COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente	M^me^ CARLIER
Secrétaire	M^me^ VERSTRAETEN
Développement Urbain et Mobilité	M^me^ DE LHONEUX et M. DEMOL
Environnement	M^me^ STAELS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^me^ COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par **BREFIN**
Objet de la demande	Démolir un hangar commercial et construire un immeuble comprenant 306 logements étudiants (176 studios conventionnées et 130 kots privés), une surface commerciale de 2568 m², 559 m² d'activités productives de services matériels, un parking souterrain de 57 emplacements voiture et 342 emplacements vélos et rétrocéder une partie de parcelle afin d'y créer un parc
Adresse	**Rue des Deux Gares 122**
PRAS	espaces structurants, zone de chemin de fer, zone d'entreprises en milieu urbain

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 15 réactions.

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

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

Les réclamants ont été entendus :

- Favorables au développement du quartier et aux projets prévus (nouveaux logements, école communale francophone, logements étudiants sur le site de l'ancien Brico, réaménagement de la place des Goujons).
- Préoccupation concernant l'impact cumulé de ces projets sur la qualité de vie, la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Constat actuel de problèmes dans la venelle privée longeant la résidence Marchandises :
    - rassemblements fréquents ;
    - suspicion de trafic de stupéfiants ;
    - consommation et regroupements en soirée ;
- Crainte que l'augmentation de la fréquentation du quartier (nouveaux habitants, élèves, étudiants, visiteurs du futur parc) accentue ces phénomènes ;
- Inquiétudes concernant le futur parc de la place des Goujons :
    - nécessité d'un entretien régulier ;
    - besoin d'un éclairage adapté ;
    - importance d'une surveillance suffisante ;
    - prévention des nuisances, rassemblements et consommations en soirée ;
- Importance particulière de la prévention en raison de la proximité d'une future école et des déplacements quotidiens des enfants et familles ;
- Nécessité d'anticiper les éventuelles nuisances liées à l'arrivée des logements étudiants (fréquentation accrue, bruit, rassemblements nocturnes) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- Présence actuelle de lieux événementiels (La Fabriek et Circle Park) générant parfois des regroupements dans la venelle privée après les événements ;
- Souhait de préserver le caractère privé, résidentiel et sécurisé de la venelle et des abords de la copropriété ;
- Demande que les problématiques déjà observées soient prises en compte dès maintenant dans la conception et la gestion des différents projets urbains ;
- Questions adressées à la Commune concernant :
    - la sécurisation de la venelle et des abords de la résidence ;
    - l'éclairage public ;
    - le nettoyage et l'entretien du futur parc ;
    - la surveillance et la prévention des nuisances ;
    - la lutte contre le trafic et la consommation de stupéfiants ;
    - la coordination entre les différents projets du quartier ;
- Demande d'identifier le service communal compétent pour signaler de manière structurée les incidents observés et travailler à des solutions concrètes avec les acteurs concernés ;
- Le projet prévoit 306 logements étudiants, entraînant une densification importante susceptible d'affecter l'équilibre du quartier.
- Des interrogations subsistent quant à l'intégration des bâtiments dans le tissu urbain existant et à la suffisance des espaces verts prévus. La hauteur du bâtiment du côté Proximus (à l'arrière) est le bâtiment le plus haut du quartier ; Est-ce indispensable de prévoir autant de logements ?
- Le nombre limité de places de stationnement (57 emplacements) paraît insuffisant au regard de l'occupation et des activités projetées ;
- Le projet entraînera une augmentation significative des flux de circulation (piétons, cyclistes et véhicules), dont les impacts sur la mobilité (STIB) et la sécurité et la propreté doivent être dûment évalués ainsi que les l'adaptation des voieries par rapport à l'augmentation de ce flux ;
- Responsabiliser les autorités par rapport à cette gestion globale de ce projet.
- Il est demandé de réexaminer les incidences du projet afin de garantir le respect du bon aménagement des lieux et de la qualité de vie des riverains ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu la demande visant à « démolir un hangar commercial et construire un immeuble comprenant 306 logements étudiants (176 studios conventionnés et 130 chambres privées), une surface commerciale de 2.568 m², 559 m² d'activités productives de services matériels, un parking souterrain de 57 emplacements pour véhicules motorisés et 342 emplacements pour vélos, et rétrocéder une partie de la parcelle afin d'y créer un parc », rue des Deux Gares 122-124 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité comprenant l'enquête publique du 16 septembre 2026 au 15 octobre 2026 et la Commission de concertation prévue le 8 octobre 2026, pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 9bis 2 du PRAS - Plus de 1.000 m² de commerce en zone d'entreprise en milieu urbain ;
- Application de la prescription générale 9bis 4 du PRAS - Projet de minimum 10.000 m² en zone d'entreprise en milieu urbain ;
- Application de la prescription 25.1 du PRAS – création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT - MPP 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 ;
- Application de l'article 188 du CoBAT - MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;
- Dérogation au Titre I du RRU : Caractéristiques des constructions et de leurs abords :
  Article 3 Implantation de la construction (façade avant) ;
  Article 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  Article 6 Toiture (hauteur) ;
- Dérogation au Titre VIII du RRU : Stationnement :
  Article 6 Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 153 §2.al2 du CoBAT - Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT - Projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'Annexe B :
  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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

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 ;

Considérant que le projet amène 15 réclamations lors de l'enquête publique portant majoritairement sur :
une densité particulièrement importante susceptible d'accroître la pression sur les infrastructures, les espaces publics et les équipements du quartier, sur le gabarit trop important réduisant les vues depuis les maisons situées en face, sur le nombre limité d'emplacements de stationnement au regard de l'ampleur du programme qui pourrait aggraver les difficultés de parking existantes, sur le bruit occasionné par les activités, sur la concentration d'un nombre important d'étudiants susceptible de générer des nuisances pour le voisinage, sur la mauvaise intégration des volumes projetés dans le tissu urbain existant, sur la gestion des espaces vert et sur le caractère potentiellement insuffisant des espaces verts compensatoires au regard de l'intensification de l'occupation du site ;

Vu que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol du 3 mai 2001 et ses modifications ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006 entré en vigueur le 7 janvier 2007 ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme du 22 décembre 2016 entré en vigueur le 17 octobre 2019 ;

Vu les recommandations communales relatives aux immeubles comprenant des logements du 1er mars 2022 ;

Vu que le bien est repris dans le 7ème Contrat de rénovation urbaine « Autour de la Gare du Midi » (CRU 7) approuvé définitivement le 30 mars 2023 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le bien se situe dans le quartier « Cureghem-Vétérinaires », au sein de l'îlot formé par la rue des Deux Gares, la Senne, le chemin de fer et la rue des Vétérinaires ;

Considérant que le projet concerne la parcelle cadastrée 5e division, section C, n° 318F2, que le bien est identifié comme entrepôt ;

Vu l'avis BMA du 16/12/2025 ; vu les avis acces&go (29/09/26, sibelga, Vivaqua (13/08/26), Astrid (25/08/26), BM (31/08/26), Infrabel (1/09/26) déjà récus ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Démolir l'entrepôt et magasin existant ;
- Assainir le sol ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- Construire un immeuble mixte comprenant un socle commercial et productif, des logements étudiants, un parking en sous-sol et des espaces extérieurs végétalisés ;
- Dégager, le long de la voie ferrée, une bande non bâtie d'environ 30 m destinée à permettre la réalisation future d'une partie du parc inscrit dans la vision du CRU 7 ;
- Modifier l'accotement et la voirie devant le projet, en coordination avec Bruxelles Mobilité ;

Vu l'avis Siamu PE/1980.3530/32/N du 10/10/2026 portant sur la demande de permis d'environnement et concluant à un avis défavorable ;

Démolition :

Considérant que l'entrepôt et le magasin sur le site sont entièrement démolis ; que le maintien du bâtiment existant ne paraît ni pertinent ni compatible avec les objectifs poursuivis pour la reconversion du site ; que celui-ci présente une certaine flexibilité pour des activités purement industrielles, mais que sa structure a été conçue uniquement pour reprendre les charges de la toiture ; qu'elle n'est dès lors pas adaptée à l'ajout de nouveaux niveaux ou au développement d'un programme mixte sans interventions structurelles lourdes et particulièrement coûteuses ;

Considérant que par ailleurs, les études techniques réalisées mettent en évidence des contraintes géotechniques importantes ; que les sols présentent une portance insuffisante et hétérogène jusqu'à une profondeur significative, ce qui empêche toute réutilisation des fondations existantes ; que la réalisation du nouveau projet, comprenant notamment un sous-sol et plusieurs niveaux de construction, nécessite la mise en œuvre de nouvelles fondations profondes ainsi qu'une structure entièrement repensée ;

Considérant qu'au-delà de ces contraintes techniques, le bâtiment existant ne répond plus aux exigences contemporaines en matière de stabilité, de sécurité incendie, de performances environnementales, de résistance sismique et de durabilité ; qu'en outre, le maintien du bâtiment apparaît incompatible avec l'ambition urbaine et paysagère portée par le projet ; que celui-ci prévoit la création d'un parc au cœur de l'îlot, conformément aux orientations du CRU7 et aux objectifs visant à renforcer la présence de végétation dans ce secteur fortement minéralisé ;

que la démolition du bâtiment est une condition préalable à l'aménagement de cet espace vert, qui permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants, de favoriser la biodiversité, d'accroître la perméabilité des sols et de contribuer à l'adaptation du quartier aux enjeux climatiques ; que dès lors, la démolition du bâtiment existant ne relève pas d'un choix de convenance mais constitue une nécessité pour garantir la faisabilité technique du projet, sa conformité aux réglementations actuelles, la qualité

et la pérennité des nouvelles constructions, ainsi que la réalisation d'un parc paysager contribuant à la cohérence urbanistique et environnementale de l'ensemble du site.

Nouvelle volumétrie :

Considérant que le projet développe une volumétrie imposante d'un double rez + 5 à rue et en façade latérale ; que, bien que les retraits successifs cherchent à alléger la perception du gabarit, l'ensemble conserve une forte présence bâtie et une lecture monolithique.

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU relatif à l'implantation, en ce qu'une partie de la façade avant n'est pas implantée à l'alignement au droit du nouveau parvis ; que ce recul peut être admis à condition de constituer un véritable espace public d'entrée, actif, accessible, végétalisé et cohérent avec le futur parc ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU relatif à la hauteur de la façade avant, en ce que la construction dépasse largement la hauteur de la seule construction mitoyenne de référence ; Considérant que la façade principale se développe sur une très grande longueur sans véritable rupture volumétrique significative ; que cette horizontalité accentue l'effet de masse et génère une perception peu adaptée à l'échelle piétonne ;

Considérant que malgré quelques décrochés, le bâtiment reste perçu comme un bloc unique de dimensions importantes, ce qui limite sa capacité à s'intégrer dans un tissu urbain composé d'immeubles de gabarits plus variés ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU relatif à la toiture, en ce que le projet dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence ; que le dernier étage en retrait apparaît en outre peu cohérent avec l'expression industrielle recherchée ; que la dérogation ne peut être admise sans réduction du gabarit général et suppression des niveaux en penthouse ;

Considérant que les gabarits proposés confèrent au bâtiment une volumétrie importante ; que cette configuration accentue la présence du bâti autour du jardin partagé et le long de l'accès au futur parc ; que les qualités du programme et l'aménagement des espaces extérieurs ne suffisent pas à justifier la densité présentée ;

Considérant que l'aile à rue s'inscrit dans un contexte bâti dont les volumes courants en vis-à-vis présentent des gabarits R+4 à R+5 ; qu'un gabarit maximal R+5 (ou double R +4) permet de constituer un front bâti en rapport avec cette échelle, tout en maintenant la superposition des fonctions économiques et résidentielles ; que l'ajout d'un étage supplémentaire en retrait accentue la présence du bâtiment et ses incidences d'ensoleillement ; qu'il convient dès lors de limiter cette aile à un gabarit maximal R+5 (ou double R +4);

Que, selon l'avis du BMA, « le projet apparaît encore trop dense et il convient dès lors d'en réduire la densité globale. Lors de la réunion de projet, le BMA a notamment

évoqué la possibilité de s'inspirer du profil bâti du projet Marchandises situé en vis-à-vis, présentant un gabarit de R+4 avec une unique émergence de type R+6 sur une longueur limitée. Une autre piste consisterait à réduire la profondeur des bâtiments, celle-ci apparaissant excessive à certains endroits, notamment en raison de la présence des redents » ; que cette recommandation paraît pertinente dans le cas d'espèce, en ce qu'une émergence pourrait être admise à l'angle du parc sous la forme d'un volume de gabarit R+7 (double rez-de-chaussée + 6 étages), limité à une travée de cinq fenêtres correspondant à la largeur du redent, tant du côté de la rue des Deux-Gares que sur la façade latérale.

Considérant que, par sa volumétrie, sa composition régulière et son parement en brique, le projet évoque le caractère industriel du quartier ; que les façades s'inscrivent dans le registre des autres bâtiments de ce côté de la rue des Deux Gares ; que la différenciation du dernier étage en retrait, notamment par sa matérialité plus sombre, rompt la cohérence de cette expression ; qu'il convient dès lors de supprimer l'étage en penthouse et de recomposer le couronnement du bâtiment ;

Considérant que l'aile côté parc borde sur une grande longueur l'accès au futur espace vert et le jardin partagé aménagé sur le socle ; que l'étude d'ensoleillement identifie des ombres portées de cette aile sur ces espaces ; qu'un gabarit plus bas est nécessaire pour limiter la présence du front bâti, réduire les ombres portées et différencier l'échelle du bâtiment entre la rue et le parc ; qu'il convient dès lors de limiter cette aile à un gabarit maximal R+3 (ou double R +2) ;

que la diminution du gabarit sur cette façade latérale permettrait en outre de dégager un espace extérieur supplémentaire pouvant accueillir un jardin partagé bénéficiant de vues directes sur le parc et offrant une meilleure qualité d'usage aux futurs occupants ; qu'une telle adaptation contribuerait également à alléger la perception volumétrique du projet depuis les espaces publics et paysagers environnants ; qu'il conviendrait par ailleurs d'éviter le placement de garde-corps en saillie ou à front de façade, ceux-ci accentuant l'impact visuel du bâti, et de privilégier une remontée des acrotères permettant d'intégrer les garde-corps dans l'architecture du bâtiment afin de garantir une expression architecturale plus sobre et cohérente.

Considérant que les gabarits double R+4 côté rue et double R+2 côté parc constituent des maxima dont aucun dépassement ne peut être admis (sauf sur l'angle); que leur acceptabilité doit être démontrée par les études d'ensoleillement et d'acoustique actualisées sur la base des plans modifiés ; que ces gabarits doivent être réduits si les résultats de ces études le nécessitent ;

Considérant que les dérogations sollicitées aux articles 5 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme concernent respectivement la hauteur de la façade avant et le profil de toiture, comprenant les étages en retrait et les volumes techniques ; que les constructions de référence, les hauteurs et les profils réglementaires doivent être clairement identifiés et représentés sur les plans ; que les éventuels écarts subsistant

après modification du projet doivent être distingués, quantifiés et faire l'objet d'une motivation propre, sans dépasser les gabarits maximaux retenus ;

Considérant que ces modifications doivent entraîner une réduction effective de la volumétrie et de la superficie de plancher ; que les superficies supprimées ne peuvent être reconstituées par une extension des plateaux ou par l'ajout de volumes dans d'autres parties du bâtiment ; que l'aménagement qualitatif de l'espace vert ne dispense pas du respect de ces exigences ;

Considérant que, les angles stratégiques et les articulations du bâtiment ne bénéficient pas d'un traitement volumétrique suffisamment affirmé pour marquer les changements de direction ou les espaces publics adjacents.

Considérant que l'architecture adopte un vocabulaire inspiré des bâtiments industriels en brique ;

Considérant que le rez-de-chaussée est traité comme un socle continu relativement austère. L'interface avec l'espace public pourrait être davantage travaillée afin de créer de l'animation et une meilleure appropriation des abords. La façade sur rue est largement vitrée afin d'animer l'espace public, tandis que les espaces productifs et les bureaux s'ouvrent également sur le parc.

Considérant qu'à partir du premier étage, la façade est traitée en redents, laissant apparaître de petites toitures plates végétalisées au-dessus du rez-de-chaussée et introduisant une certaine verticalité en contraste avec l'horizontalité générale du projet ;

Considérant que les façades reposent sur une trame régulière et répétitive, directement issue de l'organisation fonctionnelle du bâtiment, ponctuellement animée par des variations dans les ouvertures et les retraits ;

Considérant que le rez-de-chaussée est différencié par un traitement plus ouvert et transparent ;

Considérant que le recours à la brique de teinte rouge/orange et à une expression architecturale sobre et structurée participe à l'intégration du projet dans le contexte industriel existant ; que le dernier niveau est traité en retrait et dans une matérialité plus sombre, brique de teinte gris anthracite / noir ;

Considérant que l'insertion dans le contexte des abords de la gare paraît discutable ; que le bâtiment établit une transition brutale avec certains immeubles voisins de plus faible gabarit ; que la longueur du front bâti participe à créer une impression de mur urbain le long de l'espace public ; que les toitures végétalisées constituent un élément positif mais ne compensent que partiellement l'impact volumétrique perçu depuis le domaine public ; que la densité bâtie semble privilégiée au détriment d'une fragmentation du volume qui aurait permis une meilleure intégration dans le paysage urbain.

Considérant que si le projet présente une écriture architecturale cohérente et une certaine qualité constructive, la volumétrie développée demeure particulièrement

massive et peu fragmentée ; que la répétitivité des façades, la faible hiérarchisation des volumes et l'absence de séquences bâties clairement identifiables conduisent à une perception monolithique du bâtiment ; qu'une décomposition plus importante des volumes, un traitement plus différencié des façades ainsi qu'un travail accru sur les angles, le socle et le couronnement permettraient d'améliorer significativement son intégration urbaine et sa qualité architecturale.

Considérant que l'étude d'ensoleillement met en évidence des ombres portées supplémentaires sur les bâtiments Marchandises et Kuborn, particulièrement en hiver ; que ces incidences confortent la nécessité de réduire le gabarit et la densité du projet ;

Considérant que le demandeur présente un principe de réversibilité permettant une transformation future des ailes résidentielles en logements classiques moyennant notamment l'ajout d'une coursive extérieure ; que ce schéma reste indicatif et doit être consolidé par une démonstration structurelle, distributive, incendie et réglementaire ;

Affectation :

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit un socle économique ;

Considérant qu'aux étages, dans l'aile nord, le long de la rue des Deux Gares, 176 studios pour étudiants gérés par une Agence immobilière sociale étudiante (AISE) sont prévus; que l'aile ouest, le long de la voie ferrée, comprend 130 chambres pour étudiants gérées par BRIK ; que le programme comprend en outre un logement de concierge de deux chambres, soit 307 unités au total ; Que les accès véhicules sont éloignés du parc afin de limiter les troubles entre les flux ; que des emplacements vélos sont prévus pour le commerce, dans le bâtiment, au rez-de-chaussée et un parking pour véhicules motorisés de 57 places s'étend sous l'espace commercial ;

Considérant que le socle comprend, selon les pièces actualisées, environ 2.472 m² d'espace commercial et 409 m² d'activité productive ; que le commerce Aldi comprend une surface de vente annoncée de 1.213,2 m², accessible depuis la rue des Deux Gares ; que cela compose 90% de l'emprise au sol conformément à la zemu du PRAS ; que son hall regroupe les emplacements vélos de la clientèle, les caddies et les circulations vers le sous-sol ; que les plans ne détaillent pas suffisamment l'aménagement intérieur définitif du commerce et de ses bureaux ;

Considérant que le projet prévoit un quai de déchargement intégré au bâtiment, dont l'accès impose une manœuvre sur la voirie publique, ainsi qu'une rampe d'accès au parking le long de la limite mitoyenne gauche; que ces mouvements nécessitent une coordination définitive avec Bruxelles Mobilité, la STIB et le SIAMU ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'aile ouest abritera un espace productif dénommé « Atelier », d'environ 353,1 m² utiles, dont l'occupation définitive n'est pas encore connue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant que le projet prévoit un parvis largement minéralisé devant la façade nord de l'aile ouest, en recul par rapport à la rue des Deux Gares ; qu'il convient d'en accroître la perméabilité, la végétalisation et la qualité d'usage ;

Considérant que la cabine haute tension nécessaire au projet sera intégrée dans le volume bâti situé à l'angle des deux ailes et se trouvera dès lors implantée en bordure du parvis ;

Considérant que l'espace dénommé « Atelier » est également accessible depuis le parvis ;

Considérant qu'il est regrettable que les circulations et fonctions accessoires du supermarché soient directement exposées à la vue, tandis que l'activité commerciale demeure peu perceptible depuis l'espace public ; que la façade nord, le long de la rue des Deux Gares, ne présente pas suffisamment de fonctions actives pour contribuer à l'animation de la rue et au contrôle social naturel ;

Considérant qu'il convient dès lors de revoir l'organisation et le traitement du socle afin d'orienter plus clairement l'entrée et l'activité du commerce vers la voie publique, d'animer la façade nord et d'intégrer qualitativement la cabine haute tension, les caddies et les circulations ;

Considérant que le caractère social et encadré des 176 studios repose sur leur prise en gestion effective par l'AISE ; qu'il convient d'en garantir la durée, les modalités et la pérennité par une convention opposable jointe au permis ;

Considérant que le programme, exclusivement composé de logements étudiants et de petites unités, ne répond pas à l'objectif de diversité typologique des recommandations communales relatives aux immeubles comprenant des logements ; que cette spécificité doit être compensée par la qualité et la générosité des espaces communs, par une gestion professionnelle permanente et par la réversibilité démontrée du bâti ;

Considérant que le projet annonce 15 unités adaptées aux personnes à mobilité réduite, soit 5 % de l'offre globale, toutes situées dans le programme BRIK ; que leur concentration dans une seule aile ne permet pas une répartition inclusive entre les deux modes de gestion des hébergements ;

Considérant que le programme BRIK comprend des chambres de 12 à 13 m² hors salle de douche, dotées soit d'une douche privative, soit d'une douche partagée par deux chambres, ainsi que des chambres PMR de 17,5 à 25 m² hors salle de douche ;

Considérant que le projet prévoit un logement de concierge de deux chambres, d'une superficie annoncée de 115 m², implanté à l'entresol et disposant d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que le projet prévoit :

- au rez-de-chaussée, un séjour de 33,6m² et une cuisine de 13,5m² pour 7 entités ;
- au 1er étage, deux séjours de 47,2m² et de 32,8m² et une cuisine de 13,6m² pour

18 entités ;

- au 2ème étage, 4 séjours de 34,6m², 34,5m², 33, 8m², 32,8m² et 4 cuisines de 6,6m² pour 28 entités ;
- au 3ème étage, idem qu'au 2ème étage ;
- au 4ème étage, idem qu'au 2ème et 3ème étage ;
- au 5e étage, 3 séjours de 34,6m², 34,5m², 33,8m² et 3 cuisines de 6,6m² pour 21 entités ;

Considérant que, selon le RCU, la typologie de logements projetée relève du logement étudiant collectif appartenant à un propriétaire privé ;

Considérant qu'au regard du RCU, l'article 4 prévoit que chaque chambre équipée d'une douche doit présenter une superficie minimale de 14 m² ou 9 m² si elle en est dépourvue, qu'une cuisine collective doit disposer d'une superficie minimale de 8 m² pour quatre chambres, majorée de 1 m² par chambre supplémentaire lorsqu'elle dessert plus de quatre chambres, et qu'un séjour doit présenter une superficie minimale de 20 m² pour quatre chambres majorée de 2 m² par chambre supplémentaire lorsqu'il dessert plus de quatre chambres ;

Considérant que toutes les chambres équipées d'une douche présentent une superficie supérieure à 14 m² ;

Considérant que les superficies des séjours communs desservant les unités de logement, étage par étage, sont conformes au RCU ;

Considérant que la demande déroge au RCU, en ce que les superficies des cuisines desservant les unités de logement, étage par étage, n'atteignent pas les superficies minimales requises ;

Considérant que le projet prévoit, au 1er étage, une cuisine communautaire d'une superficie de 41,8 m² ;

Considérant que le déficit de superficie, s'élevant à 22 m² répartis sur 4 niveaux, pourrait être compensé par cette cuisine communautaire ;

Considérant toutefois qu'il est nécessaire que les superficies minimales requises pour les cuisines soient directement liées aux chambres qu'elles desservent, notamment pour des raisons de fonctionnement, de privatisation, de sécurité et de facilité d'usage, notamment pour le stockage et accessibilité des denrées alimentaires à tout moment ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre chaque cuisine collective directement en relation avec les chambres qu'elle dessert et d'en porter la superficie au minimum requis par le RCU, sans comptabiliser à cette fin la cuisine communautaire générale du premier étage ;

Considérant que, du premier au cinquième étage, l'aile AISE comprend, par niveau, 31 studios classiques et deux studios indépendants, tous dotés d'une kitchenette et

d'une salle de douche privatives ; que le dernier étage en retrait comprend 11 studios supplémentaires ;

Considérant qu'aucun studio AISE accessible aux personnes à mobilité réduite n'est prévu ; que cette absence doit être corrigée afin d'assurer une répartition inclusive de l'offre adaptée ;

Considérant que le programme AISE prévoit, aux étages types, deux séjours communs d'environ 31 m² et 50 m² ; que ces séjours sont ouverts sur les couloirs de circulation et partagés par un nombre important de résidents ; que leur compartimentage et l'étalement de l'aile sur une grande longueur risquent de limiter leur confort, leur appropriation et leur utilisation effective ;

Considérant que le concierge est présenté comme assurant une présence permanente et la gestion des nuisances pour l'ensemble du projet ; qu'il convient toutefois de garantir explicitement que sa mission couvre les deux ailes, y compris les logements AISE, les espaces communs et les espaces extérieurs ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet de logements étudiants privés, BRICK, prévoit des espaces communs tels qu'une salle d'étude, une salle de sport, un cinéma et une buanderie ;

Espace vert

Considérant que, conformément aux besoins en espaces verts identifiés dans le cadre du CRU 7, le projet maintient une zone non construite d'une largeur d'au moins 20 m à rue, s'élargissant vers l'intérieur de l'îlot, le long de la façade ouest ;

Considérant que cet espace vert comprendra une voie d'accès pompier entourée d'une prairie fleurie comprenant une noue d'infiltration ;

Considérant que cet espace est destiné à être rétrocédé aux pouvoirs publics en vue d'y aménager une partie du parc envisagé par le CRU 7 ; que son aménagement paysager, la voie d'accès des services d'incendie et la noue d'infiltration font néanmoins partie intégrante de la faisabilité urbanistique et environnementale du projet ;

Considérant que cette emprise constitue, dans le projet, un espace latéral non bâti le long de la voie ferrée et l'accès potentiel au futur parc ; que son statut, ses servitudes, son régime d'ouverture et ses responsabilités d'entretien doivent être précisés avant toute cession ;

Considérant que cette partie du site présente un potentiel majeur de verdurisation du quartier et de renforcement du corridor écologique constitué par la Senne à ciel ouvert et ses berges ; que les plantations, les habitats pour la faune et la strate arborée doivent y être renforcés afin de constituer un espace paysager robuste et, à terme, un écran visuel et acoustique par rapport au chemin de fer ;

Considérant que l'intégration du projet dans le quartier pourrait être renforcée par l'ouverture au public, en journée, de l'espace vert ainsi créé ; que celui-ci pourrait

notamment intégrer des éléments naturels favorisant l'assise et la détente, tels que des troncs d'arbres, des rochers ou encore un parcours ludique, ainsi qu'une zone potagère ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une coursive le long de la façade ouest, desservant un escalier monumental menant à la toiture-jardin ainsi qu'aux deux entrées des logements étudiants privés BRICK; que cette coursive longe les vitrines de l'espace « Atelier », sans toutefois en assurer l'accès ;

Considérant que cette coursive est clôturée, n'est pas destinée à être ouverte au public et n'est pas directement accessible depuis l'espace vert ;

Considérant que l'escalier monumental mène à une toiture-terrasse aménagée au-dessus du supermarché ; que celle-ci comprend notamment un jardin comestible, un « jardin des palabres », un solarium, une clairière ainsi qu'une terrasse en gradins, le tout ceinturé d'une zone dite « lisière » ; que cette toiture-terrasse est également accessible depuis le séjour communautaire situé au premier étage de l'aile ouest, géré par BRICK ;

Considérant qu'un « jardin de pluie » d'environ 355m² est aménagé en fond de parcelle ;

Considérant que le projet prévoit, au cinquième étage, l'aménagement d'une toiture-terrasse d'environ 240 m², accessible depuis le couloir de distribution des logements ; qu'il est regrettable que cet espace ne soit pas directement en relation avec l'un des séjours communs de l'étage, ce qui permettrait d'en renforcer l'usage et l'appropriation par les résidents ;

Considérant qu'il convient de relier directement la toiture-terrasse du cinquième étage à un séjour commun et d'en préciser les conditions d'usage et de gestion ;

Considérant que les principales toitures-terrasses sont majoritairement végétalisées, y compris au droit des panneaux photovoltaïques ; que seuls les espaces de circulation nécessaires à l'accès et à l'entretien des installations techniques sont maintenus libres de toute plantation ;

Considérant que la grille d'entrée du parc est implantée dans l'alignement de la voirie alors que la façade du bâtiment présente un décrochement et s'oriente selon un angle différent, créant une articulation spatiale insuffisamment traitée entre l'espace public, l'entrée du parc et le bâti ;

Considérant que cette configuration génère une rupture dans la lecture du projet et ne permet pas d'assurer une transition harmonieuse entre l'architecture du bâtiment et les aménagements paysagers du parc ;

Considérant que l'articulation entre la grille d'entrée, le changement d'orientation de la façade et les espaces verts attenants apparaît insuffisamment intégrée dans la composition paysagère de l'ensemble et mériterait d'être repensée afin de renforcer la qualité des espaces publics et des séquences d'accès ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant qu'un recul de la grille d'entrée du parc jusqu'au point de changement de direction de la façade permettrait de mieux accompagner la géométrie du bâtiment, de créer un espace de transition plus qualitatif et de renforcer la cohérence entre les composantes bâties et paysagères du projet ;

Considérant qu'une telle solution contribuerait également à mieux signaler l'entrée du parc, à valoriser les perspectives vers celui-ci et à offrir un traitement plus généreux et plus lisible de l'interface entre le domaine public et les espaces verts accessibles au public ;

Considérant que la clôture proposée pour le futur parc s'écarte fortement de l'architecture proposée pour le nouveau bâtiment ;

Mobilité

Considérant que le bien est situé en zone d'accessibilité C au sens du RRU et bénéficie d'une desserte satisfaisante en transports en commun ;

Considérant que le sous-sol comprend 51 emplacements pour voitures, dont trois PMR, et six emplacements pour motos, soit 57 emplacements pour véhicules motorisés ;

Considérant que ces emplacements sont annoncés comme suit : un pour la conciergerie, quatre pour l'espace productif, 44 pour le commerce, dont trois PMR et six motos, et sept pour des véhicules partagés ; que leur affectation doit être clairement matérialisée et maintenue ;

Considérant que le sous-sol comprend 342 emplacements pour vélos, dont 84 en double hauteur, répartis entre 323 places pour les logements, 15 pour le personnel du commerce et quatre pour le personnel de l'activité productive ; que le rez-de-chaussée prévoit en outre huit places et deux places cargos pour la clientèle du commerce ainsi que quatre places extérieures pour l'activité productive ;

Considérant qu'il est prévu moins d'un emplacement par 100 m² de superficie commerciale pour le parking vélos des clients du magasin ; que pour les magasins, la recommandation du Vademecum vélo en Région de Bruxelles-Capitale est de prévoir minimum 1,5 emplacements par 100 m² de superficie commerciale ;

Considérant que l'article 23 de l'arrêté du 25 février 2021 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings interdit les emplacements vélos en double hauteur, sauf pour les projets dont le nombre d'emplacements vélos est supérieur à 50 et les immeubles prévoyant des emplacements vélo longue durée ; que cependant une dérogation à cette interdiction peut toutefois être demandée dans le cadre du permis d'environnement mais qu'une telle dérogation n'a jusqu'à présent pas été demandée ; que les emplacements en double hauteur sont jugés peu pratiques et peu qualitatifs même avec un système équipé d'un vérin à gaz ;

Considérant que l'accès au local vélo se fait par une pente de 10% sur une longueur de 32m ; que la pente idéale référencée par le Vademecum vélo de Bruxelles-Mobilité

est de 5%, 10% étant référencée comme la pente maximale pouvant être franchie à vélo ;

Considérant que franchir une pente de 10% sur 32 m peut représenter un réel effort et qu'il convient donc d'étudier la possibilité de faire une pente plus douce ou d'assurer un accès via un ascenseur adapté, en plus de la pente ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU relatif au nombre d'emplacements de stationnement, en ce que le projet ne prévoit aucun emplacement de parking dédié aux logements, à l'exception de celui destiné au logement du concierge ; que toutefois, le profil des occupants, majoritairement étudiants, est peu susceptible de générer des besoins importants en stationnement automobile, d'autant que les logements à tarif social sont principalement destinés à une population disposant de ressources limitées ;

Considérant toutefois que certaines aires de recul devant les emplacements vélos du commerce ne mesurent que 1,50 m et que le projet ne prévoit aucun emplacement cargo pour les résidents ; qu'il convient de garantir une manipulation aisée de tous les vélos et une offre adaptée aux vélos spéciaux ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU relatif au nombre d'emplacements de stationnement, en ce qu'aucune place automobile n'est affectée aux logements étudiants, à l'exception de celle du concierge ; que cette dérogation peut être admise au regard du public étudiant, de la localisation du site et de l'offre de mobilité alternative, pour autant que les places prévues restent strictement affectées aux fonctions annoncées et qu'aucun abonnement résidentiel ne soit organisé dans le parking commercial ;

Déchets :

Considérant que le sous-sol accueille en outre les locaux techniques et les noyaux de circulation verticale desservant les niveaux supérieurs ;

Considérant que le local à déchets commun, d'une superficie de 74,2 m², est aménagé au sous-sol de l'aile ouest ; que les conteneurs et leurs rayons de manœuvre ne sont pas représentés sur les plans ; que leur itinéraire d'évacuation par l'ascenseur du noyau B et à travers des espaces de circulation doit être démontré sans conflit avec les flux des résidents et des vélos ;

Considérant que le rapport d'incidences précise que les déchets seront gérés par le concierge et collectés par un opérateur dans le cadre d'une convention spécifique ; que les modalités, fréquences et lieux de présentation des conteneurs doivent être arrêtés avant la mise en service ;

Gestion des eaux :

Considérant que la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales vise le zéro rejet à l'égout par des toitures végétalisées stockantes, un jardin de pluie, une noue infiltrante le long de la façade ouest et des sous-fondations stockantes sous les accès

; que les dispositifs ont été dimensionnés sur la base d'une perméabilité prudente de 31 mm/h ;

Considérant que cette stratégie déroge toutefois à l'article 38 du RCU en ce qu'elle ne prévoit pas de citerne de récupération destinée à la réutilisation des eaux pluviales ; que cette dérogation ne peut être admise que si l'objectif de zéro rejet, la pérennité des ouvrages et leur entretien sont garantis pendant toute la durée du projet, y compris après une éventuelle rétrocession ;

Considérant que le projet crée environ 2.434 m² de pleine terre, soit 36,8 % de la parcelle, et atteint un CBS+ Renature annoncé de 54,9 %, supérieur à la valeur de référence de 43 % ; que les plantations, toitures végétalisées et dispositifs d'accueil de la faune constituent une amélioration substantielle par rapport à la situation existante ;

Considérant que la compatibilité entre l'infiltration projetée et l'état de pollution du sol et des eaux souterraines doit être confirmée par Bruxelles Environnement avant la mise en œuvre des ouvrages ;
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique ; que le projet ne prévoit la mise en place d'un système de drainage passif qu'uniquement en période de chantier ; que le rapport d'incidences met en évidence pourtant que la présence du niveau de sous-sol constituera un obstacle ponctuel à la circulation de l'eau souterraine plus important que le sous-sol existant ;
Acoustique :

Considérant que les installations techniques du commerce situées à proximité des logements présentent un risque acoustique qui n'est pas entièrement documenté ; qu'en outre ces installations frigorifiques seront installées dans une zone humide (noue) et végétalisée (plantation d'un saule blanc près de la localisation de l'installation) ; que l'humidité du lieu et la végétation pourraient nuire au rendement (impact de l'humidité sur le rendement s'il s'agit de pompes à chaleur) et au bon fonctionnement de l'installation frigorifique (risque de feuilles et autres débris végétaux tombant dans l'aérocondenseur), augmentant ainsi notamment les risques de nuisances sonores ; qu'elles doivent respecter les valeurs limites régionales au droit des logements les plus proches et faire l'objet de mesures d'atténuation adaptées ;

Considérant la proximité de la ligne de chemin de fer et de la rue des Deux Gares, tous deux source sonore importante ;Considérant que les kots sont de petites unités de logement ;Considérant la plainte collective reçue à Bruxelles Environnement le 04/01/2026 concernant les défauts d'isolation acoustique de la façade de l'immeuble « Marchandises » nouvellement construit rue des Marchandises ;Considérant que l'étude acoustique prend comme critères d'isolation la NBN S01-400-03 (2018-10) : « Critères acoustiques pour les bâtiments non résidentiels » ;

Considérant que la convention entre la Région de Bruxelles-Capitale et Infrabel a pour objectif de réduire les nuisances sonores et vibratoires ; qu'afin d'éviter de créer de

nouvelles situations de conflit acoustique et vibratoire le long des voies de chemin de fer, la région s'engage à prendre les mesures règlementaires nécessaires en vue d'assurer une limitation maximale d'exposition aux bruit et vibrations dans une zone minimale de 50 mètres de part et d'autre des voies de chemin de fer situées à ciel ouvert et également par rapport au trafic en tunnel ; que ceci implique que les mécanismes suivants seront intégrés dans les instruments de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme: imposition de normes d'isolation acoustique et vibratoire à l'égard des constructions riveraines des infrastructures ferroviaires ; dans toutes les zones et dans un périmètre de 50 mètres minimum de part et d'autre des voies de chemin de fer à ciel ouvert et dans des zones à trafic en tunnel, les constructions de bâtiments à destination du logement ou d'autres activités sensibles au bruit et aux vibrations sont autorisées, à condition d'offrir un degré d'isolation acoustique et vibratoire suffisant ;

Considérant que selon le rapport d'incidences environnementales, les seules sources de bruit potentielles en lien avec la ventilation du programme résidentiel seront constituées par les points de prise et rejet d'air ; qu'il y a lieu de prévoir d'emblée des installations techniques silencieuses ;

Considérant le projet de 22 pompes à chaleur en toiture pour les besoins de climatisation des logements et ateliers du projet ; que ces installations seront bruyantes et devront fonctionner notamment en période de soirée et de nuit ; que pour garantir le respect des normes de bruit il y aurait lieu que ces pompes à chaleur aient une puissance acoustique maximale (Lw) de 61 dB(A) et de les entourer d'une paroi massive acoustique de minimum 3 m de haut ;

Considérant le projet de quai de livraison couvert du magasin ; que ce quai permettra la rentrée complète des camions de livraisons ainsi que la fermeture des portes ; qu'au vu de la présence des logements d'étudiants aux étages mais aussi d'immeubles de logements en face du projet, il y a lieu de garantir que l'impact sonore des livraisons soit restreint au maximum en fermant systématiquement les portes du quai de livraison pendant les chargements/déchargements et en respectant un horaire de livraison en journée et en interdisant les livraisons les jours fériés et le dimanche ;

Charges :

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

Considérant que, conformément à l'article 9 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme, les logements répondant effectivement à la définition réglementaire des logements encadrés ou conventionnés sont exonérés de charges ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant que la note explicative du demandeur évalue les charges relatives aux logements privés à 197.380 EUR et celles relatives au commerce et à l'activité productive à 390.875 EUR, soit un total annoncé de 588.255 EUR ; que ce calcul, fondé sur les superficies et tarifs invoqués par le demandeur, doit être vérifié et arrêté par l'autorité délivrante sur la base des superficies autorisées et des montants réglementaires applicables au jour de la délivrance ;

Considérant que l'exonération des 176 studios AISE ne peut être retenue que si ceux-ci répondent effectivement et durablement à la définition réglementaire des logements encadrés ou conventionnés ; qu'une convention opposable doit en garantir l'affectation, la durée et les conditions de gestion ;

Considérant que la création de cet espace non construit, résiduel, rendue nécessaire au regard des critères de bon aménagement des lieux et de la présence de la voie ferrée en bordure de la parcelle, constitue la condition permettant de justifier l'emprise du projet à une telle profondeur ; que, par ailleurs, l'assainissement de cette partie du terrain est nécessaire afin de permettre son intégration dans le calcul de la gestion intégrée des eaux pluviales et d'assurer le respect des prescriptions du RRU et du RCU relatives à la proportion de pleine terre sur le site ;

Considérant que le demandeur propose de céder la bande de terrain située entre le bâtiment projeté et la voie ferrée et d'imputer sa valeur estimée, soit 586.297,50 EUR, sur le montant des charges d'urbanisme, tout en excluant de cette cession la prise en charge préalable de l'assainissement du sol ;

Considérant que cette bande de terrain ne constitue pas un élément dissociable du projet, mais participe directement à son équilibre urbanistique, paysager et environnemental ; que son maintien en espace non bâti permet notamment d'assurer une transition avec la voie ferrée, de développer un front bâti continu sur l'entièreté de la profondeur de la parcelle et de préserver les logements de nuisances directes ;

Considérant que la libération de cette emprise constitue ainsi l'une des conditions permettant d'admettre l'implantation et la volumétrie du projet au regard du bon aménagement des lieux ; qu'elle contribue en outre directement à la qualité d'usage des logements étudiants, dès lors que cet espace sera également accessible aux occupants du projet ;

Considérant que cette emprise est également intégrée dans la stratégie environnementale de la demande, notamment dans le calcul des surfaces de pleine terre et dans le dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'elle accueille une noue d'infiltration nécessaire à la réalisation de l'objectif de « zéro rejet » à l'égout annoncé dans le rapport d'incidences ;

Considérant que le maintien de cette emprise non bâtie, son aménagement et son assainissement répondent dès lors à des exigences intrinsèques au projet et contribuent à sa conformité aux prescriptions applicables ainsi qu'à la justification de ses caractéristiques urbanistiques ; que leur coût ne peut, par conséquent, être

transféré à la collectivité ni être assimilé à une contribution supplémentaire susceptible de réduire le montant des charges d'urbanisme ;

Considérant, en particulier, que l'infiltration des eaux pluviales ne peut être envisagée qu'après vérification de sa compatibilité avec l'état du sol et, le cas échéant, après réalisation des mesures de traitement imposées par Bruxelles Environnement ; que la Commune ne peut être tenue de reprendre un terrain pollué dont l'assainissement serait nécessaire au fonctionnement même du projet ;

Considérant que la réalisation du parc prévu par le CRU 7 demeure incertaine quant à son calendrier, son financement et son futur gestionnaire ; que, dans l'intervalle, une rétrocession à la Commune lui imposerait des obligations immédiates et récurrentes d'entretien, de sécurisation, d'éclairage et de gestion de l'espace vert, de la noue d'infiltration et de la voie carrossable destinée aux services d'incendie ;

Considérant que cette voie de secours est indispensable à la faisabilité du projet et grèvera l'emprise d'une servitude au bénéfice de celui-ci ; que les modalités de son maintien, de son entretien et de son accessibilité doivent être précisément définies sans faire supporter à la Commune des coûts résultant directement des besoins du projet privé ;

Considérant que la cession proposée ne peut dès lors être valorisée comme une charge d'urbanisme venant en déduction de la contribution financière due par le demandeur, puisqu'elle porte sur une emprise nécessaire à la faisabilité, à la qualité et au fonctionnement du projet et qu'elle ferait, en l'état, peser sur la collectivité des obligations supplémentaires ;

Considérant, dès lors, que la rétrocession de cette emprise ne peut être envisagée qu'à titre entièrement gratuit, après assainissement préalable du sol à charge du demandeur, quitte et libre de toute charge autre que les servitudes expressément acceptées par l'autorité publique, et sans aucune déduction de sa valeur sur le montant des charges d'urbanisme ;

Considérant que les obligations d'entretien de l'espace vert, de la voie de secours et des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent demeurer à charge du demandeur ou des gestionnaires du projet jusqu'à leur reprise formelle par la Commune ;

Considérant que l'aménagement qualitatif de cet espace vert incombe au demandeur, dès lors qu'il constitue une composante essentielle du projet et participe directement à son équilibre urbanistique, paysager et environnemental ; qu'à l'instar des voiries et espaces publics créés dans le cadre d'un nouveau lotissement, l'emprise destinée à être incorporée au domaine public doit être rétrocédée entièrement aménagée, assainie et en état d'être utilisée et entretenue conformément à sa destination ; que le projet d'aménagement devra prévoir un espace paysager diversifié, accessible et favorable à la biodiversité, conçu en concertation avec les services communaux et

réalisé aux frais du demandeur dans le cadre de l'exécution du permis, sans imputation de son coût sur les charges d'urbanisme ;

Général

Considérant que la densité du projet et les gabarits proposés doivent être appréciés au regard des constructions existantes dans l'îlot et dans la rue ainsi que de la faisabilité économique du projet ;

Considérant que le projet, moyennant diminution des gabarits, présente des qualités en matière de mixité fonctionnelle, de désimperméabilisation, de gestion intégrée des eaux pluviales et de création potentielle d'un espace vert au public qui répondent au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE DE DU, BE et DPC à condition de :

- **Respecter les gabarits maximaux de R+5 (ou double R+4) côté rue et de R+3 (ou double R +2) côté parc, sans aucun dépassement ; une émergence pourrait toutefois être admise à l'angle du parc sous la forme d'un volume de gabarit R+7 (double rez-de-chaussée + 6 étages), limitée à une travée de cinq fenêtres correspondant à la largeur du redent, tant du côté de la rue des Deux-Gares que sur la façade latérale ;**
- **Créer un nouveau jardin sur le toit de la construction sur le long du parc et fournir un plan paysager ;**
- **Éviter le placement de garde-corps en saillie ou à front de façade, et privilégier une remontée des acrotères permettant d'intégrer les garde-corps dans l'architecture du bâtiment ;**
- **Supprimer l'étage en penthouse ;**
- **Garantir, par une convention opposable jointe au permis, l'affectation des studios au logement étudiant social, leur prise en gestion effective par l'AISE, la durée de cet engagement et les modalités de contrôle ;**
- **Envisager de prévoir des unités accessibles aux personnes à mobilité réduite dans le programme AISE et assurer une répartition inclusive des 15 unités adaptées entre les deux ailes ;**
- **Mettre chaque cuisine collective du programme BRIK en relation directe avec les chambres qu'elle dessert et respecter, à chaque niveau et pour chaque groupe de chambres, les superficies minimales prescrites par le RCU ;**
- **Revoir les espaces communs de l'aile AISE afin d'assurer leur accessibilité effective, leur confort acoustique, leur appropriation et leur séparation fonctionnelle par rapport aux couloirs de circulation ;**
- **Garantir une présence de gestion à demeure couvrant les deux programmes, les espaces communs et les espaces extérieurs, et joindre avant la mise en service un règlement d'ordre intérieur précisant**

notamment les horaires et les mesures de prévention des nuisances ;

- **Revoir le socle et la façade nord afin d'orienter clairement l'entrée et l'activité du commerce vers la voie publique, d'accroître l'animation et la transparence des façades et d'intégrer qualitativement les fonctions accessoires, la cabine haute tension et les caddies ;**
- **Réaménager le parvis comme un espace d'entrée accessible, planté et aussi perméable que possible, en continuité avec la rue et le futur parc ;**
- **Préciser l'affectation et l'aménagement intérieur de la surface productive et garantir le maintien effectif d'une activité productive conforme au PRAS;**
- **Étudier l'ouverture au public, au minimum en journée, de la bande verte et de la coursive, ainsi que leur liaison directe, en précisant le régime foncier, les horaires, les clôtures, les servitudes et les responsabilités de gestion ;**
- **Revoir le traitement de l'entrée du parc et son articulation avec le bâti, afin d'assurer une meilleure intégration paysagère et une transition plus harmonieuse entre l'espace public, le parc et le projet architectural en implantant la grille d'entrée du parc en retrait de l'alignement, jusqu'au point de changement de direction de la façade, de manière à accompagner la géométrie du bâtiment et à renforcer la cohérence de la composition urbaine et paysagère ;**
- **Prévoir une clôture pour le futur parc qui s'harmonise avec l'architecture proposée pour le nouveau bâtiment (rythme du rez-de-chaussée et choix des matériaux) ;**
- **Relier directement la toiture-terrasse du cinquième étage à un séjour commun et en encadrer les conditions d'utilisation ;**
- **Garantir au moins 323 emplacements vélos aisément utilisables pour les résidents tout en améliorant les espaces vélos de manière à ne pas prévoir d'emplacement en double hauteur, à prévoir une offre pour vélos cargos ou spéciaux et à porter à au moins 2 m les espaces de manœuvre devant tous les dispositifs de stationnement. En cas de maintien d'un pourcentage d'emplacements en double hauteur il y a lieu de demander à Bruxelles Environnement une dérogation à l'article 23 de l'arrêté parking 25/02/2021 ;**
- **Etudier la possibilité d'adoucir la pente d'accès au local vélo ou garantir l'accès au -1 via au moins un ascenseur à vélo ;**
- **Augmenter le nombre d'emplacements vélos pour les clients de la surface commerciale, de manière à atteindre 1,5 emplacements par 100 m² de superficie commerciale ;**
- **Matérialiser et maintenir l'affectation des 57 emplacements motorisés ; interdire l'affectation aux résidents des places destinées au commerce, à l'activité productive et aux véhicules partagés ;**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- **Représenter les conteneurs, leurs rayons de manœuvre et leur parcours complet jusqu'au point de collecte, sans passage conflictuel par le local vélos ou les circulations résidentielles, et joindre la convention de collecte avant la mise en service ;**
- **Faire valider définitivement les accès, les manœuvres de livraison, la modification de la voirie, le déplacement de la dropzone et de l'arrêt de bus ainsi que les dispositifs d'accès des secours par Bruxelles Mobilité, la STIB et le SIAMU ;**
- **Garantir le zéro rejet des eaux pluviales à l'égout, la compatibilité des dispositifs d'infiltration avec l'état du sol, ainsi que l'entretien pérenne des noues, du jardin de pluie, des toitures stockantes et des sous-fondations infiltrantes ;**
- **Réaliser les études de sol complémentaires, les études de risque et les traitements imposés par Bruxelles Environnement avant tout terrassement ou infiltration ; respecter les restrictions d'usage et ne permettre aucun usage potager avant confirmation de sa compatibilité sanitaire ;**
- **Renforcer la qualité écologique de la bande verte par une strate arborée suffisante, des essences indigènes adaptées, des habitats pour la petite faune, des clôtures perméables et un éclairage extérieur limité, orienté vers le sol et interrompu durant une partie de la nuit ;**
- **Démontrer le respect des normes acoustiques au droit des logements les plus proches pour toutes les installations techniques du commerce et de l'activité productive, et intégrer les dispositifs d'atténuation nécessaires dans les plans ;**
- **Prévoir l'installation des unités de refroidissement pour la surface commerciale sur les toitures les plus hautes (minimum 5ème ou 6ème étage), au sein d'un espace délimité par des parois acoustiques et de les interdire dans le jardin de pluie ;**
- **Ne procéder à la rétrocession de la bande destinée au futur parc qu'à titre entièrement gratuit, quitte et libre de toute charge autre que les servitudes expressément acceptées, sans déduction de sa valeur sur les charges d'urbanisme et après assainissement du sol à charge du demandeur ;**
- **Maintenir à charge du demandeur ou des gestionnaires du projet l'entretien de la bande verte, de la voie de secours et des ouvrages GIEP jusqu'à leur reprise formelle par une autorité publique, et formaliser cette obligation dans tout acte de cession ;**
- **Consolider la réversibilité des ailes de logements étudiants par des plans et une note démontrant la faisabilité structurelle, distributive, réglementaire et incendie de leur transformation future en logements classiques ;**
- **Respecter les avis Acces&Go (29/09/26), Sibelga, Vivaqua (13/08/26), Astrid (25/08/26), BM (31/08/26), Infrabel (1/09/26) déjà reçus ;**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- **Résoudre les points problématiques identifiés par le Siamu (points 6.1 et 6.2) motivant l'avis défavorable PE/1980.3530/32/N ;**
- **Placer un ouvrage permanent en passage de nappe (drain passif) à la construction ;**
- **Respecter au minimum le niveau de performance « Classe C » de la NBN_S_01_400_1:2022 « Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation » pour l'isolation des façades des kots, pour l'isolation acoustique entre les unités de kot et pour l'isolation entre les kots et les fonctions commerciales au rez-de-chaussée ;**
- **Compléter le chapitre acoustique du rapport d'incidences afin d'évaluer les potentielles nuisances vibratoires liées au passage du chemin de fer sur le projet ;**
- **Prévoir des silencieux sur tous les rejets et prises d'air ;**
- **Respecter une puissance acoustique max (Lw) de 61 dB(A) pour les pompes à chaleur et de les entourer d'une paroi massive acoustique de minimum 3 m de haut ;**
- **Maintenir systématiquement la fermeture des portes du quai de livraison durant les chargements/déchargements et de respecter un horaire strict du lundi au samedi, de 07h à 19h, à l'exception des jours fériés.**

AVIS FAVORABLE MINORITAIRE DE LA COMMUNE à condition de :

- **Éviter le placement de garde-corps en saillie ou à front de façade, et privilégier une remontée des acrotères permettant d'intégrer les garde-corps dans l'architecture du bâtiment.**
- **Supprimer l'étage en penthouse ;**
- **Garantir, par une convention opposable jointe au permis, l'affectation des studios au logement étudiant social, leur prise en gestion effective par l'AISE, la durée de cet engagement et les modalités de contrôle ;**
- **Envisager de prévoir des unités accessibles aux personnes à mobilité réduite dans le programme AISE et assurer une répartition inclusive des 15 unités adaptées entre les deux ailes ;**
- **Mettre chaque cuisine collective du programme BRIK en relation directe avec les chambres qu'elle dessert et respecter, à chaque niveau et pour chaque groupe de chambres, les superficies minimales prescrites par le RCU ;**
- **Revoir les espaces communs de l'aile AISE afin d'assurer leur accessibilité effective, leur confort acoustique, leur appropriation et leur séparation fonctionnelle par rapport aux couloirs de circulation ;**
- **Garantir une présence de gestion à demeure couvrant les deux programmes, les espaces communs et les espaces extérieurs, et joindre avant la mise en service un règlement d'ordre intérieur précisant**

notamment les horaires et les mesures de prévention des nuisances ;

- **Revoir le socle et la façade nord afin d'orienter clairement l'entrée et l'activité du commerce vers la voie publique, d'accroître l'animation et la transparence des façades et d'intégrer qualitativement les fonctions accessoires, la cabine haute tension et les caddies ;**
- **Réaménager le parvis comme un espace d'entrée accessible, planté et aussi perméable que possible, en continuité avec la rue et le futur parc ;**
- **Préciser l'affectation et l'aménagement intérieur de la surface productive et garantir le maintien effectif d'une activité productive conforme au PRAS;**
- **Étudier l'ouverture au public, au minimum en journée, de la bande verte et de la coursive, ainsi que leur liaison directe, en précisant le régime foncier, les horaires, les clôtures, les servitudes et les responsabilités de gestion ;**
- **Revoir le traitement de l'entrée du parc et son articulation avec le bâti, afin d'assurer une meilleure intégration paysagère et une transition plus harmonieuse entre l'espace public, le parc et le projet architectural en implantant la grille d'entrée du parc en retrait de l'alignement, jusqu'au point de changement de direction de la façade, de manière à accompagner la géométrie du bâtiment et à renforcer la cohérence de la composition urbaine et paysagère ;**
- **Prévoir une clôture pour le futur parc qui s'harmonise avec l'architecture proposée pour le nouveau bâtiment (rythme du rez-de-chaussée et choix des matériaux).**
- **Relier directement la toiture-terrasse du cinquième étage à un séjour commun et en encadrer les conditions d'utilisation ;**
- **Garantir au moins 323 emplacements vélos aisément utilisables pour les résidents tout en améliorant les espaces vélos de manière à ne pas prévoir d'emplacement en double hauteur, à prévoir une offre pour vélos cargos ou spéciaux et à porter à au moins 2 m les espaces de manœuvre devant tous les dispositifs de stationnement. En cas de maintien d'un pourcentage d'emplacements en double hauteur il y a lieu de demander à Bruxelles Environnement une dérogation à l'article 23 de l'arrêté parking 25/02/2021 ;**
- **Etudier la possibilité d'adoucir la pente d'accès au local vélo ou garantir l'accès au -1 via au moins un ascenseur à vélo ;**
- **Augmenter le nombre d'emplacements vélos pour les clients de la surface commerciale, de manière à atteindre 1,5 emplacements par 100 m² de superficie commerciale ;**
- **Matérialiser et maintenir l'affectation des 57 emplacements motorisés ; interdire l'affectation aux résidents des places destinées au commerce, à l'activité productive et aux véhicules partagés ;**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- **Représenter les conteneurs, leurs rayons de manœuvre et leur parcours complet jusqu'au point de collecte, sans passage conflictuel par le local vélos ou les circulations résidentielles, et joindre la convention de collecte avant la mise en service ;**
- **Faire valider définitivement les accès, les manœuvres de livraison, la modification de la voirie, le déplacement de la dropzone et de l'arrêt de bus ainsi que les dispositifs d'accès des secours par Bruxelles Mobilité, la STIB et le SIAMU ;**
- **Garantir le zéro rejet des eaux pluviales à l'égout, la compatibilité des dispositifs d'infiltration avec l'état du sol, ainsi que l'entretien pérenne des noues, du jardin de pluie, des toitures stockantes et des sous-fondations infiltrantes ;**
- **Réaliser les études de sol complémentaires, les études de risque et les traitements imposés par Bruxelles Environnement avant tout terrassement ou infiltration ; respecter les restrictions d'usage et ne permettre aucun usage potager avant confirmation de sa compatibilité sanitaire ;**
- **Renforcer la qualité écologique de la bande verte par une strate arborée suffisante, des essences indigènes adaptées, des habitats pour la petite faune, des clôtures perméables et un éclairage extérieur limité, orienté vers le sol et interrompu durant une partie de la nuit ;**
- **Démontrer le respect des normes acoustiques au droit des logements les plus proches pour toutes les installations techniques du commerce et de l'activité productive, et intégrer les dispositifs d'atténuation nécessaires dans les plans ;**
- **Prévoir l'installation des unités de refroidissement pour la surface commerciale sur les toitures les plus hautes (minimum 5ème ou 6ème étage), au sein d'un espace délimité par des parois acoustiques et de les interdire dans le jardin de pluie ;**
- **Ne procéder à la rétrocession de la bande destinée au futur parc qu'à titre entièrement gratuit, quitte et libre de toute charge autre que les servitudes expressément acceptées, sans déduction de sa valeur sur les charges d'urbanisme et après assainissement du sol à charge du demandeur ;**
- **Maintenir à charge du demandeur ou des gestionnaires du projet l'entretien de la bande verte, de la voie de secours et des ouvrages GIEP jusqu'à leur reprise formelle par une autorité publique, et formaliser cette obligation dans tout acte de cession ;**
- **Consolider la réversibilité des ailes de logements étudiants par des plans et une note démontrant la faisabilité structurelle, distributive, réglementaire et incendie de leur transformation future en logements classiques ;**
- **Respecter les avis Acces&Go (29/09/26), Sibelga, Vivaqua (13/08/26), Astrid (25/08/26), BM (31/08/26), Infrabel (1/09/26) déjà reçus ;**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- **Résoudre les points problématiques identifiés par le Siamu (points 6.1 et 6.2) motivant l'avis défavorable PE/1980.3530/32/N ;**
- **Placer un ouvrage permanent en passage de nappe (drain passif) à la construction ;**
- **Respecter au minimum le niveau de performance « Classe C » de la NBN_S_01_400_1:2022 « Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation » pour l'isolation des façades des kots, pour l'isolation acoustique entre les unités de kot et pour l'isolation entre les kots et les fonctions commerciales au rez-de-chaussée ;**
- **Compléter le chapitre acoustique du rapport d'incidences afin d'évaluer les potentiels nuisances vibratoires liées au passage du chemin de fer sur le projet ;**
- **Prévoir des silencieux sur tous les rejets et prises d'air ;**
- **Respecter une puissance acoustique max (Lw) de 61 dB(A) pour les pompes à chaleur et de les entourer d'une paroi massive acoustique de minimum 3 m de haut ;**
- **Maintenir systématiquement la fermeture des portes du quai de livraison durant les chargements/déchargements et de respecter un horaire strict du lundi au samedi, de 07h à 19h, à l'exception des jours fériés.**