ Citygate II' comportant 254 logements sociaux, 109 logements (dont 108 conventionnées), 11.773m ² d'activité de production, 1.720m ² de commerce ; une école francophone (maternelle, primaire, et les 3 premières années secondaire) pour 1206 enfants, 3.193m ² d'équipement d'intérêt collectif, 15 emplacements de voiture en plein air, un parking en sous-sol de 269 emplacements de voiture et 10 motos. Demande amendée : Aménager un nouveau quartier 'Petite-île / Citygate II' comportant 254 logements sociaux, 109 logements (dont 108 conventionnées), environ 11.300 m ² d'activités productives, environ 1.750 m ² de commerce, une école fondamentale francophone à pédagogie active et d'une école secondaire francophone du degré inférieur à pédagogie active pour environ 1.206 élèves, environ 3.200 m ² d'équipements d'intérêt collectif, 22 places de parking à l'air libre, un parking souterrain de 269 emplacements de voitures et 12 motos.
Adresse	Rue des Goujons, 152- 156 / Rue Dante
PRAS	Zone d'entreprise en milieu urbain, espaces structurants ; réseau viaire



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions dont une demande à être entendue.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ A ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

Les demandeurs et les bureaux d'architectes ont été entendus.



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION

Considérant que la demande est située en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU), en réseau viaire et le long des espaces structurants du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande initiale vise à aménager un nouveau quartier « Petite-île/Citygate II » comportant 254 logements sociaux, 109 logements (dont 108 conventionnées), 11.773m² d'activité de production, 1.720m² de commerce ; une école francophone (maternelle, primaire, et les 3 premières années secondaire) pour 1206 enfants, 3.193m² d'équipement d'intérêt collectif, 15 emplacements de voiture en plein air, un parking en sous-sol de 269 emplacements de voiture et 10 motos ;

Considérant l'accusé de réception complet du 04/04/2022 ;

Vu l'application de l'art. 175 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Projets soumis à études d'incidences à la vue de l'annexe A :

18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;

20) tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidences en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe IA visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 01/06/2022 pour valider le cahier des charges, en y définissant les aires géographiques à considérer par thématique, les points d'attention pour chacun des chapitres, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ;

Considérant que le choix du chargé d'étude devait se faire par un marché public ;

Considérant que suite à ce marché le demandeur a proposé le bureau Up&Cie comme chargé d'étude ;

Considérant que ce choix de ce bureau a été approuvé le 22/06/2022 par le comité d'accompagnement ;

Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 5 reprises du 04/07/2022 au 16/12/2022 pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 23/01/2023 ;

Considérant la clôture de l'étude d'incidences du 10/02/2023 sous réserve des dernières modifications secondaires ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement estime que l'ensemble des recommandations sont pertinentes et méritent d'être lues avec attention ; Parmi, celles-ci les 4 points les plus importants sont :

- La mobilité et stationnement au sein et à proximité du projet ;
- Les incidences du choix du type de chauffage urbain ;
- Le choix des emplacements des conteneurs enterrés qui nécessitent un avis favorable de Bruxelles-Propreté et une coordination avec Beliris ;
- La gestion de l'eau sur le site et les risques d'inondations ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Vu le courrier adressé le 06/03/2023 par le fonctionnaire délégué au demandeur notifiant la décision de clôture de l'étude par le comité d'accompagnement ;

Considérant que le demandeur a notifié le fonctionnaire délégué de sa décision d'amender le projet en fonction des conclusions et recommandations de l'étude d'incidence en date du 09/03/2023 ;

Vu le courrier du 09/03/2023 de la SLRB et Citydev.brussels en vue d'amender la demande de permis d'urbanisme et d'environnement concernant ce projet ;

Considérant que le demandeur a introduit sa demande amendée en date du 14/07/2023 ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement lors de la réunion préparatoire et sur base de la note préparatoire ainsi que des documents présents dans le dossier de demande de permis a défini les alternatives et variantes suivantes :

- L'alternative 0 : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- L'alternative 1 : Une alternative où les fonctions moins sensibles au bruit sont localisés proche du chemin de fer et les plus sensibles au bruit plus loin du chemin de fer ;
- L'alternative 2 : Une alternative proposant un projet moins dense et plus végétalisé ;
- L'alternative 3 : Une alternative avec plus de commerce et/ou dans lequel le commerce est plus regroupé et plus visible afin d'être d'avantage un pôle d'attraction et un moyen de contrôle social ;
- L'alternative 4 : Une alternative qui permet une optimisation de l'assainissement du sol et une minimisation du risque résiduel.
- Une variante proposant une gestion intégrée des eaux pluviales sur le site du projet. Celle-ci ne dépendra pas de l'hypothèse de la création d'un parc adjacent au projet ;
- Une variante proposant une alternative aux chaudières biomasses prévues dans le projet ;
- Une variante avec des rez-de-chaussée activés entre autres via les activités productives ;

Considérant que les alternatives ont été étudiées dans tous les domaines de l'étude d'incidences tandis que les variantes ont été traitées dans certains chapitres spécifiques, ainsi que dans le chapitre relatif aux interactions ;

Considérant que la conclusion générale de l'étude d'incidences est libellée comme suit:

« L'évaluation des incidences potentielles du projet et des alternatives a montré que, bien que le projet présente une ampleur importante, ses incidences négatives sont assez ponctuelles et limitées au regard des bénéfices liés à la rencontre des besoins régionaux, notamment en termes de logements publics et de logements accessibles.

Deux risques ont été considérés comme très importants sur l'environnement ou sur la santé humaine. Ils concernent d'une part le risque d'exposition des habitants du projet à de l'air de mauvaise qualité lié à l'implantation de la cheminée de la chaufferie commune et, d'autre part, d'un risque d'inondations lié aux paramètres et aux options retenus pour le dimensionnement des systèmes de gestion des eaux.

Des recommandations ont été formulées pour réduire ces risques. Diverses mesures complémentaires ont été recommandées afin d'améliorer des aspects plus spécifiques du projet. Les mesures jugées importantes concernent : le respect de l'alignement souhaité par les autorités pour la voirie intermédiaire ; la réalisation d'aménagements plus orientés vers le développement biologique pour certaines toitures accessibles, la vérification de la programmation du complexe scolaire en regard des besoins futurs du quartier, la possibilité de scinder les locaux commerciaux afin d'en garantir la pérennité d'occupation, l'inversion de l'entrée et de la sortie du parking afin de limiter le risque de blocage de la circulation sur la rue de la Petite-Ile, diverses modifications internes au parking afin de garantir l'accès pour les



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

véhicules de type fourgon, le traitement des sols pollués à proximité des ouvrages d'infiltration d'eau à ciel ouvert, l'abandon de l'utilisation d'un combustible de type bois-énergie afin de réduire les nuisances à proximité des habitations, l'agrandissement des locaux de stockage de déchets du complexe scolaire et du siège du Foyer Anderlechtois ».

Vu les amendements apportés à la demande de permis d'urbanisme à la suite des recommandations de l'étude d'incidences ; que conformément à l'article 175/12, § 3, du CoBAT, un complément d'étude d'incidence, portant sur le réaménagement de la rue Dante et l'extension du périmètre de la demande qui en résulte, a été réalisé par l'auteur de l'étude d'incidences et fait partie intégrante du dossier amendé ;

Considérant que les plans et la note explicative amendés ont été adaptés pour tenir compte des dernières recommandations formulées dans ce complément d'étude ; que les amendements ne modifient pas substantiellement le projet initial ;

Considérant que les amendements principaux sont :

- Le périmètre et l'objet de la demande initial ont été élargis pour y inclure l'ensemble du tronçon de la rue Dante (« voirie intermédiaire ») à réaffecter, entre la rue des Goujons et la rue de la Petite Ile (actuelle parcelle 279/02), ainsi que le réaménagement de cette voirie ;
- L'implantation de deux bâtiments (T5 et P) a été modifiée pour se conformer au plan d'alignement général de la rue Dante (« voirie intermédiaire ») ;
- L'aménagement de l'espace public au sein du projet a été revu afin d'accroître la convivialité, d'augmenter la présence de verdure et de réduire la surface pavée ;
- Les bâtiments S6, P, W1 et W2 ont été révisés (sans modification substantielle du programme ou du gabarit) afin de mieux répondre aux recommandations concernant leur programme, leur rationalité et leur fonctionnalité ;
- Dans d'autres bâtiments, un certain nombre de rationalisations ont été faites en ce qui concerne la structure, le coût, la fonctionnalité et la méthodologie de construction ;
- L'accessibilité au projet pour tous les modes de transport (piétons, PMR, cyclistes, camionnettes, palettes, camions) a été améliorée ;
- La cheminée pour les gaz de combustion au-dessus du bâtiment W2 a été agrandie ;

Considérant que la demande initiale vise à aménager un nouveau quartier « Petite-Ile/Citygate II » comportant :

- 254 logements sociaux et 109 logements (dont 108 conventionnées) ;
- Environ 11.300 m² d'activités productives et environ 1.750 m² de commerce ;
- Une école fondamentale francophone à pédagogie active et d'une école secondaire francophone du degré inférieur à pédagogie active pour environ 1.206 élèves ;
- Environ 3.200 m² d'équipements d'intérêt collectif ;
- 22 places de parking à l'air libre, un parking souterrain de 269 emplacements de voitures et 12 motos ;

Considérant que la demande amendée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/09/2023 au 10/10/2023 pour les motifs suivants :

- **Application de la prescription générale 0.5. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :** construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
- **Application de la prescription particulière 9bis 1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :** plus de 2000 m² d'activités productives ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

- **Application de la prescription particulière 9bis 2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)** : plus de 1000 m² de commerce ;
- **Application de la prescription particulière 9bis 4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)** : projet de minimum 10.000m² ;
- **Application de la prescription particulière 25.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)** : les voiries désaffectées : actes et travaux dans le respect des prescriptions applicables aux zones qui la bordent ;
- **Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)** : dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (toiture d'une construction mitoyenne), 8 (hauteur d'une construction isolée), 10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- **Application de l'art. 153§2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)** : dérogations aux articles 9, 45 et 48 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
- **Application de l'art. 175/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)** : mesures particulières de publicités pour demande soumise à étude d'incidences ;
- **Application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)** : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;

Et que 2 lettres de réclamations et d'observations et 1 demande d'être entendus en séance de la commission de concertation ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Les gabarits trop hauts ;
- Le nombre de logements sociaux : trop excessif (la crainte des problèmes de gestion, les problèmes de la drogue, la concentration en un lieu et de devenir un Peterbos 2.0) ; au moins la moitié de la part dédiés aux logements sociaux doit être réaffecté à la création d'une part de bureaux, d'un lieu culturel (musée/ciné/café/théâtre...), d'une part de logements dédiés à la location pour les familles classes moyennes (régie foncières) et à l'augmentation de la surface du futur parc des goujons ;

Considérant qu'aucun réclamant n'est venu en commission de concertation ;

Considérant que l'immeuble A (1912) du projet date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §1.a14 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art.333) ;

Vu l'avis du BMA (maître d'architecte) du 18/10/2021 ; que la conclusion est libellée comme suit :

« Il s'agit d'un projet exemplaire à plusieurs titres : ambitions du programme, gouvernance, masterplan flexible et inclusif, organisation de la mixité fonctionnelle, typologies innovantes, identité architecturale propre et approprié. Afin de maintenir les ambitions et qualités du projet dans le temps, il est d'importance capitale que la gestion quotidienne des espaces ouverts



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

publics et collectifs, ainsi que des espaces communs des logements et ateliers, soit assurée de manière professionnelle et coordonnée » ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/10/2023, ses références C.1986.0379/46 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/10/2023, ses références C.1986.0379/46 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID du 08/08/2023 ; qu'une couverture radioélectrique interne ASTRID est nécessaire ; que le projet rencontrant plusieurs critères de la Commission de Sécurité, une couverture radioélectrique indoor ASTRID est obligatoire dans :

- Tous les locaux accessibles aux élèves des bâtiments A, E1, E2, T2, E3 et E4 ;
- Tout le bâtiment P à l'exception des logements ;
- Tout le bâtiment W2 ;
- Tous les niveaux souterrains sous les bâtiments E4, S1, S2, S3, S4, S5, S6, T1, W1, W2 et W3 ;

Vu l'avis d'INFRABEL du 29/08/2023 ; qu'INFRABEL n'a pas d'objections à formuler au sujet de la demande sous réserve du respect des conditions suivantes :

- La loi du 27-04-2018, dont copie en annexe, doit être respectée. Aucune dérogation ne sera accordée ;
- Vous trouverez également en annexe, la convention relative au bruits et vibrations du chemin de fer du 22/08/2023 dont l'article 5 est particulièrement d'application.
- Infrabel impose une clôture de 2,20m de hauteur le long de son domaine.
- Fournir la méthode de construction pour la réalisation des niveaux de sous-sol et des niveaux supérieurs principalement pour les bâtiments le long des voies ferrées.
- Dans le cas où des rabattements sont prévus : quel est l'influence de l'excavation et des rabattements sur les voies ferrées ? En fonction de ce résultat un monitoring est à prévoir en phase chantier

Vu l'avis du consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) du 02/05/2022 ; que le projet est conforme aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ; qu'il remarque que dans le bâtiment S1, les toilettes PMR des ateliers ne sont pas conformes ; qu'en effet le lavabo se trouve soit dans le passage à l'aire de transfert ; que la porte n'est pas desservie par une aire de rotation en dehors du débattement de la porte ; qu'il serait intéressant d'adapter les toilettes PMR même si au sens strict du RRU ; que ceci n'est pas une imposition étant donné leur usage strictement pour du personnel ;

Vu les avis du VIVAQUA du 04/04/2022 et 18/08/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Bruxelles Mobilité - Direction Projets et Travaux d'Aménagement des Voiries du 04/09/2023, libellé comme suit :

« Considérant que le projet consiste à aménager un nouveau quartier « Petite-Île / Citygate II » ;

Considérant que le réaménagement complet de la rue Dante fait partie des développements en cours d'étude par Beliris ; que cependant le calendrier de la concrétisation du projet reste incertain et qu'il est nécessaire de garantir le bon fonctionnement du projet ;

Considérant les incertitudes évoquées ci-dessus, le périmètre de la demande de permis a été étendu afin de prévoir le réaménagement, d'une voirie à double sens ;

Considérant que la rue Dante forme l'un des axes principaux du plan global d'aménagement du projet ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant qu'il s'agit d'une voie d'accès logistique du port et des autres activités productives ; que l'intention est donc de réaliser un itinéraire « Confort » Poids lourds tout en permettant aux différents usagers d'utiliser la voirie de manière confortable ;

Considérant que le profil futur prévoit la séparation des modes (création de deux pistes cyclables unidirectionnelles) ;

Considérant que les voiries du site seront rétrocédées à la commune via la constitution d'un droit de superficie à titre gratuit et perpétuel et à des fins de domanialité publique ;

Vélos

Considérant que le projet a fait l'objet d'une stratégie vélos ; que celui-ci prévoit un nombre d'emplacements de stationnement conforme au Vademecum Vélo,

Considérant que le projet prévoit 1 emplacement de stationnement pour vélo par chambre pour les logements ; 300 emplacements vélos pour l'Ecole de Tous et 70 emplacements pour les visiteurs et parents de l'école ; 1 emplacement vélos par 200m² pour les workshops ; 35 emplacements pour les employés du foyer Anderlechtois ; 20 emplacements pour les visiteurs du restaurant social ; 62 emplacements pour les visiteurs des logements et activités productives ; 20 emplacements pour les employés et visiteurs du commerce ;

Considérant que la position des places de stationnement (différence maximale de 1 niveau par rapport à la voie publique), l'espace de manœuvre (2m) et le type de support répondent aux prescriptions ; qu'étant donnée la taille du projet un système de stationnement pour vélos à double couche ou un système semi-vertical sera utilisé dans des cas exceptionnels ; Considérant que des emplacements de rechargement pour les vélos électriques sont prévus ;

Automobiles

Considérant qu'aucun trafic excepté le trafic logistique ne sera admis sur le site, qu'il sera aménagé comme un espace partagé ;

Considérant que les ratios de stationnement prévus dans le projet sont 0,4 pour les logements SLRB et 0,7 pour les logements Citydev sont prévus ;

Considérant que le parking souterrain comportera au total 281 places de stationnement (269 automobiles + 12 motos), dont 69 sont réservées (18 places pour les voitures PMR, 25 places pour les camionnettes des ateliers, 3 places de chargement pour le Foyer Anderlechtois, 16 places pour les camionnettes du Foyer Anderlechtois et 7 places pour les voitures de la direction du Foyer Anderlechtois) ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de dérogation au RRU (titre 8, article 3.6 - 1 place de stationnement par logement) et que cela s'écarte également des orientations du PPAS ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un nombre d'emplacements de stationnement suffisant afin d'éviter le report de stationnement en voirie ; »

Considérant que le projet a été développé sur la base des prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) Biestebroek, approuvé par le gouvernement le 07/12/2017 et annulé partiellement par le Conseil d'Etat par un arrêt du 17/06/2020 ;

Considérant que cette base de prescriptions constituait le cadre de référence pour le site du projet et ses alentours notamment ;

- L'élargissement de la rue des Goujons et la création d'un parc au niveau de la voirie élargie ;
- La réouverture de l'ancienne rue Dante moyennant une redéfinition de son alignement originel au niveau de sa jonction avec la rue de la Petite-Ile ;
- Le redressement vers l'Ouest du tronçon de la rue de la Petite-Île reliant l'axe à 4 bandes Ville E19 à la rue des Goujons ;
- Le développement d'équipements scolaires ;
- La précisions des prescriptions du PRAS relatives à la ZEMU ;
- Des gabarits dérogoires au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant qu'à la suite de l'annulation partielle du PPAS par le Conseil d'État, le projet est soumis aux prescriptions du PRAS, RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

Considérant que les autorités régionales et communales ont confirmé la pertinence des orientations définies par le PPAS ; que dès lors la référence au PPAS annulé demeure tout à fait pertinente ;

Considérant que le réaménagement complet de la rue Dante fait partie des développements en cours d'étude par Beliris ; que cependant le calendrier de la concrétisation du projet reste incertain et qu'il est nécessaire de garantir le bon fonctionnement du projet ;

Considérant les incertitudes évoquées ci-dessus, le périmètre de la demande de permis a été étendu afin de prévoir le réaménagement, d'une voirie à double sens ;

Considérant que la rue Dante forme l'un des axes principaux du plan global d'aménagement du projet ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 1 juin 2023 décidant définitivement la modification de l'alignement du tronçon de la rue de la Petite Ile assurant la connexion au boulevard Industriel, désaffectant définitivement l'excédent de terrain résultant de cette modification et fixant définitivement l'alignement du tronçon de la rue de la Petite Ile à hauteur de l'ancienne rue Dante, sur le territoire de la Commune d'Anderlecht publié au Moniteur Belge le 20/09/2023 ;

Considérant que ce projet implique la modification d'alignements :

- Arrêté du 1 juin 2023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décidant définitivement de la modification de l'alignement du tronçon de la rue de la Petite-Île assurant la connexion au boulevard Industriel, désaffectant définitivement l'excédent de terrain résultant de cette modification et fixant définitivement l'alignement du tronçon de la rue de la Petite-Île à hauteur de l'ancienne rue Dante sur le territoire d'Anderlecht ;
- Projet de modification d'alignement - Projet de plan général d'alignement n° q95/VP/02 dressé en date du 1er décembre 2022 par la société « S.E.T. ».

Considérant le dossier de demande de permis d'urbanisme référence PU 52432 (Open permits – PU 1824953) ;

« Rue Dante »

Considérant que les anciens alignements se sont réactivés suite à l'annulation partielle du PPAS « Biestebroek » AG 07/12/2017 ;

Considérant que la note explicative renseigne que « *l'implantation de deux bâtiments (T5 et P) a été modifiée pour se conformer au plan d'alignement général de la rue Dante.* » ; que suite à l'existence de cette demande de permis, ce projet de modification d'alignement a été récemment soumis à enquête publique et que celui-ci passe en ce jour aussi en réunion de commission de concertation ;

Que la note explicative renseigne que cette route est conçue comme un itinéraire CONFORT pour le trafic logistique dans les deux sens ; que la note explicative renseigne que les poids lourds continueront à emprunter la rue de la Petite-Île et la rue des Goujons ; que cette situation ne répond pas totalement aux recommandations adoptées par le Collège des Bourgmestre et Échevins du 6 octobre 2020, à la décision du Conseil communal du 21 janvier 2021 (abrogation de la partie subsistante du PPAS « Biestebroek » AG 07/12/2017 et élaboration du PPAS « Biestebroek II » et au masterplan de BELIRIS :

- Que la Commune signale que la future « rue Dante » (tronçon entre la rue du Goujons et la rue de la Petite-Île) est appelée à devenir un accès au quartier Biestebroek pour l'ensemble des types des modes de transport (notamment voitures, camions, vélos et piétons) ;
- Que le site internet Mobigis renseigne que cette portion de voirie est appelée à devenir :

- o SMV Auto : QUATIER ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

- SMV Piétons : QUARTIER ;
- SMV poids lourds : CONFORT ;
- SMV transport public : Autres axes ;
- SMV vélos : QUARTIER ;

Considérant que la « rue Dante » (portion entre la rue de la Petite-île et la rue des Goujons) doit rester un zone « réseau viaire » au PRAS car celle-ci sert et servira de point d'entrée et de sorties pour la mobilité (ensemble de moyens de transport) liée au projet et au quartier de Biestebroek ; que cette portion de la « rue Dante » est appelée à accueillir un trafic lié au fonctionnement du quartier ; que cette portion de voirie sera cédée à la Commune dans son entièreté après travaux et est appelée à devenir une voirie publique ;

Considérant que la note explicative renseigne pour cette portion de voirie, un profil de :

- Une chaussée centrale bidirectionnelle de 7m de large, largeur réservée au trafic de logistique ;
- Une bande fonctionnelle de deux côtés pour les arbres, les parkings, les conteneurs souterrains et les zones de livraison de 3m ; que cette largeur permet de garder les véhicules sans que l'ouverture des portes ne posent un danger pour la piste cyclable adjacente ;
- Une piste cyclable de 2m de large de part et d'autre ;
- Un trottoir spacieux de deux côtés de 3m de large ;

Considérant qu'en page 8 (Annexe 2- Note explicative), la demanderesse renseigne le respect de l'alignement : « *une modification de l'implantation des bâtiments T5 et P pour respecter l'alignement de la rue Dante qui est fixé par arrêté royal du 27 février 1923 nonabrogé (largeur de voirie de 24 mètres)* » ;

Considérant que le plan d'alignement en vigueur pour la « rue Dante » (« voirie intermédiaire ») renseigne une largeur de 24m :

- Que cette demande a notamment été formulée par la Commune d'Anderlecht (cf. courrier du 9 février 2023) à l'attention de la SLRB ;
- Qu'il semble judicieux que le projet respecte cette largeur sur la totalité du tronçon du projet ;

Considérant que la note explicative renseigne que la portion de voirie « Rue Dante » (« voirie intermédiaire ») est appelée à accueillir « *avec la proposition de 7 places de stationnement dans la bande fonctionnelle, avec la proposition de réserver 4 places pour les livraisons (stationnement de courte durée) et 2 places pour les personnes PMR (une de chaque côté de la chaussée)* ». ; que la Commune n'a pas marqué son accord pour l'installation de ces emplacements de livraison et pour les places réservées à des voitures d'auto-partages ; que cette proposition ne répond pas à la vision du masterplan de BELIRIS et aux recommandations émises par les Autorités communales; qu'actuellement, BELIRIS étudie l'installation de véhicules partagées notamment en bordure du périmètre (rue de la Petite-île et boulevard Industriel) en accord avec la Commune et les administrations régionales;

Création du parc

Considérant que la note explicative renseigne que BELIRIS intégrera l'aménagement définitif de la zone de recul (à proximité du bâtiment P) et de ces accès dans le cadre de la création du parc « Petite-île » (nom non-officiel) ; que ce projet rejoint les recommandations émises dans le projet de PPAS

« Biestebroek » AG 07/12/2017 ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que la demande vise plus précisément à créer un nouveau quartier dénommé Petite île/Citygate II impliquant la démolition de bâtiments existants et la création :

- De 254 logements sociaux locatifs (SLRB) ;
- De 109 logements dont 108 conventionnés et un logement pour le concierge de l'école (citydev Brussels)
- De 11 380m² de superficie de plancher d'activités productives incluant la régie du Foyer Anderlechtois pour une superficie de plancher de 1 226,25m² ;
- De 1 722,18m² de superficie de plancher de commerce ;
- D'une école francophone à pédagogie active de Tronc commun (de la classe d'accueil à la 3ième secondaire) à pédagogie active de 1 206 élèves au total et de 14 073,09 m² de superficie de plancher ;
- De 3 197,12m² de superficie de plancher d'autres équipements d'intérêt collectif ou de service public au sein du Foyer Anderlechtois ;
- De 22 places de parking à l'air libre ;
- D'un parking souterrain de 281 emplacements (269 automobiles + 12 motos) sur 8 809 m² de surface brute ;
- D'espaces verts ;
- De voiries et d'espaces publics ;
- De 4 emplacements de tri des déchets ;

Considérant que la création de ces différentes fonctions (logements, activités productives, écoles, équipements d'intérêt collectif ou de service public, commerce) implique les interventions suivantes :

- La construction de 20 bâtiments à usage mixte ;
- La transformation et modification de la destination du bâtiment existant A (parcelle 278G6) ;
- La démolition des bâtiments existantes Aa, B et D (parcelle 278G6) ;
- L'aménagement de différents espaces extérieurs ;
- La construction d'un parking souterrain ;
- L'abattage de 27 arbres à haute tige et 2 arbres à basse tige ;
- La réaménagement de la rue Dante en voirie à double sens ;

En ce qui concerne les dérogations :

Considérant que la demande déroge au titre I, article 3 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté ; que les façades sont des bâtiments S4, T5 et P s'écartent légèrement de l'alignement de la rue Dante ; que l'écart ne dépasse pas 30 cm au niveau des angles sud-est des bâtiments respectifs ; que la dérogation n'impactera pas la continuité de la rue Dante ; que la largeur de 24m de la rue Dante est respecté ;

Considérant que la dérogation est minimale est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande déroge au titre I, article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur d'une construction; que l'application de l'article 4 est extrêmement délicate dans une situation où, comme en l'espèce, la demande a pour objet la construction, sur un vaste terrain, d'un ensemble de constructions dont une seule s'implante en mitoyenneté ; que la géométrie des parcelles implique une application difficile de règles concernant les constructions en mitoyenneté ; que cette



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

mitoyenneté prend place dans une déformation locale perpendiculaire à l'axe général de la mitoyenneté, rendant très difficile l'application de la notion de profondeur des constructions ; que dès lors la dérogation demandée pour le bâtiment W3 est acceptée ;

Considérant que le bâtiment W3 déroge au titre I, articles 5 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne et la toiture d'une construction mitoyenne; qu'il est difficile d'appliquer les articles 5 et 6 du Titre I du RRU ; qu'une dérogation à ces articles est demandée le cas échéant qu'on prend comme constructions de référence les constructions les plus proches dans cet îlot, celles situées sur la parcelle 216R ; que ces 2 bâtiments de industriel et tertiaire sont respectivement de gabarit R+1 et R+2 ;

Considérant que la hauteur du W3 dépasse la hauteur des constructions existantes sur la parcelle 216R de 5,60m vis-à-vis de la construction en R+2 et de 8,20m vis-à-vis de la construction en R+1 soit plus de 3 mètres ;

Considérant que le gabarit du bâtiment W3 de R+2 et de hauteur maximale de 14,9m est défini pour veiller au bon ensoleillement et au bon aménagement des lieux en vue de son intégration dans le quartier ; que les gabarits du bâtiment sont conformes aux prescriptions du PPAS annulé qui limite à 15m la hauteur maximale des gabarits à cet endroit ;

Considérant que la dérogation au titre I, articles 5 et 6 sont dès lors acceptables ;

Considérant que les bâtiments (autres que le W3) respectent l'article 7 en ce qui concerne l'implantation ; qu'ils s'implantent à une distance appropriée des limites du terrain ;

Considérant que les bâtiments hauts T1, T2, T4 et T5 dérogent au titre I, article 8 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur d'une construction isolée car leurs cages d'escalier dépassent du gabarit de la toiture ;

Considérant que les deux escaliers d'évacuation doivent avoir une sortie au niveau du toit ; que ces volumes sont prévus au centre des toitures afin de limiter leurs impacts visuels depuis la rue pour les bâtiments T2 et T5 ; que les matériaux et les couleurs choisies de ces volumes seront assortis aux matériaux de la façade ;

Considérant que les bâtiments T1 et T4 ont deux escaliers, l'un situé au milieu du plan et donc non visible depuis la rue, et un second au nu de la corniche ; qu'afin d'atténuer la visibilité de ce second escalier, le toit de l'escalier est incliné pour rejoindre le niveau de la corniche ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'ensemble des bâtiments de la demande déroge au titre I, article 8 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur d'une construction isolée car leurs cabanons d'ascenseurs dépassent du gabarit de la toiture ; qu'une seule marque propose des ascenseurs qui intègrent la machinerie pour éviter la surélévation technique en toiture (Schindler) ; que faire ce choix technique limiterait les possibilités de mise en concurrence dans le cadre des marchés publics ; que le demandeur a dès lors décidé de travailler avec un produit standard et d'intégrer ces cabanons parmi les toitures ;

Considérant les noyaux d'ascenseurs se trouvent en grand majorité au centre des bâtiments, les cabanons d'ascenseurs ne sont pas visibles depuis la rue ; que dans de nombreux cas, les cabanons d'ascenseurs ne dépassent pas la hauteur de la corniche ; que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que le bâtiment P déroge au titre I, article 8 du règlement régional d'urbanisme car l'installation de la serre horticole pédagogique sur le toit est en dehors du volume bâti ; que par sa position la serre déroge également à l'article 48 du règlement communal d'urbanisme ; que l'article 48 précise que l'implantation d'une serre est possible en zone de cours et jardins ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que la serre est implantée en recul de 2m par rapport à la limite mitoyenne ; qu'elle reste à une hauteur de maximum 3m au faitage et ne dépasse pas de ce fait la hauteur du volume de la cuisine d'été dans la zone Nord-Ouest ; qu'elle sera réalisée en structure légère et que son implantation en recul de la toiture limitera sa visibilité depuis la rue ;

Considérant que les dérogations au RRU et RCU sont acceptables ;

Considérant que les bâtiments T1, S1, S2, S3, S4 et W1 dérogent au titre I, article 10 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les éléments en saillie sur la façade (plus de 12cm sur les 2,5 mètres ou + de 1m au-delà) car la projection des balcons et auvents par rapport à l'alignement des bâtiments sur l'Expedition Mews et la place des Créateurs est supérieur à un mètre au-delà des 2,50 premiers mètres de la façade ; que la profondeur de ces balcons suspendus est de 1,97m au bâtiment T1, 2,3 m au bâtiment S1, 2,50 m au bâtiment S2, 1,44 m au bâtiment S3 et 2,06 m au bâtiment S4 ;

Considérant qu'en raison de l'orientation des bâtiments (T1, S1 et S4) ou d'atténuer les nuisances sonores liées aux activités productives (S2), ces balcons des bâtiments n'ont pas été encastrés mais suspendus à la façade ; que l'impact sur les voisins est acceptable, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que les bâtiments P et A dérogent au titre I, article 10 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les éléments en saillie sur la façade à rue ; que l'implantation isolée du bâtiment P permet que ces balcons et loggias ne constituent pas une gêne vis-à-vis des voisins ;

Considérant que l'égouttage des terrasses en R+3 du bâtiment A ne peut pas être intégré dans l'isolation intérieure prévue pour rénover cette façade existante ; que les descentes des eaux pluviales sont en saillie de la façade et munis d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que les nouvelles constructions dérogent à l'article 9 du règlement communal d'urbanisme car elles n'ont pas d'enduits de protection anti-tags sur les 2,5 premiers mètres de hauteur des façades accessibles depuis l'espace public ; que cela se justifie par le fait que les enduits de protection anti-tags ne sont pas compatibles avec les matériaux de façade durables et de haute qualité prévus pour les socles des bâtiments du projet ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que les bâtiments P, T5 et S4 dérogent au titre I, article 11 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement et l'entretien des zones de recul ; que l'article précise que la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;

Considérant qu'au stade des amendements, une modification de l'implantation des bâtiments T5 et P a été nécessaire pour respecter l'alignement de la rue Dante tel que fixé par l'arrêté royal du 27/02/1923 (largeur de voirie de 24m) conformément à la recommandation 1-4 de l'étude d'incidences ; que les 2 bâtiments T5 et P ont été translatés vers l'ouest respectivement de 30 et 60 cm ; que les façades de ces 2 bâtiments restent parallèles à la façade est du bâtiment S4 ; que cette solution entraîne une légère déviation par rapport à l'alignement de l'ancienne rue Dante pour les façades est des bâtiments T5 et P et un léger décalage de la façade est du bâtiment S4 par rapport au nouvel alignement ;

Considérant que ces zones de recul (P =4,6m², T5=3,98m² et S4=2,3m²) seront pourvues d'un revêtement minéral dans la continuité du revêtement de sol de la rue Dante et ne seront pas plantées ce qui implique une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU ; que ces dérogations sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant que la demande est conforme au titre I, article 12 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral ; que ces zones visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que la demande déroge au titre I, article 13 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable ; qu'en se fondant sur l'approche « situation existante » (tous les espaces non construits hors sol du projet étant considérés comme des abords), les zones de cours et jardins comportent une surface perméable d'une ration de 22% de leur surface totale ;

Considérant que le ratio inférieur à 50% s'explique par le fait qu'une partie importante de la zone qualifiée de cours et jardins correspond à l'assiette des futures voiries publiques et ne peut donc comporter une surface perméable en pleine terre plantée ; que l'Expedition Mews est localisé au-dessus du parking souterrain ; que la Place des Créateurs se situe partiellement au-dessus du parking ;

Considérant qu'en se fondant sur l'approche « situation projeté », prenant en considération chaque zone de cours et jardin, à l'exclusion de futures voiries que sont l'Expedition Mews et la Place des Créateurs les zones de cours et jardins dans leur ensemble comportent une surface perméable inférieure à 50% de leur surface totale ;

Considérant que la « Place de Tous » et le passage T2/A ont des ratios de surface perméable inférieurs à 50% ; que cette Place sert comme cours de récréation de l'école) et le passage (entré d'école) sont aménagés en revêtement de béton et de pavés à joint ouverts ponctués de plantations ;

Considérant que le passage entre les bâtiments T1/S1 a un ratio de surface perméable inférieur à 50% ; que ce passage dispose d'une rampe accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que l'ensemble des toitures plates non accessibles de plus de 100m² est aménagé en toitures extensives à l'exception des toitures du E1 ; que ce bâtiment comporte un auvent couvert de 309m² qui n'est pas aménagé en toiture verte mais en tôle ondulée en légère pente ; que le toit est placé sur une structure légère en pergola que l'on peut également voir sur les bâtiments E3 et E4 ; qu'aux endroits où une protection acoustique est nécessaire, la structure ouverte de la pergola est recouverte d'un toit en tôle ondulée, que se projette vers l'extérieur, vers les pots de plantes environnants ;

Considérant que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge au titre I, article 16 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la collecte des eaux pluviales ;

Considérant que certaines eaux de pluie sont récoltées dans des citernes de réutilisation, mais pas l'entièreté ; qu'en effet, les eaux de pluie sont majoritairement infiltrées sur le site ; que le volume total des citernes et donc inférieur au volume requis par le RRU ;

Considérant que les réservoirs sont prévus pour récupérer et réutiliser les eaux pluviales (alimenter les toilettes dans l'école par exemple)

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les bâtiments P et A dérogent au titre II, article 3 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficie des chambres ;

Considérant que le bâtiment P offre des chambres de superficies allant de 12 à 13m² ;

Considérant que ce bâtiment P comporte des logements communautaires ;

Considérant que le principe de communauté au sein du bâtiment P va de pair avec l'ambition de préserver une part d'espaces intimes importante ; que dans cette logique, le demandeur, a souhaité faire preuve de générosité envers les chambres enfants en les proposant d'une superficie supérieure à 9m² allant de 12 à 13m² ; que dans une volonté de flexibilité, les chambres parentales sont de surfaces équivalentes à celles des chambres enfants allant de 12 à 13 m² et sont donc inférieures aux surfaces de 14m² requises a minima pour la première chambre ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que certaines chambres du bâtiment existant A sont inférieures à 9m² ; que le bâtiment A existe sur site depuis 1912 et est réaffecté à des logements aux étages supérieurs ; que les appartements sont installés dans une seule travée ; que sur les 19 logements que contient ce bâtiment, il y a 10 logements dont 2 des 3 chambres à coucher varient entre 7,2 et 8,6m² ;

Considérant que pour compenser la superficie limitée des deux chambres d'enfants dans le triplex, une niche de couchage est prévue en mezzanine ;

Considérant que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les appartements S2.05.01, S2.05.02, S2.05.03, S2.05.05, S2.04.01, S2.04.02, S2.04.05, S2.04.06, S2.03.02, S2.03.03, S2.03.06, S2.03.07, S2.02.02, S2.02.03, S2.02.06, S2.02.07, S2.01.02, S2.01.03, S2.01.06, S2.01.07 et S2.01.08 du bâtiment S2 dérogent au titre II, article 3 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficie des séjours ; que le séjour 3 au sein de l'appartement est difficilement aménageable comme séjour et ne peut dès lors pas être comptabilisé dans le surface total du séjour (avec cuisine = séjour 2) ; qu'il s'agit des appartement d'une chambre et que la dérogation du séjour 1 est minime et dès lors acceptable ;

Considérant néanmoins que l'appartement S2.05.06 du bâtiment S2 est conforme au titre II, article 3 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficie des séjours ; que le séjour est difficilement aménageable étant constitué de plusieurs pièces et notamment par le couloir ; qu'il y a lieu de revoir celui-ci ;

Considérant que le projet déroge au titre II, article 16 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le local permettant d'entreposer les ordures ménagères puisque le bâtiment du projet ne comportent pas de local permettant d'entreposer les ordures ménagères ;

Considérant que le tri et la collecte des déchets sont envisagés communs pour les logements et répartis sur tout le projet par le biais de conteneurs enterrés ; que 4 espaces-tri ont été définis pour les conteneurs à déchets sur la rue Dante, la rue des Goujons, et la « Place des Créateurs » en respectant aux mieux les distances de proximité inférieures à 80m depuis les accès des logements et supérieures à 10m depuis les halls d'entrée pour offrir un bon confort aux habitants et pour éviter toute nuisance olfactive ; qu'ils sont tous localisés en bordure de l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au titre VII, article 16 du règlement régional d'urbanisme sur les distances entre arbre et façade puisque 10 arbres sur l'Expedition Mews s'implantent de manière telle que la distance entre la façade et la couronne sera d'un mètre seulement ; que l'objectif est de maximaliser les espaces verts autant que possible ; que les arbres introduits dans l' Expedition Mews sont placés à des endroits qui garantissent la sécurité de tous les utilisateurs ; que les arbres prévus ont tous une couronne semi-ouverte ou ouverte pour s'assurer qu'ils ne perturbent pas ou ne bloquent pas le soleil pour les bâtiments environnants ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au titre VIII, article 7 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parcage à prévoir ; que le règle générale (art.6) demande au minimum 1 emplacement par logement ; que l'article prévoit qu'un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6 peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ;

Considérant que le projet apporte 363 logements au total ; que le projet prévoit 200 emplacements de parkings mutualisés incluant 187 places standard et 13 places aux dimensions PMR ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que les ratios de stationnement prévus dans le projet sont 0,4 pour les logements SLRB et 0,7 pour les logements Citydev sont prévus ;

Considérant qu'une étude sur la possession d'une voiture fait par le Centre d'études sociologiques et l'université Saint-Louis de Brussel dans 2 sites sert pour calculer le ratio de stationnement réaliste pour le site City-Gate ; que selon la moyenne des 2 sites étudiés, il y a une ration de stationnement de 0,38 voiture de ménage ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet comporte 20 bâtiments ; que les bâtiments sont destinés aux fonctions suivantes :

- Logements sociaux destinés à la location qui seront gérés par le Foyer Anderlechtois ;
- Logements « moyens » destinés à la vente (Citydev Brussels) ;
- Locaux pour activités économiques destinés pour partie à la vente et pour partie à la location (Citydev Brussels) ;
- Complexe scolaire regroupant une école fondamentale et une école secondaire (inférieure) ;
- Siège d'exploitation du Foyer Anderlechtois ;
- Commerces de détails (moins de 1000m²) et/ou HoReCa ;
- Equipements (à définir) ;

Considérant les gabarits prévus :

Bâtiment A :

- 1 : emplacements de vélos
- Rez-de-chaussée : 3 activités de production
- +1 : école
- +2 : école
- +3 : 11 appartements triplex et 7 appartements duplex
- +4 : 11 appartements triplex et 8 appartements duplex
- +5 : 11 appartements triplex et 1 appartement duplex

Bâtiment E1 (école) :

- Rez-de-chaussée : salle de sport
- +0,5 : tribune
- +1 : vide
- +2 : école
- +3 : local technique et cours de récréation

Bâtiment E2T2 :

- 1 : locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : école
- +0,5 : mezzanine école
- +1 : école
- +2 : école
- +3 : école et 4 appartements
- +4 : école et 4 appartements
- +5 : espace technique de l'école et 4 appartements
- +6 : 4 appartements
- +7 : 4 appartements
- +8 : 4 appartements

Bâtiment E3E4 :



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

- 1 : locaux techniques, vestiaires et caves
- Rez-de-chaussée : cuisine, réfectoire, bibliothèque
- +0,5 : mezzanine réfectoire, bibliothèque
- +1 : école
- +2 : école et terrains de sport sur la toiture

Bâtiment P :

- 1 : locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : espace commercial et café
- +0,5 : mezzanine de l'espace commercial et 2 locaux à vélos
- +1 : 8 appartements, espace commun et local de stockage
- +2 : 8 appartements, 1 extra logement (cuisine +salle de douche + 2 chambres) et espace collectif
- +3 : 8 appartements, 1 extra logement (cuisine +salle de douche + 2 chambres) et espace collectif
- +4 : 8 appartements et 2 espaces collectif dont 1 duplex
- +5 : espace commun (duplex) et jardin sur le toit

Bâtiment S1 :

- 2 : parking souterrain
- 1 : locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : 2 ateliers, un local à vélos et un local à déchets
- +1 : 4 ateliers
- +2 : 5 appartements
- +3 : 5 appartements
- +4 : 5 appartements
- +5 : 5 appartements
- +6 : 5 appartements
- +7 : 5 appartements

Bâtiment S2 :

- 2 : parking souterrain
- 1 : local à vélos, locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : 2 unités artisanales et des locaux à vélos
- +1 : 8 appartements
- +2 : 8 appartements
- +3 : 8 appartements
- +4 : 6 appartements
- +5 : 6 appartements

Bâtiment S3 :

- 2 : parking souterrain
- 1 : local à vélos, locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : 2 unités industrielles et un local à déchets
- +1 : 5 appartements
- +2 : 5 appartements
- +3 : 5 appartements
- +4 : 4 appartements
- +5 : 4 appartements
- +6 : 4 appartements
- +7 : 4 appartements



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Bâtiment S4 :

- 2 : parking souterrain
- 1 : local de stockage, locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : 2 ateliers et un local à déchets
- +1 : 4 appartements
- +2 : 4 appartements
- +3 : 4 appartements
- +4 : 4 appartements
- +5 : 4 appartements
- +6 : 4 appartements
- +7 : 4 appartements

Bâtiment S5 :

- 2 : parking souterrain
- 1 : local de stockage, locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : 2 unités artisanales
- +1 : 4 artisanales
- +2 : 6 appartements
- +3 : 5 appartements
- +4 : 4 appartements
- +5 : 4 appartements

Bâtiment S6 :

- 2 : parking souterrain, chaufferie, locaux techniques et 2 unités artisanales dont 1 en duplex avec le -1
- 1 : 2 unités artisanales, local de stockage pour l'unité artisanale -2 (duplex)
- Rez-de-chaussée : 1 unité artisanale et local à déchets
- +0,5 : mezzanine unité artisanale +0
- +1 : 2 unités artisanales
- +2 : 2 unités artisanales
- +3 : 2 unités artisanales
- +4 : 2 unités artisanales

Bâtiment T1 :

- 2 : parking souterrain
- 1 : local de stockage, locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : 2 ateliers
- +0,5 : 2 ateliers
- +1 : 5 appartements
- +2 : 5 appartements
- +3 : 5 appartements
- +4 : 5 appartements
- +5 : 4 appartements
- +6 : 4 appartements
- +7 : 4 appartements
- +8 : 4 appartements

Bâtiment T3 :

- 1 : local à vélos, locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : 1 unité commerciale



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

- +0,5 : vide unité commerciale et caves
- +1 : 5 appartements
- +2 : 5 appartements
- +3 : 5 appartements
- +4 : 5 appartements
- +5 : 5 appartements
- +6 : 4 appartements
- +7 : 4 appartements

Bâtiment T4 :

- 1 : local à vélos, locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : 1 unité commerciale et 1 unité artisanale/atelier
- +1 : 4 appartements
- +2 : 4 appartements
- +3 : 4 appartements
- +4 : 4 appartements
- +5 : 4 appartements
- +6 : 4 appartements
- +7 : 4 appartements
- +8 : 4 appartements

Bâtiment T5 :

- 1 : locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : local à vélos, espace commun pour les locataires et des bureaux (duplex)
- 0,5 : bureau (duplex)
- +1 : 5 appartements
- +2 : 5 appartements
- +3 : 6 appartements
- +4 : 6 appartements
- +5 : 6 appartements
- +6 : 6 appartements
- +7 : 6 appartements
- +8 : 6 appartements

Bâtiment W1 :

- 1 : parking souterrain et locaux techniques
- Rez-de-chaussée : zone logistique, local à déchets et cuisine pour activité économique

Bâtiment W2 :

- 2 : parking souterrain
- 1 : locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : atelier
- +1 : 2 ateliers

Bâtiment W3 :

- 1 : parking souterrain et atelier
- 0,5 : local technique, local vélos, local à déchets, menuiserie et restaurant social + équipements foyer Anderlechtois
- +0,5 : équipements foyer Anderlechtois
- +1 : équipements foyer Anderlechtois



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

+2 : équipements foyer Anderlechtois

Considérant que ce bâtiment sera occupé par le foyer Anderlechtois ; que le programme combine une cantine pour les travailleurs et les habitants, des activités de production de service matériels, des locaux d'exploitation et des locaux d'accueil des locataires des logements sociaux ; que ces fonctions constituent des équipements d'intérêt collectif ou de service (3197,12m²) de superficie de plancher et 1226,25m² des surfaces dédiées aux activités de production de services matériels ;

Considérant que le parking souterrain est situé sous les bâtiments T1, S1, S2, S3, S4, S5, S6, W1, W2 en W3 au niveau -2 ;

Matériaux :

Considérant que la brique est définie comme matériau principal dans le projet ;

Considérant que les palettes de couleur de briques varient de jaune, vert, orange, brun au gris ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques ont été installés sur un certain nombre de toits ; que dans le bâtiment S6, des panneaux photovoltaïques sont incorporés dans la façade sud ;

Le site scolaire :

Considérant que le projet prévoit la création d'une école francophone de Tronc commun (de la classe d'accueil à la 3^{ème} secondaire) à pédagogie active de 1206 élèves au total et de 14 073,09 m² de superficie de plancher ;

Considérant que l'école s'organise en un campus scolaire différencié ;

Considérant que les différents bâtiments du campus scolaire (E1, E2, E3 et E4) ont leurs propres caractères, leur mis en œuvre et palettes de couleurs respectives ;

Considérant que l'école prévoit des cours de récréation des activités sur les toitures de bâtiments ; que les aires de jeux sur les toits de E1, E2 et E3 sont équipées de structures de type pergola sur tous les bords où l'on peut s'attendre à des nuisances sonores ; qu'elles sont équipés de plafonds en bois avec des panneaux insonorisés et d'une toiture verte extensive afin de réduire la pollution sonore ; que le jardin sur le toit du bâtiment E2 est destiné à de petites groupes d'élèves qui utiliseront les potagers dans les classes supérieures ;

Considérant que les mesures suivantes pour limiter la propagation du bruit généré par l'activité du complexe scolaire vers les logements proches sont prises dans le bâtiment E1, E3E4 :

- Un dispositif programmable est prévu pour l'installation commandant la sonnerie marquant le début et la fin des cours ;
- Les activités sur les toitures des bâtiments peuvent être interdites en dehors des jours d'école. Les parapets ont une hauteur de 1,2 m au minimum pour la sécurité et au maximum pour la visibilité entre le rez-de-chaussée et les cours de récréation. Entre les parapets et les toitures, il y aura des plantations et des filets d'acier sur lesquels les plantes pourront pousser. Ces derniers auront également un effet acoustique, bien que cet effet ne puisse pas être calculé. Les toitures du bâtiment E1 ont été agrandies du côté sud. Le matériau de couverture a été remplacé par du Sedum. L'atténuation acoustique d'un toit vert est nettement meilleure que celle des tôles ondulées. Sur le bâtiment E3E4, un filet supplémentaire a été ajouté pour empêcher les balles de tomber. Les plantes qui pousseront sur ce filet élimineront une partie du bruit (non quantifiable) ;

Les logements sociaux :

Considérant que le Foyer Anderlechtois va assurer la gestion des 254 logements sociaux développés par la SLRB ; que son siège s'implante dans le bâtiment W3 ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que le programme prévoit une cantine pour les travailleurs et les habitants, des activités de production de service matériels, des locaux d'exploitation et de locaux d'accueil des locataires des logements ;

En ce qui concerne la mobilité et la logistique :

Considérant la thématique « La mobilité et stationnement au sein et à proximité du projet » :

- La SLRB et Citydev.brussels ont décidé d'étendre le périmètre de leur demande de permis pour y inclure la totalité de la parcelle 279/02 et de prévoir dès à présent le réaménagement, sur cette parcelle, d'une voirie à double sens ;
- Que ce choix permettra au site et à l'école de fonctionner en attendant notamment les aménagements de BELIRIS et de Bruxelles Mobilité ;
- La SLRB et Citydev soulignent l'importance de la rue de la Petite-Île, du pont Marchant ainsi que la rue Pierre Marchant pour la circulation motorisée liée notamment aux activités productives du site projeté ;

Considérant que l'Expedition Mews doit servir à la circulation logistique et son stationnement, ainsi que son parking souterrain ; considérant le sens de circulation des véhicules motorisés dans cette voirie sera de la rue Dante vers la rue du Sel ;

Considérant qu'il est judicieux que l'Expedition Mews serve aussi la circulation des bus ou autres véhicules en lien avec l'exploitation des équipements ; que la note explicative oublie d'insister que cette voirie doit être accessible aux piétons et PMR ;

Considérant que les livraisons (chargements et déchargements) des activités productives doivent se dérouler de préférence dans des espaces couverts et fermés ; que l'utilisation de grilles ne semble pas judicieuse pour garantir une diminution du bruit ; qu'il y a lieu de trouver un autre type de porte ;

Considérant que la rue des Goujons (portion entre rue du Sel et la rue Dante) est appelée à devenir une voirie paysagère et pas seulement un piétonnier ; que la voirie paysagère permettra d'accueillir les véhicules de services et notamment une partie de stationnement liée à l'école (à certaines heures de la journée et des jours spécifiques de la semaine) ; que cette portion de voirie est communale ;

Considérant que l'autre portion de la rue des Goujons entre la rue de la Petite-Île et la rue Dante est appelé à accueillir un projet de parc ;

Considérant que la note explicative renseigne que seulement le trafic logistique des activités productives (à ciel ouvert) est autorisé sur le site ; que la Commune se demande s'il n'y a pas un oubli de la circulation liée au SIAMU, de services ou encore d'aménagement et de déménagements dans les locaux ;

Considérant que la note explicative signale que « *le concept de stationnement durable commence par limiter les ratios de stationnement à 0,4 pour les logements de la SLRB et à 0,7 pour les logements de Citydev* » ; qu'il s'agit d'une dérogation au RRU et cela s'écarte des recommandations du Collège des Bourgmestre et Échevins du 6 octobre 2020 (basée sur les prescriptions du PPAS « Biestebroek » AG 07/12/2017) ;

Considérant que la note explicative renseigne que « *Le parking souterrain comporte 281 places de stationnement (269 automobiles / 12 motos) dont 69 sont réservées (18 places pour les voitures PMR, 25 places pour les camionnettes des ateliers, 3 places de chargement pour le Foyer Anderlechtois, 16 places pour les camionnettes du Foyer Anderlechtois et 7 places pour les voitures de la direction du Foyer Anderlechtois.* » ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que la demanderesse du permis doit préciser le fonctionnement « *des emplacements de parking réservé pour des activités productives « courte durée* » dans le parking souterrain ;

Considérant que la note explicative signale que « *les visiteurs du site sont censés se garer à l'extérieur du site* » ; que la Commune regrette ce choix ; qu'il semble judicieux que la partie demanderesse étudie un projet de mutualisation réaliste et concret (explication d'un acteur précis et fonctionnement) du parking souterrain ou encore l'installation de véhicules partagées sur le site ;

Considérant que l'annexe 2 de la note explicative, titre « *A.3. Recommandations liées à la mobilité* », « *3.1. Prolonger la voirie Ouest pour la circulation des véhicules jusqu'à la rue de la Petite-Île et exploitation à sens unique depuis la rue de la Petite-Île vers la voirie intermédiaire* », que lors des réunions du Comité d'Accompagnement, la SLRB et Citydev a précisé que ce projet était oublié ; que l'étude d'incidences n'a donc pas étudiée les incidences de la création de cette voirie (cf. .1.10) ;

Considérant la possibilité dans le futur de prévoir l'installation de bornes de recharge électrique pour les véhicules motorisés ; qu'il y a lieu de prévoir un emplacement de stationnement de 12m de long et l'installation d'un fourreau (câble HT -Sibelgaz) du côté droit (« côté école ») à proximité de la rue de la Petite-Île sur la « voirie intermédiaire » ;

Type de chauffage urbain – incidences

Considérant que le projet prévoit l'installation de systèmes de chauffage :

- Cogénération ;
- Chaudières « biomasse » : utilisant des plaquettes de bois ;
- Chaudières « gaz condensation » ;

Que l'utilisation de chaudières « biomasse » rejettent des gaz à effet de serre dans l'atmosphère et présente l'inconvénient de nombreuses livraisons dans le bâtiment W2 (quai de déchargement) ;

Considérant que le revêtement de la cheminée est en filigrane d'acier transparent ; qu'il aurait été judicieux de réaliser une cheminée ou avec un projet artistique ; que la présence d'acier pourrait être source de reflets du soleil et causer des nuisances pour les habitants et les utilisateurs du site ;

Conteneurs – Avis favorable de Bruxelles-Propreté et une coordination avec BELIRIS :

Considérant que la note explicative renseigne que « *quatre espaces-tri on été définis par les conteneurs à déchets sur la « rue Dante », le parc de la Petite-Île, et la place de Créateurs* » ; que ce choix de localisation ne respecte pas les réflexions émises lors des réunions entre la demanderesse et Bruxelles Mobilité, BELIRIS, la Commune et Bruxelles Propreté ; qu'il est interdit de prévoir des conteneurs enterrés dans le parc de la « Petite-Île » (nom non-officiel) ; que lors des réunions, la Commune et BELIRIS avait émis une réflexion d'étudier une possibilité de prévoir des conteneurs enterrés à hauteur de la rue paysagère ; que le système de badge pour accéder à ces conteneurs ne sera pas gérée par la Commune ;

Considérant que le dossier soumis à enquête publique ne renseigne pas un avis favorable de Bruxelles-Propreté ;

Gestion de l'eau sur le site et les risques d'inondations :

Considérant le projet de note renseigne que le projet prévoit un débordement des eaux de pluie vers les espaces publics aménagés par BELIRIS ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que cette possibilité représente un risque pour la gestion de la future voirie paysagère et la gestion du waddi ; que le projet doit pouvoir gérer ces eaux de ruissellement en interne (infiltration, envoi à l'égout, ...);

Gestion des végétaux :

Considérant qu'en page 240, la note explicative renseigne que « *Les jardinières, implantées à pied de façades, le long de l'Expedition Mews, sont destinées à appartenir au domaine public mais seront entretenues par la copropriété générale (site manager)* ». » ; Que cette solution va être difficile à mettre en pratique ; que la Commune souhaite que les jardinières restent dans le domaine privé ;

Toilettes publiques :

Considérant que la Commune n'a pas de budget pour gérer des toilettes publiques ; que c'est donc aux gestionnaires de la guinguette de gérer ces toilettes ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 31 juillet 2023 qui signale que Bruxelles Mobilité « autorise la Commune à effectuer la partie des travaux localisée sur la voirie régionale sous réserve de la conclusion préalable entre la Région et la Commune d'une convention dont le projet sera proposé par la Commune » ;

- Que les voiries régionales sont gérées par la Région. Que Bruxelles Mobilité est responsable de la réalisation des travaux et de l'entretien sur les voiries régionales.
- Que dans le cadre du projet PPAS et du masterplan de BELIRIS, le redressement de la rue de la Petite-Île est une demande explicite de la Région.
- Que la réalisation des voiries projetées dans le projet n'est pas à charge de la Commune. Que la demanderesse doit requérir toutes les autorisations nécessaires et notamment auprès des impétrants ;

Vélos :

Considérant que le projet prévoit 1 emplacement de stationnement pour vélo par chambre pour les logements ; 300 emplacements vélos pour l'Ecole de Tous et 70 emplacements pour les visiteurs et parents de l'école ; 1 emplacements vélos par 200m2 pour les workshops ; 35 emplacements pour les employés du foyer Anderlechtois ; 20 emplacements pour les visiteurs du restaurant social ; 62 emplacements pour les visiteurs des logements et activités productives ; 20 emplacements pour les employés et visiteurs du commerce ;

En ce qui concerne l'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprise en milieu urbain au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement de classe 1B pour la construction et l'exploitation d'un ensemble mixte d'immeubles comportant des logements, des activités productives, une école, des commerces ainsi que le siège d'exploitation du Foyer Anderlechtois ;

Considérant qu'une étude d'incidences a été effectuée suite à l'application de la rubrique 19 de l'annexe A du CoBAT, étant donné que le nombre d'emplacements de stationnement sur site sera in fine supérieur à 200 (en référence à la rubrique 18) ;

Considérant qu'il s'agit d'une procédure de demande de permis mixte et que, par conséquent, la procédure de demande de permis d'environnement, bien que de classe 1B, s'est alignée sur la procédure applicable à la demande de permis d'urbanisme et a donc également été soumise à une étude d'incidences ;

Considérant que l'étude d'incidences a donné lieu à des recommandations pour diminuer d'éventuelles incidences ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que l'étude d'incidences souligne la nécessité de choisir un revêtement des voiries adapté pour les fonctions de ces espaces ;

Considérant qu'il est prévu d'effectuer des livraisons sur ces voiries et que le choix d'un revêtement adapté au droit de celles-ci est important afin de réduire les risques de nuisances sonores dus au charroi engendré par ces livraisons ;

Considérant que le revêtement projeté est un revêtement de pavés en porphyre avec joints en ciments et qu'un tel revêtement engendre plus de risques de provoquer des nuisances sonores dues aux livraisons qu'un revêtement routier classique sans joints ni aspérités (les pavés en porphyre engendrent jusqu'à 10 dB(A) en plus par rapport à un asphalte classique) ;

Considérant qu'il n'est pas clair dans l'étude d'incidences si une situation réaliste en termes d'occupation des cours de récréation a été prise en compte pour le calcul de l'isolation acoustique des façades des bâtiments donnant sur les cours et aires de jeux de l'école et que, par conséquent, il est important que les futurs acheteurs ou locataires soient mis au courant de l'existence de ce complexe scolaire et des nuisances sonores que ce-dernier engendrera ;

Considérant que, de manière plus globale, le calcul de l'isolation acoustique de chaque façade de chacun des bâtiments n'est pas clair et qu'il y a lieu de veiller à ce que cette isolation soit effectivement traitée de manière distincte pour chaque façade (voir chaque logement), sur base d'hypothèses réalistes quant aux sources sonores (trafic routier, voies ferrées, livraisons, ateliers, complexes scolaires, ...) ;

Considérant que la recommandation de revoir la configuration des bâtiments situés le long de la rue de la Petite-Île afin de limiter l'exposition au bruit des habitations n'est pas suivie par le demandeur ;

Considérant que l'on peut toutefois noter qu'il est prévu de mettre en place des mesures particulières de protections acoustiques en fonction du positionnement des logements par rapport aux sources de bruit (renforcement de l'isolation acoustique, ajouts de parois absorbantes, ajout de fenêtres pliantes, ...) ;

Considérant qu'il serait judicieux, en complément de ces mesures, de prévoir que les logements situés le long de la rue de la Petite-Île, plus exposés au bruit, soient traversants ;

Considérant que la recommandation de fermer les parois latérales et supérieures de la rampe d'accès au parking située dans le bâtiment T5 n'est pas suivie par le demandeur ;

Considérant que le passage de véhicules au niveau de cette rampe d'accès est susceptible d'engendrer des nuisances sonores ;

Considérant que des recommandations sont émises dans le but d'atténuer les nuisances sonores dues à la rampe d'accès, notamment en y plaçant des panneaux absorbants au niveau des parois latérales et en prenant en compte le bruit qu'elle engendre dans le dimensionnement de l'isolation acoustique des bâtiments proches ;

Considérant que l'étude d'incidences conclut que les accès au parking, tels qu'actuellement prévus, pourraient, en heure de pointe du matin et suite à un potentiel blocage de l'accès au parking dû à une capacité utilisée importante pour la traversée de la chaussée Nord du boulevard Industriel, engendrer des files en amont du carrefour entre la rue intermédiaire et la rue de la Petite Île, résultant en un blocage potentiel de l'accès au parking ;

Considérant que cette situation créerait également un risque que les véhicules souhaitant entrer dans le parking soient bloqués par ces files et provoquent à leur tour une file et un blocage de la circulation sur le boulevard Industriel ;

Considérant que cette situation peut être résolue en inversant l'entrée et la sortie du parking ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que l'inversion de l'entrée et de la sortie du parking n'engendrerait, en comparaison, qu'un risque de conflit d'angle mort avec les camions sortant de la voirie « Expedition Mews » et que ce genre de conflit est aisément solutionnable par l'aménagements de dispositifs tels que des miroirs, une signalisation lumineuse annonçant la sortie de véhicules du parking, ... ;

Considérant que le projet amendé comporte toujours plusieurs locaux vélos, y compris celui de l'école, dont les accès sont prévus par des escaliers dotés de gouttières et qu'il n'est pas clairement justifié en quoi il ne serait pas possible d'y aménager des méthodes d'accès alternatives, telles que des rampes, plus adaptées aux cyclistes ;

Considérant que l'étude d'incidences recommande, dans le but de maximiser l'augmentation de la biodiversité sur le site, de convertir les toitures supérieures des bâtiments en toitures de type prairie fleurie ;

Considérant que l'étude d'incidences conclut que l'exploitation de chaudières au bois induirait des nuisances importantes en termes de charroi et de bruit (liées aux livraisons) ainsi qu'en termes de rejets atmosphériques (poussières, particules fines, ...) ;

Considérant que compte tenu de la densité du projet, des contraintes liées aux livraisons, de l'environnement urbain et de la proximité d'un complexe scolaire, l'exploitation de chaudières au bois ne paraît ni adaptée, ni souhaitable ;

Considérant que le projet imperméabilise pour 82% ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que le projet dispose d'une forte composante minérale et d'un système de gestion des eaux pluviales complexe ayant recours à beaucoup de tuyaux et de dispositifs enterrés et qu'il serait opportun d'opter pour une gestion des eaux pluviales plus simple et naturelle basée principalement sur des dispositifs tels que des noues, jardins de pluie, etc. permettant la restauration du cycle de l'eau ;

Considérant que le projet prévoit que les eaux pluviales excédentaires soient dirigées dans un premier temps à l'égout public en attendant l'aménagement du parc de la Petit-Île dans lequel seraient alors infiltrées ces eaux excédentaires ;

Considérant qu'aucune de ces deux options n'est souhaitable et ne correspond à une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit actuellement qu'un volume total de 126 m³ dédié à la réutilisation des eaux pluviales et que le calculateur relatif à la gestion des eaux pluviales de Bruxelles Environnement stipule qu'un minimum de 233 m³ d'eaux pluviales devraient être réutilisées dans le cadre du projet ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que, tel que le projet est prévu actuellement, la récupération des eaux grises et la réutilisation des eaux pluviales ne peuvent couvrir qu'un maximum de 35% des besoins en eau totaux ;

Considérant qu'une augmentation de la capacité de réutilisation des eaux pluviales permettrait de couvrir un plus grand pourcentage des besoins en eau et de réduire la consommation d'eau de ville projetée ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de bassins d'infiltration enterrés de type SAUL et que ceux-ci ne sont pas des aménagements durables d'infiltration des eaux pluviales ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant que l'étude d'incidences recommande d'améliorer globalement l'accessibilité des locaux vélos et d'éviter, si possible, les accès par escaliers avec gouttières ;

Considérant que l'étude d'incidences recommande d'évaluer la possibilité de remplacer le grand volume souterrain situé sous les voiries internes par des volumes distincts situés sous les bâtiments, mais qu'une telle option de gestion des eaux pluviales est à exclure de par le fait que les bas volumes d'infiltration devraient être au moins 1 m au-dessus du niveau de la nappe phréatique et que, par conséquent, il n'y aurait que très peu de volume disponible et pas assez de surface d'infiltration. Il est à noter que la solution proposée au sein du projet amendé permet de respecter cette contrainte de distance par rapport à la nappe et qu'il n'y a donc pas lieu de suivre cette recommandation ;

Considérant que l'étude d'incidences recommande de diminuer la quantité d'eau à infiltrer en favorisant le retour dans l'atmosphère par évapotranspiration ou réutilisation de l'eau dans les bâtiments, mais qu'il est possible de remédier au manque d'évapotranspiration et de réutilisation des eaux pluviales du projet sans pour autant diminuer le volume d'eaux pluviales infiltrées sur site et/ou supprimer le traitement des eaux grises, par exemple en prévoyant de plus grandes épaisseurs de toitures végétales, en augmentant la taille des citernes de récupération, en visant la gestion de pluies ayant des temps de retour plus longs, en gérant l'ensemble des eaux pluviales au droit du site (sans prévoir un export des pluies excédentaires tel que prévu dans le projet amendé),... ; qu'il n'y a pas lieu de suivre cette recommandation ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique, que le projet prévoit jusqu'à 2 niveaux en sous-sol et que, par conséquent, la mise en place d'un drain passif à la construction des infrastructures souterraines sera nécessaire ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que le projet amendé prévoit de remplacer les substrats végétaux de toitures des bâtiments T3 et P par, respectivement, un lestage minéral et une toiture en zinc ;

Considérant que le besoin en maintenance n'est pas un argument recevable pour motiver le non-aménagement de toitures végétalisées ;

Considérant que le placement de toitures végétales améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant que le dispositif d'accès (escalier avec gouttières) au local vélo de l'école n'est pas adapté à la taille du local vélos et à son usage projeté (pic de fréquentation de ce-dernier en début de journée et en fin de journée) ;

Considérant qu'il est préférable de séparer les emplacements vélos à destination des professeurs de ceux destinés aux élèves de l'école afin d'éviter tous risques de dégradation volontaire des vélos des professeurs ;

Considérant qu'il est prévu un sas disposant de 2 portes à franchir, d'affilée, sur le trajet menant aux locaux vélos S2-1 et S2-2 ;

Considérant que le projet prévoit de déployer une offre conséquente en stationnement vélo et que plusieurs types de dispositifs différents sont prévus, dont : des râteliers unilatéraux, des râteliers verticaux, des râteliers unilatéraux électriques et des râteliers double étage ;

Considérant que ces dispositifs présentent des limites d'utilisation par les usagers et ne s'adaptent pas à tous les types de vélos :

- Les râteliers unilatéraux électriques ou non ne conviennent pas pour de petits vélos, les vélos équipés de freins à disque et/ou les vélos disposant de pneus plus épais ne s'engageant pas dans le pince-roue. Par ailleurs la distance axiale de 40 cm est trop étroite, de sorte que les guidons et les câbles risquent de s'accrocher lors des manipulations de vélos ;
- Les râteliers verticaux ne conviennent pas pour stationner un vélo chargé ni pour accrocher des sacs lorsque le vélo est stationné. Par ailleurs, l'entraxe de 30 cm entre les vélos semble trop juste ;
- Les râteliers à double-étage présentent certaines limites, dont les suivantes : tous les modèles de vélos ne s'adaptent pas à ce type de dispositif et la manipulation pour atteindre l'étage supérieur s'avère difficile pour les personnes âgées et les enfants ;

Considérant que des infrastructures vélos proposant des arceaux de type U inversés à barre transversale espacés de minimum 1 mètre s'adaptent au mieux à tous types de vélos et sont faciles d'utilisation ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :

- **Modifier les plans selon l'avis favorable conditionnel du SIAMU d.d. 02/10/2023 ;**
- **Installer une couverture radioélectrique interne ASTRID afin de répondre à l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID ;**
- **Revoir l'aménagement de l'appartement S2.05.06 du bâtiment S2 en sachant que le séjour est difficilement aménageable étant constitué de plusieurs pièces et notamment par le couloir ;**
- **Suivre les recommandations de l'étude d'incidences et en particulier les recommandations suivantes :**
 - **Envisager la possibilité de changer le revêtement des voiries pour un revêtement moins bruyant au niveau des trajets potentiels des chargements/déchargements ayant lieu en voirie, depuis les emplacements de livraisons jusqu'aux lieux de destination de celles-ci ;**
 - **Inverser la position de l'entrée et de la sortie du parking ;**
 - **Améliorer l'accessibilité des locaux vélos et éviter, si possible, les accès par escaliers avec gouttières ;**
 - **Limiter la présence humaine sur les toitures jardins et y maximiser les surfaces dévolues aux plantations au détriment des surfaces minéralisées ;**
 - **Privilégier, pour les toitures supérieures des bâtiments, des plantations de types prairies fleuries et prévoir les dispositifs techniques permettant le maintien de conditions hydriques adéquates tout au long de l'année ;**
 - **Remplacer les chaudières bois-énergie par un moyen de production entraînant moins de nuisances à l'échelle locale et plus adapté à l'environnement du projet et en conséquence supprimer/adapter la grande cheminée ;**
 - **Ajouter, au niveau de la rampe d'accès au parking du bâtiment T5, des panneaux absorbants sur les parois latérales et prendre en compte le bruit engendré par le passage de véhicules au niveau de celle-ci dans le dimensionnement de l'isolation acoustique des façades des bâtiments proches ;**
- **Ne pas suivre les recommandations suivantes :**
 - **Evaluer la possibilité de remplacer le grand volume souterrain situé sous les voiries internes par des volumes distincts situés sous les bâtiments ;**
 - **Diminuer la quantité d'eau à infiltrer en favorisant le retour dans l'atmosphère par évapotranspiration ou réutilisation de l'eau dans les bâtiments, par exemple, en remplacement du traitement des eaux grises ;**
- **Prévenir les futurs acheteurs ou locataires de logements des bâtiments donnant sur les cours et aires de jeux de l'école que l'environnement sonore risque d'y être bruyant ;**
- **Prévoir que les logements situés le long de la rue de la Petite-Île soient traversants ;**
- **Veiller à ce que toutes les sources de bruits potentielles aient été intégrées, de manière réaliste, au calcul de l'isolation acoustique de chaque façade de chaque bâtiment ;**
- **Prévoir de gérer l'ensemble des eaux pluviales du projet au sein du périmètre de ce-dernier (ne pas prévoir de rejets des eaux excédentaires à l'égout ou vers le futur parc de la Petite-Île), tout en simplifiant la gestion des eaux pluviales à l'aide de dispositifs**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

plus naturels et permettant de restaurer le cycle de l'eau (tels que des noues, jardins de pluie, ...)

- Maximiser la réutilisation des eaux pluviales pour tendre vers l'objectif des 233 m³ gérés sur site conformément aux résultats du calculateur relatif à la gestion des eaux pluviales de Bruxelles Environnement ;
- Remplacer les bassins d'infiltration enterrés de type SAUL par des ouvrages d'infiltration naturels alternatifs participant à la restauration du cycle de l'eau ;
- Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction des infrastructures souterraines ;
- Prévoir la végétalisation des toitures des bâtiments T3 et P (ne pas remplacer le substrat végétal prévu sur la toiture du bâtiment T3 par du lestage minéral et celle du bâtiment P par une toiture en zinc) ;
- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées, qu'arbustives et herbacées ; De privilégier la plantation d'arbustes à proximité des façades afin à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles (ombres portées ou proximité des façades) ;
- Adapter l'accès au local vélos de l'école (bâtiment A), par exemple via l'aménagement d'une rampe plutôt qu'un escalier avec gouttières, afin que celui-ci puisse absorber au mieux les entrées du matin et les sorties en fin de journée ;
- Prévoir de séparer les emplacements vélos à destination des professeurs de ceux à destination des élèves ;
- Pour les locaux vélos S2-1 et S2-2, ne pas prévoir un sas disposant de deux portes d'affilées à franchir afin d'accéder à ces locaux ; à acceptable s'il s'agit de portes automatiques ;
- Pour les logements, accompagner ou remplacer les dispositifs d'attaches non adaptés à l'ensemble des modèles de vélos (râteliers unilatéraux, râteliers verticaux, râteliers unilatéraux électriques et râteliers double étage) par des dispositifs d'attaches plus universels tels que des U inversés ;
- Pour les autres fonctions que le logement, prévoir uniquement des dispositifs d'attaches de type U inversés ;
- Veiller à ce que les plans reprenant les ouvrages de gestion des eaux pluviales (citernes de récupération, noues, massifs infiltrants, ...) mentionnent clairement leur capacité en m³.
- Vérifier et veiller à bien respecter le projet de modification d'alignement - plan général d'alignement n° q95/VP/02 dressé en date du 1er décembre 2022 par la société « S.E.T. » « Rue Dante » ;
- Etudier un projet de mutualisation du parking souterrain ou encore l'installation de véhicules partagés ;
- Prévoir un fourreau (câble HT-Sibelgaz) du côté droit (« côté école ») à proximité de la rue de la Petite-Île sur la « voirie intermédiaire » ;
- Préciser le fonctionnement « des emplacements de parking réservé pour des activités



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

productives « courte durée » dans le parking souterrain ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

- **Se conformer aux aménagements prévus par BELIRIS notamment pour la «rue Dante» (voirie intermédiaire) et d'obtenir l'avis favorable de BELIRIS ;**
- **De faire étudier les choix d'aménagement de la rue paysagère et du parc par BELIRIS.**
- **Obtenir l'avis favorable de Bruxelles-Propreté en ce qui concerne les conteneurs enterrés ;**
- **Ne pas prévoir la prolongation de la voirie Ouest pour la circulation des véhicules jusqu'à la rue de la Petite-Île ;**
- **Veiller à ce que les jardinières, implantées aux pieds de façades, le long de l'Expedition Mews, soient privatives ;**
- **Faire valider le choix de matériau des voiries par le service Travaux Publics/Aménagement de l'Administration communale d'Anderlecht ;**

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus :

- **Titre I, articles 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13 et 16 du RRU**
- **Titre II, articles 3 et 16 du RRU**
- **Titre VII, article 16 du RRU**
- **Titre VIII, article 7 du RRU**
- **Articles 9, 45 et 48 du RCU**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Environnement	M. SPILEERS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} VAN DEN CRUYCE	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023