

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité
Environnement M^{me} STAELS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par Immobilière Ideal
Objet de la demande	Démolir 2 espaces commerciaux existants et leur parking aérien attenant, construire un projet mixte de 47 logements, 2 espaces commerciaux côté Chaussée de Mons, 1 équipement sportif et un espace commercial type HoReCa côté canal, et un parking mutualisé en sous-sol de 101 places voitures et aménager les abords / Exploitation de 47 logements, 2 commerces, 1 équipement sportif et 1 espace commercial Horeca + 1 parking, en 4 bâtiments distincts
Adresse	Chaussée de Mons 576
PRAS	espaces structurants, zone de forte mixité
PPAS	" BIESTEBROECK" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 07/12/2017.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Objet de la demande : Démolir 2 espaces commerciaux existants et leur parking aérien attenant, construire un projet mixte de 47 logements, 2 espaces commerciaux côté Chaussée de Mons, 1 équipement sportif et un espace commercial type HoReCa côté canal, et un parking mutualisé en sous-sol de 101 places voitures et aménager les abords

Projet d'avis cc du 19/06/2025

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

Attendu que la demande vise à démolir 2 espaces commerciaux existants et leur parking aérien attenant, construire un projet mixte de 47 logements, 2 espaces commerciaux côté Chaussée de Mons, 1 équipement sportif et un espace commercial type HoReCa côté canal, et un parking mutualisé en sous-sol de 101 places voitures et aménager les abords ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPAS Biestebroeck ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/05/2025 au 12/06/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de l'article 142-147 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences), Annexe B : 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 4.2.3° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): + de 200m² de commerce hors liséré de noyau commercial en zone de forte mixité;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

- Application des articles 126, §10 et 11, 188 al. 2 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article 8 : hauteur de la construction ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 3 : implantation d'une construction en mitoyenneté ;
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture et éléments techniques ;
 - articles 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Application de l'article 176/1 du COBAT : enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 2 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Le manque d'emplacement vélo prévus dans le projet ;
- Les difficultés d'accès au local vélo en sous-sol ;
- La densité trop importante du projet vue à l'échelle du PPAS ;
- Le manque de logements à loyer encadré ;
- Les problèmes de mobilité engendrés par le projet ;
- La carence de 60 emplacements de stationnement mentionné dans le RI (p.108) ;
- Les parking vélo en sous-sol qui sont dissuasifs ;
- L'imperméabilisation de plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, le P/S qui triple ;
- Le coefficient de biodiversité faible ;
- Le peu de considération pour la problématique de la pollution des sols ;

Vu que le SIAMU n'a pas encore rendu son avis ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 13/08/2024, que la commission a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans :

- L'ensemble du niveau souterrain dont la superficie est supérieure à 2500m² et qui est accessible au public ;
- Les commerces 1 et 2 dont les capacités d'accueil respectives sont supérieures à 150 personnes ;
- Toutes les salles de bloc et d'escalade ainsi que dans le commerce 3 (HoReCa) dont la capacité cumulée est supérieure à 150 personnes ;

Vu l'avis d'Access&Go du 28/08/2024, que le projet est non conforme aux exigences du RRU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Vu l'avis de Vivaqua du 28/08/2024 ;

Vu l'avis de Sibelga du 01/08/2024, qu'une cabine réseau doit être prévue côté chaussée de Mons et éventuellement une cabine client en fonction du type de commerce ;

Vu la demande d'avis envoyée au Port de Bruxelles le 01/08/2024, que celui-ci n'a pas remis d'avis dans les délais impartis ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 29/08/2024 ;

Vu l'avis du BMA du 07/05/2024 ;

Vu le rapport d'incidence joint à la demande ;

Historique :

Attendu que le développement du site a fait l'objet d'un concours d'architecture accompagné par le BMA en 2022 ; qu'il faut souligner qu'il s'agit d'un concours privé, que le jury s'est tenu le 08/03/2023 en présence d'Urban, du BMA et de la commune d'Anderlecht ;

Attendu que deux réunions de projet ont eu lieu en date du 23/09/2022 et du 01/12/2023 ; que les remarques faites lors de ces réunions de projet ont été intégrées ;

Politique régionale :

Considérant que le site se trouve au sein du territoire du canal du PRDD, une structure géographique à développer en renforçant son attractivité résidentielle et en créant de nouvelles liaisons urbaines s'intégrant dans la trame urbaine existante ;

Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) encourage la création de logements, et la mise en œuvre d'une «densification maîtrisée» sous certaines conditions: bonne accessibilité en transport public, relation aux dimensions des espaces ouverts et espaces verts, préservation de qualités d'ensoleillement et de vue, et lien avec une revalorisation du bâti et du patrimoine existant ; que le PRDD souligne le potentiel d'accents verticaux qui peuvent contribuer à la valorisation du tissu urbain bordant les dégagements linéaires dans la ville en diversifiant et rythmant le front bâti ;

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

Considérant que dans ce contexte le besoin en termes d'équipements collectifs et d'activités économiques est crucial face au développement massif des logements ;

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

Attendu que le site est compris dans le périmètre du Plan-Canal, pôle de développement prioritaire ; que le Gouvernement a fait de la requalification de la zone du canal une priorité de la législature ; que cette priorité découle de la nécessité de faire évoluer la ville, d'identifier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

les moyens de relancer une dynamique économique qui soit génératrice d'emplois pour les Bruxellois tout en s'inscrivant durablement dans un contexte urbain inclusif et de mettre en évidence les activités économiques en y enlevant la perception de nuisance;

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

Considérant que des travaux d'aménagement d'espaces publics sont en cours au niveau du quai de Biestebroek, qu'il s'agit de travaux dans le cadre du contrat de quartier Biestebroek qui est à présent clôturé ;

Situation du site :

Attendu que la parcelle est renseignée dans l'atlas archéologique régional, qu'elle est située partiellement sur le site de la ferme 'Hof ter Biest', établie sur la rive gauche de la Pede et partiellement conservée (en sous-sol) ; sa construction est supposée durant le XIIIe siècle, tandis que son existence est attestée du XVe au XXe siècle ; que selon l'art. 245 du CoBAT, l'autorité peut imposer la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ou la commune, préalablement ou concomitamment à la mise en œuvre du futur permis ;

Considérant que le site de la demande est couvert par un Plan Particulier d'Affectation du Sol, le PPAS « Biestebroek », approuvé le 7/12/2017 par arrêté du gouvernement ; que ce PPAS a été annulé partiellement par l'arrêt 247.806 du 17 juin 2020 du Conseil d'Etat pour un vice de procédure mais que seule la partie sud est concernée par l'annulation, que le PPAS reste donc d'application pour le présent projet ;

Considérant que le PPAS Biestebroek vise différents objectifs :

- Recréer des liens entre les deux rives du canal et entre les quartiers ;
- Encourager la mixité des fonctions (logement, entreprises, infrastructures sportives, etc.), et favoriser une meilleure intégration des activités portuaires et productives en milieu urbain ;
- Créer de nouveaux espaces publics et zones vertes au bénéfice des habitants, ainsi que de nouveaux équipements pour répondre à leurs besoins (trois écoles sont prévues dans le périmètre) ;
- Redonner une nouvelle centralité à ce quartier au sein de la commune d'Anderlecht ;
- Valoriser le patrimoine qui concourt à l'identité du site. Pour cela différents projets aussi bien publics que privés sont en cours dans la zone :

Au sein de celui-ci, le site de projet est repris en zone de forte mixité, il abrite :

- Une émergence d'un gabarit maximal de 8 niveaux en plus du niveau en rez côté canal,
- Des zones de gabarits maximum de 13m de hauteur sous corniche maximum sur une profondeur de 67 m avec un front de bâtisse obligatoire et une hauteur de 6 m maximum sur le reste de la parcelle ;
- Un cheminement mode actif suggéré ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Considérant que le site du projet se situe sur la parcelle cadastrale 6^e division, section C, numéro 176M d'une superficie de 6 553 m², comprise dans l'îlot délimité par la Chaussée de Mons à l'ouest, la rue Pierre Marchand au nord, la rue François Gérard au sud et le quai de Biestebroeck à l'est sur une partie réservée aux modes de circulation doux ;

Considérant que l'îlot est mixte, qu'il comprend des logements, des ateliers, des commerces et des équipements, que les typologies présentes sont très variées ; que les gabarits dominants sont les R+1 et R+2 sur l'îlot mais de R+3 et R+4 sur les îlots alentours majoritairement en ordre fermé avec une exception pour l'îlot au sud le long du canal qui est en ordre ouvert avec des gabarits de R+10 et plus ;

Considérant que la parcelle est actuellement occupée par un grand bâtiment de type entrepôt de gabarit R+1+T entouré d'un parking à ciel ouvert de 94 emplacements, que le bâtiment est actuellement occupé par deux commerces, PrimLand et Aldi ;

Considérant que la parcelle présente une différence de niveau de 1,5 m entre la chaussée de Mons et le canal ;

Considérant le permis 01/PFD/1764453 délivré le 03/12/2021 par le fonctionnaire délégué pour démolir les bâtiments existants sur le site, construire 2 immeubles de logements (R+3 et R+6) sur un socle commercial (Lidl) et deux niveaux de 167 parkings souterrains sis rue P Marchant 21 et le long du Canal ainsi que construire d'un immeuble R+3 de bureau et logements sis chaussée de Mons 572; qu'il s'agit de la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que plusieurs réunions de projet ont eu lieu pour le développement de la parcelle mitoyenne de droite, que celles-ci ont eu lieu dans un même temps que le développement de la parcelle concernée par la présente demande ; que les autorités ont fait évoluer les deux projets de manière cohérente entre eux afin d'assurer, qu'ensembles, les projets répondent au bon aménagement des lieux ; que la parcelle mitoyenne de droite n'est pas comprise dans le périmètre du PPAS Biestebroeck et qu'aucune demande de permis n'a été introduite actuellement, qu'il en ressort que le futur développement devra tenir compte de la présente demande ;

Projet :

Considérant la note de démolition jointe à la demande ; que les structures des bâtiments existants ne peuvent pas supporter de constructions supplémentaires ;

Considérant que le demandeur s'engage à réintégrer les matériaux qui sont récupérables dans des filières de réemploi ;

Implantation, gabarits et esthétique :

Considérant que le projet prévoit la démolition du bâtiment existant et la construction de 4 bâtiments distincts implantés le long d'une traversée cyclo-piétonne située le long de la mitoyenneté droite ; que les 4 bâtiments sont les suivants :

- Bâtiment A, côté chaussée de Mons, de gabarit R+2+étage en toiture ;
- Bâtiment B, à l'arrière du bâtiment A et de gabarit rez haut, avec un volume de gabarit R+2 le long de la traversée ;
- Bâtiment Entrepôt, à l'arrière du bâtiment B, de gabarit rez haut surplombé d'une toiture en sheds ;
- Bâtiment C, l'émergence, pourvue d'un socle de deux niveaux et d'un bâtiment élevé de 8 niveaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Considérant que la disposition des bâtiments s'organise le long de la traversée cyclo-piétonne sur une structure stricte, que pour rendre moins rigide la trame les bâtiments sont travaillés avec une variété morphologique et de façade ;

Considérant que les bâtiments A, B et entrepôt sont implantés en mitoyenneté, que les bâtiment A et B sont d'ailleurs construits sur ou contre la limite mitoyenne gauche, que par contre le bâtiment C doit être considéré comme isolé ; que cette différenciation intervient également du fait que le PPAS prévoit une typologie différente à cet endroit et indique une émergence ; que d'ailleurs le bâtiment A est implanté à l'alignement sur la chaussée de Mons tandis que le bâtiment C recrée un front bâti structurant côté canal ;

Considérant que le projet est en dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation, qu'en effet les bâtiments A, B et C, qui sont mitoyens, ne sont pas implantés sur ou contre la limite mitoyenne de droite puisque le projet y prévoit l'aménagement d'une traversée ; que la parcelle de droite n'est pas bâtie pour l'instant, que cela a donc un impact sur les développements possibles qui devront également prévoir un recul par rapport à la mitoyenneté ; que pour autant la limite de propriété sera toujours matérialisée, qu'afin de rendre cette implantation acceptable il y a lieu de ne pas prévoir de mur de séparation entre les deux propriétés mais bien une haie éventuellement doublée d'une clôture répondant au RCU ;

Que cette dérogation ne peut pas concerner le retrait opéré pour la voirie logistique puisqu'elle se situe au-delà du volume principale et concerne les annexes, que pour autant, ce retrait est nécessaire pour organiser les flux logistiques des différentes activités ;

Considérant que le bâtiment A respecte le front de bâtisse obligatoire imposé par le PPAS ; que le PPAS laisse une souplesse dans l'implantation de l'émergence côté canal, que le volume proposé pour l'émergence est plus haut que large, 22,8 m de largeur côté canal, 19,82 m de profondeur le long de l'allée cyclo-piétonne et 21,52 m de hauteur, qu'un socle de 2 niveaux permet d'asseoir sa présence ; que les dimensions du bâtiment C ont été revues, que son apparence est plus élancée et s'intègre mieux dans la succession de tours le long du canal ;

Considérant que la hauteur est conforme au PPAS qui indique une émergence volumétrique (*8) donc R*+8 soit 9 niveaux au total ; que l'émergence voulue par le PPAS répond aux gabarits des immeubles élevés situés sur l'îlot au sud le long du canal qui ont des gabarits plus haut ; qu'elle s'inscrit dans la continuité du paysage du canal et assure une liaison harmonieuse avec le contexte urbain ;

Qu'elle présente une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur mais que celle-ci se justifie de par le contexte immédiat, de par la volonté d'aménagement du PPAS de requalifier les abords du canal, que les incidences d'une émergence à cet endroit sont limitées au vu de la largeur de l'espace ouvert existant, que le rapport d'incidence met en exergue l'effet d'ombrage bénéfique de l'émergence sur le site du projet même au moment des plus fortes chaleurs, que par ailleurs les deux gabarits mitoyens peuvent être considérés comme anormalement bas ;

Considérant qu'au niveau des gabarits, les plus hauts se trouvent de part et d'autre de la parcelle donc côté chaussée de Mons pour le bâtiment A et côté canal pour le bâtiment C,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

qu'ils diminuent vers l'intérieur d'îlot (bâtiment B et entrepôt) ; que le projet propose des volumétries variées répondant au contexte qui l'entoure ;

Considérant que le bâtiment A est en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur, qu'en effet, le deuxième étage est plus profond de 4,16 par rapport au voisin de gauche ; que les autres étages sont conformes ; que la profondeur est conforme à ce que le PPAS prévoit, que la dérogation est acceptable en ce qu'elle permet d'y aménager des logements répondants à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et que les impacts sur le voisin sont limités d'autant que celui-ci pourrait aussi augmenter son gabarit pour se conformer au PPAS ;

Que ce bâtiment présente également une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de façade puisque le bâtiment dépasse de 5 m la hauteur sous corniche du voisin de droite, qu'elle est conforme à l'article 8 du PPAS puisque sa hauteur sous corniche est inférieure de 13 m à laquelle il faut ajouter l'étage sous toiture prévu à l'article 9 (15,19m); que le voisin pourrait également atteindre une hauteur de 13 m sous corniche en suivant le prescrit du PPAS, que les fonctions du rez-de-chaussée (activités commerciales et quai de déchargement) nécessitent une hauteur sous plafond plus importante, que d'un point de vue intégration par rapport à une plus large section de la chaussée de Mons, cette hauteur est acceptable et que la largeur de voirie le permet également ;

Que le rapport d'incidence met en évidence que le bâtiment A a un impact en termes d'ensoleillement sur les maisons en face de l'autre côté de la chaussée de Mons au solstice d'hiver et le matin aux équinoxes, mais que ces impacts est inévitable dès lors qu'il y a une construction ;

Que la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que le bâtiment A présente, pour les mêmes raisons, une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les hauteurs de toiture ; que cette dérogation est acceptable pour les mêmes motifs que ceux exposés pour les dérogations aux articles 4 et 5 ;

Considérant que le bâtiment A est conforme à l'article 9 du PPAS en ce qui concerne les toitures, qu'en effet les étages de toitures ne comptent pas plus de 85% de la superficie de l'étage sous corniche, sous réserve des modifications de hauteur sous corniche du bâtiment A ;

Considérant que le bâtiment B, dans sa partie la plus élevée, est même un peu en dessous des hauteurs prévues par le PPAS (12,69 m sans étage de toiture) et dans la profondeur prévue de 67 m, que pour autant, il est en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU étant donné qu'il dépasse la profondeur du mitoyen de gauche, que la partie de volume plus élevée est située à 21m de la limite mitoyenne de droite et n'a donc pas d'impact sur le voisin, que de plus le gabarit proposé permet une bonne intégration urbaine, que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le volume de l'entrepôt présente des sheds, qu'il s'agit d'une expression renvoyant aux anciens ateliers industriels, que le bâtiment abrite du commerce, qu'il s'agit de formalisme architectural, que cette expression vise à rappeler le passé du site et à diversifier l'écriture architecturale de la proposition, que cela étant cette variation de typologie permet d'insuffler un certain dynamisme le long de la traversée ; que d'ailleurs le BMA mentionne dans son avis que « le projet se distingue par une richesse morphologique incarnée par quatre

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

volumes distincts, formant néanmoins un ensemble cohérent et harmonieux par une matérialité évoquant le passé industriel du site » ;

Considérant que le bâtiment de l'entrepôt est en dérogation à l'article 8 du PPAS en ce qui concerne les hauteurs, qu'en effet le PPAS impose une hauteur sous corniche de 6m maximum dans cette partie ; que la hauteur prévue de 8,79 m permet éventuellement l'aménagement d'une mezzanine ce qui permet une flexibilité d'usage et reste cependant dans les gabarits prévus à l'article 9 du PPAS qui permet des étages en toiture ; que les impératifs fonctionnels liés à l'intégration des espaces de livraison au sein du bâti ont également un impact en terme de hauteur ; que la dérogation est due à la forme architecturale, que le respect strict de la règle supprimerait la flexibilité de l'espace, qu'il ressort également du rapport d'incidence que cette dérogation n'a pas d'incidence spécifique, que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant qu'un parking est prévu en sous-sol, que celui-ci est mutualisé pour l'ensemble des bâtiments et accessible uniquement depuis la chaussée de Mons ;

Considérant que si les superficies hors sol et le P/S sont augmentés, les superficies perméables sont également augmentées ;

Considérant que l'ensemble est traité en briques de teintes rouges, orange, marron avec des éléments de teinte vert clair pour les baies (garde-corps, encadrure, etc.) ; que les bâtiments A, B et C ont des toitures plates tandis que l'entrepôt ressort avec une toiture en sheds ; que les matériaux utilisés sont qualitatifs, que le projet est traité comme ensemble architecturale ce qui lui procure une grande force et amène de la cohérence de composition dans le développement ; que les façades présentent toutes des qualités, qu'elles présentent des rez-de-chaussée actifs et que les fonctions de jours et de nuit animent les étages ;

Considérant que la demande prévoit des garde-corps en verre au niveau des baies de fenêtre de la façade du bâtiment A donnant sur la chaussée de Mons, que ceux-ci permettent de respecter les normes de sécurité, qu'il s'agit d'éléments très peu présents dans le cadre urbain environnant ; que des garde-corps à barreaudage métallique seraient plus appropriés afin de s'intégrer harmonieusement au contexte ;

Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée abritant l'espace HoReCa dans le bâtiment C est en dérogation à l'article 8 du PPAS en ce qui concerne les hauteurs, qu'en effet le PPAS fixe la hauteur des rez-de-chaussée entre 3,5 m minimum et 6,5 m maximum, que la hauteur minimale du niveau de rez-de-chaussée bas, en interaction directe avec l'espace public côté canal est respectée ce qui garantit une interaction qualitative avec l'espace public, qu'au vu de la différence topographique entre le canal et la chaussée de Mons, une organisation en demi-niveaux est nécessaire pour garantir un accès de plain-pied, que cette dérogation se justifie en ce qu'elle intervient pour répondre aux contraintes topographiques, que de plus celle-ci est minimale (30 cm) ;

Considérant que la demande sollicite plusieurs dérogations au Titre I du Règlement communal d'urbanisme, notamment à :

- Article 9 soubassement : l'ensemble est prévu en briques de parement, ce qui assure une résistance aux chocs et une facilité d'entretien, que cela répond à l'intention de la règle et est donc acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

- Article 45§5 : la zone de retrait latéral comprend des arbres à hautes tiges, cet aménagement étant pensé de manière cohérente sur l'ensemble de la parcelle dans un but de végétalisation qualitative et en harmonie avec le développement des abords du site, la dérogation est donc acceptable ; qu'il y a lieu toutefois de privilégier la plantation d'arbres de troisième grandeur, afin de leur permettre d'atteindre leur maturité sans nécessiter un entretien régulier ;
- Articles 51, 52 et 64 : relatifs aux aménagements, au maintien d'une surface perméable et à l'aménagements des abords en zone de recul et zone de retrait latéral, que ces articles renvoient aux articles 11 et 12 du Titre I du RRU, que ces dérogations sont acceptables pour les mêmes raisons ;
- Articles 55 et 56 : relatifs aux aménagements et au maintien d'une surface perméable en zones de cours et jardin, que ces articles renvoient à l'article 13 du Titre I du RRU, que ces dérogations sont acceptables pour les mêmes raisons ;

Affectations :

Considérant que le projet vise un programme mixte comprenant 47 logements pour une superficie de 4 874,82m² (56% des surfaces hors-sol), 3 227,44m² de surfaces commerciales réparties en deux cellules (1 250 m² et 1 338,6 m²) et une cellule dédiée à l'HoReCa (623,57 m²), 750,46 m² d'équipement ;

Considérant que les deux cellules commerciales sont situées au rez-de-chaussée des bâtiments A, B et entrepôt, que la cellule HoReCa est située dans le socle de l'émergence côté canal, au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que l'équipement prend la forme d'une salle d'escalade qui s'étend sur 5 niveaux, du sous-sol au R+3 ; que celui-ci se situe dans l'émergence en lien direct avec le canal ; que son implantation est cohérente avec le cadre qu'offre le canal et ses rives ; qu'aucun équipement de ce type n'est présent dans le quartier ;

Considérant que la salle d'escalade constitue une fonction emblématique qui anime le canal et interagit avec celui-ci ;

Considérant que l'implantation d'un HoReCa lié à une salle d'escalade tournée vers le canal permet de développer l'attractivité de cette zone et active la promenade le long du canal ; que les hottes liées à l'HoReCa aboutissent en toiture de l'émergence, que les nuisances liées à ces hottes sont donc limitées ;

Considérant que les affectations projetées sont conformes au PRAS, notamment à la prescription 4.2 qui permet 5000 m² de surfaces commerciales pour autant que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol, que tel est le cas ici puisque le PPAS en permet jusqu'à 5000 m² (article 37 §2) ;

Considérant que les affectations projetées sont conformes au PPAS dont l'article 37§1 précise que les zones de forte mixité « *sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne dépassent pas 1.000 m²* » ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Considérant qu'en terme de typologie de logements, le projet propose 5 studios, 14 appartements 1 chambre, 9 appartements 2 chambres, 18 appartements 3 chambres et un appartement de 4 chambres ; que le projet accueille donc potentiellement 137 nouveaux habitants ; que les typologies sont variées, que les logements 3 et 4 chambres représentent 40% du total et les grands logements ; qu'il est à noter la grande variété de typologie proposée, que l'avis du BMA relève également que « les logements sont soigneusement conçus » ;

Que la demande respecte les recommandations communales relatives aux projets d'immeubles incluant du logement ; que l'offre en grands logements, représentant 40 % du projet, est généreuse et compense la proportion de 41 % de petits logements, tels que les studios et appartements d'une chambre ;

Que certains logements sont mono-orientés dans le bâtiment A, qu'ils se trouvent au moins en façade arrière, que la taille des terrasses n'est pas proportionnelle à la taille des appartements mais compense la mono-orientation, que des cuisines se trouvent en troisième jour avec peu ou pas de lumière ; que des ajustements permettraient de rendre ces logements aussi qualitatifs que ceux des autres bâtiments ; que les logements du bâtiment A auront un traitement acoustiquement supérieur afin de les préserver des nuisances de la chaussée de Mons, que les unités extérieures des PAC sont situées en toiture ce qui limite également les nuisances ;

Que les appartements du bâtiment B sont tous traversants et de haute qualité, chaque duplex dispose de son jardin privatif sur le toit des magasins, leurs cuisines sont situées le long de la passerelle pour améliorer l'intimité ;

Que les appartements d'angles dans le bâtiment C bénéficient de vastes séjours offrant une vue bi-orientée sur la zone du canal, l'aménagement des duplex aux derniers étages ajoute une valeur intéressante et apporte une variété de typologies de logements à l'ensemble du bâtiment ;

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU, qu'ils répondent à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité, ont majoritairement une double-orientation et possèdent un espace extérieur privatif et qualitatif ;

Considérant qu'il est regrettable que la taille des espaces extérieurs privés ne soit pas proportionnelle à celle des logements, en particulier pour les appartements de trois chambres et plus ; que, toutefois, le projet se trouve à proximité d'espaces verts de qualité en bordure du canal ;

Considérant que les logements possèdent leur propre local poubelle de 24,7 m² en sous-sol, l'activité HoReCa et la salle d'escalade disposent également d'un local poubelle de 19,9 m² au rez-de-chaussée du bâtiment C chacune ; que les deux cellules commerciales sont livrées CASCO et devront donc aménager leur propre local poubelle en leur sein ; qu'une zone de dépose est prévue du côté de la chaussée de Mons, qu'elle est implantée de manière à ce que les conteneurs ne débordent pas sur le trottoir et n'entravent pas la mobilité des piétons ; que la sortie des conteneurs du sous-sol se fait via un monte-charge qui permettra de rallier l'allée transversale ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Considérant que le programme mixte réparti sur les 4 bâtiments assure tout de même une indépendance de chacune des fonctions entre elles, que les accès sont séparés et autonomes, que seul le parking est mutualisé ;

Espaces extérieurs :

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

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

Considérant que les espaces de pleine terre doivent être augmentés dès lors que le contexte du projet le permet ;

Considérant la nécessité de créer de multiples liens et liaisons entre les différents espaces végétaux attenants au projet ;

Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ;

Vu la note paysagère jointe à la demande, que celle-ci est très complète, que le projet paysager est porté par Lokus Landscape ;

Considérant que le projet prévoit plusieurs espaces extérieurs, certains plus végétal et d'autres plus minéral ; qu'aucun de ces espaces extérieurs ne sera cédé au domaine public mais qu'ils sont destinés à l'usage des futurs occupants du projet ;

Considérant que ces espaces sont tous reliés entre eux mais possèdent des caractéristiques et des milieux végétaux différents, qu'il s'agit :

- De l'allée cyclo-piétonne, plus minérale mais présentant des surfaces végétales d'agrément de part et d'autre du chemin ;
- Une micro-forêt dans la zone de retrait latérale entre l'émergence (bâtiment C) et la limite mitoyenne de gauche, en lien avec les espaces boisés de la promenade le long des quais ;
- D'une partie de la toiture du bâtiment B et de la toiture du socle du bâtiment C aménagées comme zone non accessible comprenant des buttes et des creux avec un substrat compris entre 20 et 50 cm ;
- L'autre partie de la toiture du bâtiment B aménagée en zone de jardins privés pour les duplex avec un substrat de 20 cm ;
- Le parvis de l'émergence ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Considérant que les surface de pleine terre sont donc localisées au rez-de-chaussée au niveau de l'allée et de la micro-forêt, que le reste doit être considéré comme surface semi-perméable ;

Considérant cependant que l'allée cyclo-piétonne sera ouverte en journée pour les besoins des occupants des surfaces commerciales, qu'elle pourra donc être utilisée par le public et les riverains, mais sera fermée en dehors des heures d'ouverture de manière à assurer la sécurité du lieu ; que la fermeture se fait au moyen de portails, que l'allée est néanmoins toujours accessible pour le SIAMU, que pour atteindre les 4m de largeur nécessaire une bande en dalles enherbées longe le chemin ;

Considérant qu'il est regrettable que la parcelle mitoyenne de droite ne se développe pas en même temps, que cela permettrait de mutualiser l'accès SIAMU et donc d'offrir plus de place à la végétation ; qu'il y a lieu de prévoir un traitement adapté de la mitoyenneté et de préférence de ne pas la marquer dans le futur ; qu'il y a lieu de rappeler que la construction de bâtiments le long de cette traversée proposée par le PPAS ne peut se faire que s'il s'agit d'une voie de communication, qu'il y a lieu de s'assurer de l'accessibilité publique et de la qualité de cet espace ;

Considérant que l'allée cyclo-piétonne présente un cheminement droit de 1,5m de large en pavés de grès entouré d'espaces végétalisés perméables et semi-perméables et de noues ; qu'en plusieurs endroits ce chemin s'élargit pour se transformer en placettes avec des bancs et parfois des arceaux vélos, que ces aménagements encouragent l'appropriation de ces espaces ;

Considérant que la demande prévoit des luminaires, du mobilier et des matériaux directement inspirés des matérialités préconisées par le BKP ce qui permet une grande cohérence dans le traitement des espaces extérieurs, assure une continuité des espaces ouverts et intègre ceux-ci visuellement dans le réseau d'espace publics ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce qui concerne les zones de retrait latéral et zones de cours et jardin, qu'en effet l'allée cyclo-piétonne est aménagée sur ces deux zones, que des placettes plus larges que les chemins d'accès y sont aménagés, que ces placette sont une des garanties de la qualité de cette traversée voulue par le PPAS en ce qu'elle sont des espaces privilégiés pour la rencontre et le repos ; que la dérogation est donc acceptable d'autant que l'aménagement paysager a été réfléchi sur l'entièreté du site;

Considérant que la micro-forêt est un espace non accessible (sauf pour sa gestion) de 540 m² comprenant toutes les strates végétales, qu'il prolonge la végétation de la promenade le long des quais; que malgré sa forme triangulaire assez étroite dans la première partie et le fait que les arbres à hautes tiges ne puissent être plantés qu'à 2 m de la limite mitoyenne (comme cela est représenté dans les plans), cet espace promet un véritable refuge pour la biodiversité ; que les essences sont sélectionnées afin de résister à la fois à la sécheresse et à une immersion temporaire ;

Considérant que les chemins prévus sur la partie non accessible de la toiture du bâtiment B (également légèrement en partie sur les toitures de A et de l'entrepôt) sont en écorces ou en gravier et sont prévus pour faciliter l'entretien, qu'il s'agit d'une prairie fleurie avec des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

arbustes au niveau des butes, qu'il y sera placé des rochers et du bois mort afin d'encourager la biodiversité ;

Considérant que le parvis vise au développement de l'activité, qu'il est en lien direct avec l'HoReCa et la salle d'escalade, qu'il se trouve au bas de l'émergence et en lien avec le canal et la promenade le long des quais ; qu'il crée un événement le long de cette promenade et l'active ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que la propriété du parvis n'a pas encore été réfléchie, qu'il est nécessaire de faire une proposition en prenant en compte la problématique de la gestion et de l'entretien ;

Considérant que cet espace est quasi entièrement minéralisé, que la demande prévoit tout de même deux fosses d'arbre et une zone plantées, que si la micro-forêt pourrait être légèrement étendue sur la zone de gauche, la demande profite tout de même qu'il n'y ait pas de sous-sol à cet endroit pour y prévoir des arbres à hautes tiges ;

Considérant que pour assurer l'accessibilité du SIAMU au niveau du parvis, les noues prévues dans l'aménagement de l'espace public doivent être réduites, qu'elles sont compensées ailleurs ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement du parvis en zone de recul, qu'en effet ce parvis est prévu en matériaux imperméables ; que ce parvis est traité dans la continuité des aménagements prévus pour les espaces publics attenants, que ce soit pour le parvis ou pour les zones végétalisées, que de plus cet espace à vocation à animer l'espace public attenant et nécessite donc des aménagements adéquats, que la dérogation est donc justifiée ;

Considérant que toutes les toitures plates sont végétalisées, que la demande sollicite néanmoins une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en ce que les toitures hautes des bâtiments A, B et C ne sont pas verdurisées puisqu'elles sont recouvertes de panneaux photovoltaïques en rang serrés, que le RCU et le PPAS dispensent d'ailleurs les toitures disposant de panneaux de végétaliser ;

Considérant le contenu et les conclusions du rapport technique de Bruxelles Environnement sur la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes qui indique que l'installation de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sur une toiture verte n'est pas incompatible ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions 0.2 qui précise les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² de superficie au sol chacun ; que sur une superficie totale de 6 553 m², la demande prévoit 1 450 m² de superficies perméables toutes reliées entre elles, ce qui représente plus de 20% ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que les actes et travaux en intérieur d'îlot améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; que dans le cas présent, l'intérieur d'îlot n'est pas instinctif, que cependant la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

situation projetée améliore grandement les qualités végétales, esthétiques et paysagère de l'ensemble, qu'elle recrée des superficies de pleine terre sur la parcelle ;

Considérant que la demande est en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable, qu'en effet ces surfaces n'atteignent pas les 50% imposé, que le projet concentre les zones perméables de manière efficace à certains endroits qui ne font pas toujours partie de la zone de cours et jardin mais en connexion avec d'autre zone végétalisées ; qu'au total les zones non construites atteignent le ratio de 50% ce qui répond à l'objectif de la règle ; que le PPAS permet une imperméabilisation encore plus grande, que le taux d'imperméabilisation du projet passe de 0.97 en situation existante à 0,77 ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que de manière générale, le BMA reproche une rationalisation trop poussée dans les zones vertes du projet ce qui donne l'impression que les espaces verts sont le remplissage des zones restantes entre les bâtiments ; que cette impression est, d'après lui, générée d'une part par la conception trop rationnelle du passage paysager entre la Chaussée de Mons et le canal, principalement axée sur l'accessibilité des pompiers et qui le fait percevoir non pas comme une vraie zone verdoyante qui s'inscrit dans les idées du BKP, mais plutôt comme un deuxième axe logistique avec un peu de verdure et d'autre part, par les toitures jardins qui ont également perdu leur caractère ludique et collectif au cours du développement du projet ; que la commission de concertation rejoint cette analyse ;

Considérant que ces aspects peuvent être retravaillés sans mettre à mal la conception du projet ;

Considérant que, de manière générale, le projet contribue à l'amélioration de l'espace public ; qu'il en améliore sa lisibilité et préserve son caractère urbain local et apaisé ; qu'il améliore la convivialité et la sécurité des modes actifs, comme des P.M.R. ;

Considérant que la demande, du fait de la potentielle présence de pipistrelles sur le site, prévoit des nichoirs pour celles-ci, ainsi que pour les oiseaux ;

Considérant que la demande fournie également le calcul du CBS+, que l'existant est de 0,025 ce qui est très faible, que le projet fait passer le CBS+ à 0,24 ce qui représente une amélioration considérable ; que de manière générale, les aménagements prévus permettent de réduire localement le phénomène d'îlot de chaleur urbain

Mobilité :

Considérant que le projet se trouve en zone d'accessibilité C, c'est-à-dire, moyennement desservie en transports en commun ;

Considérant que la chaussée de Mons est une voirie régionale classée comme suit selon la SMV du Plan Régional de Mobilité : « Plus » pour les piétons, « Confort » pour les TP et les vélos, « Quartier » pour les automobiles et les poids lourds ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'alignement au niveau du Quai de Biestebroek ;

Considérant que les Golden Rules de la direction MAINTAIN de Bruxelles Mobilité doivent être suivies ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Considérant que d'un point de vue mobilité, la demande prévoit plusieurs interventions :

- la création d'une allée cyclo-piétonne qui traverse tout le site,
- la construction d'un parking mutualisé en sous-sol,
- la création d'une voirie logistique ;

Accès :

Considérant que les cellules commerciales, le parking souterrain, la voirie logistique et l'allée cyclo-piétonne sont accessibles depuis la chaussée de Mons, que cet accès correspond à l'adresse postale de l'ensemble des bâtiments ;

Considérant que le quai de Biestebroeck donne accès à l'allée cyclo-piétonne ainsi qu'au bâtiment C, qu'il s'agit d'un accès piétons et cycliste uniquement ;

Considérant que le bâtiment B et l'entrepôt sont accessibles via l'allée cyclo-piétonne ; que l'allée cyclo-piétonne est cependant accessible pour le SIAMU et d'éventuels camions de déménagement ;

Piétons :

Considérant que la liaison mode doux prévue apporte du confort aux piétons, que le rapport d'incidence met en évidence que le projet présente des aménagements réfléchis et recherchés, adaptés pour les PMR, et qui améliorent notamment le maillage viaire, via une perméabilité supplémentaire entre la chaussée de Mons et les quais, inexistante actuellement à cet endroit ;

Que l'allée cyclo-piétonne ou encore le parvis sont des espaces extérieurs qui permettent le repos et l'appropriation par les piétons, que ces espaces sont activés par une série d'affectations différentes ce qui les rends d'autant plus qualitatifs ;

Considérant que le rapport d'incidence met aussi en évidence que la présence d'une barrière de part et d'autre de la venelle afin d'assurer un contrôle social pourrait toutefois procurer une impression de barrière urbaine ou de résidence fermée ; que pour toutes les raisons évoquées dans le présent avis, il y a lieu de s'assurer d'une accessibilité publique maximum de cette voie de communication ;

Vélos :

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 la base légale (Arrêté parking) est de 2m²/place ;

Considérant qu'à proximité du site d'étude, l'axe cyclable le long du canal est considéré comme axe « Plus » et la chaussée de Mons comme axe « Confort » ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Considérant que le projet prévoit 114 emplacements de vélos répartis au rez-de-chaussée (6 emplacements) et au sous-sol (108 emplacements) répartis comme suit :

- 95 à destination des logements (un par chambre),
- 16 à destination des commerces (un par 200m²),
- 3 à destination de la salle d'escalade (un par 200 m²) ;

Considérant qu'au total 6 emplacements pour vélos cargo sont prévus et que ceux-là sont situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que les emplacements vélo situés au sous-sol sont accessibles via des ascenseurs, que les locaux vélos sont chaque fois situés à proximité des noyaux de circulation verticale afin de faciliter leur usage ;

Considérant que la demande prévoit également 14 emplacements extérieurs destinés aux visiteurs des différentes affectations ;

Considérant que d'après le rapport d'incidence, le projet prévoit suffisamment d'emplacements vélos ; qu'il est conforme au RRU et que les aménagements proposés permettent d'encourager les modes de circulation doux tels que le vélo ;

Considérant que le besoin en stationnements vélos est calculé en fonction de la typologie des logements, avec un total de 95 emplacements vélos requis ; que ces besoins prennent en compte les spécificités de chaque type d'unité sur base des recommandations du Vadémécum Vélos qui préconise un emplacement par chambre ;

Considérant que les locaux prévus pour l'entreposage des vélos cargos présentent des contraintes d'usage et ne répondent pas de manière optimale aux exigences de praticité et aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

Considérant que la fonction commerciale nécessite d'envisager l'intégration d'emplacements pour vélos cargos au niveau du sous-sol également ;

Considérant qu'il pourrait être intéressant de prévoir une station de vélos cargos partagés au sein du projet ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local de stockage pour poussettes/trottinettes ;

Voitures :

Considérant que la chaussée de Mons est classée « Confort » tandis que les autres voiries avoisinantes sont des voiries « Quartier » ;

Considérant que le parking propose 101 emplacements de stationnement voiture dont 4 PMR et 4 emplacements motos ; que ce nombre est conforme aux exigences du RRU en ce qu'il présente un ratio d'1 emplacement/100 m² de commerce, que par contre cela représente un ratio de 0/7 emplacement/logements ;

Que ce ratio est conformes aux exigences du PPAS pour les emplacements à prévoir pour le logement, que le PPAS est plus volontariste que le RRU qui impose minimum 1 emplacement par logement ; que le rapport d'incidence estime que ce nombre est cohérent avec les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

prévisions (le RI estime d'ailleurs le besoin à 74 places), que d'une part, la demande n'encourage pas l'usage du véhicule privé motorisé ce qui est en lien avec les politiques de mobilité actuelles, que d'autre part, la mutualisation du parking permet de diminuer le besoin total parfois de façon conséquente puisque les pics de demande ne sont en général pas concomitants, que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII est donc acceptable ;

Considérant que l'entrée du parking se fait côté Chaussée de Mons par une double rampe, qu'elle est sécurisée par une grille au niveau de la Chaussée et une barrière en sous-sol ; que son indépendance en termes d'accès et de fonctionnement permet de mutualiser les emplacements avec un droit de stationnement réservé aux habitants ;

Que trois escaliers accessibles aux piétons garantissent l'accessibilité et l'évacuation de secours du parking, indépendantes des étages supérieurs de logements : 1 escalier côté Chaussée de Mons (sortie 1), l'accès côté passage (sortie 2) et un escalier de secours côté canal (sortie 3) ; que deux ascenseurs de grande capacité et accessibles depuis l'espace-public permettent le déplacement des visiteurs des commerces, côté chaussée de Mons ; Côté quai, un ascenseur mutualisé donne accès aux équipements et à l'HORECA, et un second ascenseur uniquement aux logements ;

Considérant que le projet prévoit 33 emplacements avec bornes de recharge, 15 pour les logements et 18 pour les commerces ;

Considérant qu'il serait pertinent d'envisager une mutualisation du parking afin d'optimiser son usage ;

Livraisons :

Considérant que la demande prévoit une voie de service au nord du périmètre du projet, que cette voirie relie les 4 bâtiments entre eux et se prolonge jusqu'à la voirie cyclopiétonne entre l'entrepôt et l'émergence mais n'est accessible que depuis la chaussée de Mons ; qu'il s'agit d'une voirie purement logistique ;

Considérant que l'accès à cette voirie logistique se fait par la chaussée de Mons, que, dans son avis du 1 août 2024, Bruxelles Mobilité n'émet aucune remarque concernant l'accès logistique et, qu'outre la réglementation à respecter, le projet doit respecter l'alignement au niveau du quai de Biestebroeck et remettre en état les trottoirs conformément au Cahier des Charges-Type 2015 ;

Que l'entrée du parking est combinée avec l'entrée camion vers une aire de livraison intégrée, que cela limite l'impact sur l'espace public ; que l'aire de livraison possède une hauteur sous plafond de 4,3 m minimum, qu'elle permet le chargement et le déchargement de marchandises à l'entrée de la voie logistique ou les marchandises sont acheminées au moyen de chariots élévateurs vers l'ensemble des commerces ;

Considérant que cette disposition permet d'éviter que les véhicules type poids-lourd n'aient à rentrer plus en avant dans l'îlot, mais également que les véhicules ne viennent entraver la circulation sur la chaussée de Mons pendant les temps de chargement/déchargement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Considérant que l'aire de chargement/déchargement est entièrement couverte, que cela permet de limiter les nuisances provenant des livraisons (bruits de recul, moteur, ...), que par contre la voirie logistique est, elle, à ciel ouvert mais que les nuisances y sont moindres ;

Considérant qu'il y a lieu de bien entretenir les revêtements de sol afin qu'ils ne génèrent pas de nuisances ;

Voiries :

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc..) ; qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels);

Pollution du sol :

Considérant que le site de projet est repris en catégorie 4 à l'inventaire de l'état du sol, c'est-à-dire que des investigations ou traitements sont en cours ; qu'en effet, une Reconnaissance de Sol (RES) a été déposée auprès de Bruxelles-Environnement en mai 2024 et accompagne la présente demande de permis ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Considérant que cette RES (basée sur 16 forages) a conclu que des pollutions étaient présentes dans le sol (remblai et couche suivante) et dans les eaux souterraines, qu'elle ne recommande aucune mesure d'urgence, mais :

- Concernant la pollution des sols (remblai et 2ème couche géologique) la RES indique une étude détaillée nécessaire,
- Concernant la pollution des eaux, une restriction d'usage suivante est émise : « L'excavation de terres polluées doit faire l'objet d'une autorisation préalable de Bruxelles-Environnement. » et une étude détaillée est nécessaire ;

Qu'outre la pollution détectée tant dans le sol que dans les eaux souterraines, les forages ont rencontré la nappe dès 2,63 m ;

Gestion des eaux :

Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique, à proximité d'une nappe phréatique située à 1,3 m de profondeur et qu'il prévoit de construire un niveau souterrain ;

Considérant que le projet est situé en zone de risque hydrogéologique (niveau piézométrique sub-affleurant) et comporte des infrastructures souterraines (parking souterrain, ...) ;

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible ; que le projet propose une gestion des eaux de pluie tendant au zéro rejet à l'égout, que seules les eaux des terrasses et du trop-plein du bassin d'infiltration seront reprises dans l'égout public ;

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

Considérant que 4 dispositifs sont mis en place :

- Des noues plantées d'environ 30 cm dans l'allée cyclo-piétonne,
- Des zones enherbées ou avec des pavés à joints ouverts pour l'infiltration dans l'allée cyclo-piétonne ;
- La zone en pleine terre de la micro-forêt avec une douce dépression dans la partie arrière pour une capacité de stockage de 60m³ ;
- Des toitures végétalisées stockantes ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une citerne de récupération d'eau dans le sous-sol, que celle-ci sera alimentée par les toitures végétalisées et non végétalisées ; que le volume prévu pour celle-ci est 43 m³ et permettra d'alimenter 43 WC ;

Considérant que le demandeur prévoit le rejet du trop-plein du bassin d'infiltration à l'égout s'ils n'obtiennent pas l'accord du Port, que ce trop-plein est inutile ; qu'en effet, les aménagements prévus par le demandeur permettent de gérer une pluie centennale alors que le réseau d'égouttage est dimensionné pour gérer une pluie décennale ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Considérant le fait que renvoyer les eaux dans la pleine terre sans prévoir d'aménagements spécifiques n'est pas acceptable pour les zones de circulation des modes doux (venelle);

Considérant que des travaux de rabattement de nappe seront potentiellement nécessaires pour l'implantation du projet au regard du niveau en sous-sol présent et la profondeur à laquelle la nappe est rencontrée ; un ouvrage de passage de nappe doit donc être prévu au niveau des sous-sols ;

Permis d'environnement :

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour l'exploitation de 47 logements, 2 commerces, 1 équipement sportif, 1 espace commercial HoReCa et 1 parking en 4 bâtiments distincts ;

Considérant le risque de nuisances sonores et vibratoires entre les différentes fonctions du projet (3 immeubles avec un rez-de-chaussée commercial ou lié à une activité économique ou à une activité de loisirs et avec des logements aux étages et 1 bâtiment avec seulement des surfaces réservées aux commerces et aux services) ;

Considérant que les nuisances causées par les pompes à chaleur pourraient être diminuées par le placement d'un caisson acoustique tout autour des installations ;

Considérant les seuils maximaux de bruit autorisés pour les équipements (installations classées) situés à l'extérieur des bâtiments par l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 21 novembre 2002 ;

Considérant que le demandeur a prévu des pompes à chaleur aérothermiques collectives sur les bâtiments A et C et individuelles sur les logements du bâtiment B ;

Considérant que selon les informations transmises par le demandeur, le placement d'une pompe à chaleur aérothermique collective en toiture des logements du bâtiment B ne respecterait pas les limites de gabarit imposés au niveau urbanistique ;

Considérant que la salle d'escalade sera chauffée par la pompe à chaleur du bloc C, qu'un local a été prévu pour l'installation du groupe de ventilation, et que les ouvertures pour les prises d'air neuf et le rejet d'air vicié figurent sur les plans ;

Considérant que pour l'établissement Horeca, l'emplacement de l'éventuelle pompe à chaleur aérothermique figure sur le plan fourni dans la note de réponse du demandeur, mais que pour la ventilation, aucun emplacement n'a été fixé et seules les ouvertures pour les prises d'air neuf et le rejet d'air vicié figurent sur les plans ;

Considérant que le demandeur suggère dans son rapport d'incidence que les futures installations techniques des commerces soient installées dans des locaux à créer en mezzanine sous la toiture du bâtiment B ;

Considérant que les ouvertures prévues et figurant sur les plans pour les prises d'air neuf et le rejet d'air vicié des futurs commerces semblent largement suffisantes.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Chantier :

Considérant que la durée estimée du chantier est de 30 mois, que celui-ci ne pourrait commencer qu'après les délais imposés par les baux commerciaux donc au plus tôt en 2027 ;

Considérant de plus qu'une dépollution sera nécessaire avant le début des travaux de mise en œuvre ;

Considérant qu'un permis chantier sera nécessaire, que cette autorisation devra être obtenue auprès de Bruxelles Environnement en temps voulu ;

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 16/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis concerne l'activité de logement ; que la superficie de plancher se situe au-dessus du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme du logement est de 4 959 m² ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour le logement est fixée à 50 € par m² ;

Considérant que la demande de permis concerne l'activité de commerce également ; que la superficie de plancher projetés est de 3 313 m² ; qu'en situation de droit 2 907 m² existent et que l'augmentation des superficies ne concerne dès lors que 406 m² ;

Considérant que le seuil des 2 000 m² était donc déjà dépassé, que seul l'augmentation est à prendre en compte dans le calcul des charges ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour le commerce est fixé à 125 € par m² ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 298 700 €, soit (4 959 m² x 50 €) + (406 m² x 125 €) ;

Considérant que le demandeur propose d'affecter 15% de la superficie de plancher à des logements encadrés ou conventionnés soit 735 m² ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance qu'il garde les logements dans son portefeuille et les met en location ; qu'il travaille pour d'autres projets en collaboration avec des AIS ;

Considérant que le demandeur sollicite également la réduction d'1/3 des charges d'après l'article 7, 1° du même arrêté car le site est situé en zone de revitalisation urbaine ; qu'il s'agit d'une décision que le fonctionnaire délégué prendre lors de la délivrance du permis ;

Considérant que le présent calcul est provisoire et est susceptible d'évoluer encore en fonction des modifications apportées au projet ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

De manière générale :

Considérant que le projet contribue à la construction d'un nouveau morceau de ville dynamique et animée le long du canal ; que le projet permet une continuité spatiale fluide et présente différentes fonctions avec des contraintes très différentes réunies de manière souple en un seul geste architectural qui relie la Chaussée de Mons et le canal de manière belle et cohérente ;

Considérant que le projet permet une véritable mixité urbaine dans cette partie du canal ; que les logements et les commerces proposés présentent un niveau de qualité élevé ;

Considérant que l'équipement d'intérêt collectif proposé deviendra un véritable point de repère le long du canal ;

Considérant que grâce à la traversée prévue et à la végétalisation du site, le projet répond aux ambitions du BKP ;

Considérant que le projet a été conçu en concertation avec l'équipe du Maître-architecte et les instances administratives compétentes ; qu'il présente une architecture rationnelle, ouverte visuellement et partiellement accessible au public vers le canal ; qu'il contribue aux objectifs de revitalisation et d'embellissement portés par le Plan Canal, tout en répondant à l'un des enjeux du PPAS « Biestebroeck » par l'intégration d'une fonction emblématique, en l'occurrence une salle d'escalade ; que par ailleurs, les fonctions proposées intègrent des activités économiques existantes et viables, et s'inscrivent dans une logique de mixité fonctionnelle compatible avec le tissu urbain environnant, apportant richesse d'usage et intégration dans le contexte du canal ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Adapter le projet en fonction des remarques de l’avis d’Access&Go du 28/08/2024 ;
- Respecter les avis d’instance (BM, Vivaqua, Sibelga);
- Etendre la micro-forêt sur la zone latérale gauche qui rejoint les espaces végétalisés de la promenade des quais ;
- Repenser l'aménagement paysager afin de lui conférer une identité plus forte, moins architecturale ou fonctionnelle, et ce afin de mieux inscrire le projet dans l’esprit du BKP et assurer les connexions et la continuité paysagère des espaces ouverts végétalisés, notamment en plaçant une clôture qui permet le passage pour les animaux en dessous de la clôture pour arriver au parc qui sera réalisé à côté en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas des clôtures ou haies et ce au minimum tous les 15 mètres ;
- clarifier le statut juridique du parvis (gestion, entretien, etc.)
- Réévaluer l’aménagement des plans des logements mono-orientés pour le bâtiment A ;
- Envisager l’intégration d’un local poussettes/trottinettes ;
- Envisager une végétalisation semi-intensive des toitures couvertes de panneaux photovoltaïques
- Supprimer les balustrades en verre sur la façade du bâtiment le long de Chaussée de Mons et proposer des balustrades en métal ;
- placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction (pour minimiser tout effet barrage);
- revoir les emplacements vélos de la manière suivante :
 - prévoir une superficie de 136 m² pour les emplacements vélos hors logements (78 m² pour les commerces, 12 m² pour le commerce HoReCA et 46 m² pour l’équipement sportif) ;
 - prévoir 9 m² pour des emplacements vélos pour des vélos cargos pour les clients des commerces ;
 - prévoir une superficie de 190 m² pour les emplacements vélos des logements et augmenter le nombre d’emplacements de vélos pour des vélos cargos pour les logements à 10%, pour une superficie totale de 30 m² ;
 - placer des portes à ouverture automatique depuis l’extérieur sur le trajet des vélos et plus particulièrement pour les vélos cargos;
 - prévoir un mètre d’espacement entre les U inversés pour les emplacements de vélos à l’extérieur afin d’offrir des emplacements qualitatifs ;
- placer le futur groupe de ventilation de l’établissement Horeca à l’intérieur du volume dévolu à cette activité et de le placer de manière à respecter les normes de bruit en vigueur aussi bien pour les occupants du bâtiment que pour le voisinage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

- installer les futures installations techniques (PAC, ventilation) des commerces à l'intérieur du volume dévolu à cette activité et de les placer de manière à respecter les normes de bruit en vigueur, aussi bien pour les occupants du bâtiment que pour le voisinage ;
- respecter les recommandations de la note acoustique pour les HVAC (PAC), à savoir :
 - o Un choix d'appareillages silencieux fonctionnant dans des gammes de vitesse d'air faibles.
 - o La mise en place des éléments suivants :
 - Pièges à l'aspiration et au refoulement pour la ventilation double flux.
 - Gaines souples absorbantes en amont de chaque diffuseur ou prise d'air.
 - Bouches d'extraction / pulsion sélectionnées suivant leurs caractéristiques acoustiques et débits d'air.
 - Supports anti-vibratiles avec plots à ressorts

De plus, si les mesures précédentes ne permettent pas de respecter les seuils maximaux de bruit autorisés pour les installations classées (HVAC), il conviendra d'installer un écran acoustique pour les installations à l'extérieur ou une grille de ventilation pour les HVAC placées à l'intérieur du bâtiment.

- Que les fournisseurs utilisent du matériel de manutention garantissant le respect d'un niveau sonore maximal de 60 dB(A) à 7,5 mètres en condition réelle de déchargement, et que ce matériel soit maintenu en bon état. Cette obligation peut être garantie par la certification PIEK ou toute certification équivalente en termes de résultats (ex : documents du fabricant).
- Que le revêtement sur lequel les manœuvres de déchargement et de manutention ont lieu soit lisse et maintenu en bon état. Par revêtement lisse, on entend un asphalte ou un béton lissé (anti-crissement pour pneus).
- Que les livraisons soient autorisées du lundi au samedi de 7h à 19h à l'exception des jours fériés.
- Que l'exploitant transmette une procédure de livraison à chaque livreur et veille à ce qu'elle soit respectée. La procédure de livraison comporte les schémas des voies d'accès et mentionne, notamment, les points suivants :
 - l'interdiction de crier ;
 - l'interdiction de klaxonner ;
 - l'obligation de couper la radio du véhicule ;
 - l'obligation de couper le moteur du véhicule dès son arrêt
- fournir une étude détaillée à Bruxelles Environnement après démolition des bâtiments existants montrant que l'infiltration de l'eau de pluie ne se fait pas dans une zone polluée, mais si cela n'est pas le cas alors :
 1. Réaliser un assainissement du sol et ensuite l'infiltration,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

2. Si l'assainissement n'est pas possible ou juste partielle, rejeter les eaux dans le Canal avec l'accord du port,

3. Si le Port ne donne pas son accord pour rejeter les eaux dans le Canal, rejeter à l'égout par l'intermédiaire d'un bassin d'orage.

- Dans le cas où l'infiltration est possible, ne pas prévoir de rejet du trop-plein du bassin d'infiltration à l'égout ni au Canal.
- proposer une gestion des eaux de pluie pour les zones de circulation des modes doux (venelle) pour le cas n°1 proposé dans le projet qui correspond au cas où toute la surface plantée est propre à l'infiltration et dans le cas où les zones végétalisées sont largement suffisantes pour infiltrer toutes les eaux de la zone de circulation (zone L/M/N).
- fournir une note concernant la gestion des eaux de pluie du parvis ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Environnement	M ^{me} STAELS	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	