

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION DE CONCERTATION du 18 JUIN 2020 COMMUNE D'ANDERLECHT

PU 51426 - projet Key West – Digue du canal

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

Considérant que la demande se situe dans le PPAS Biestebroeck approuvé par le Gouvernement le 7/12/2017 ;

Que le projet est dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ; que le Gouvernement a fait de la requalification de la zone du canal une priorité; que cette priorité découle de la nécessité de faire évoluer la ville, d'identifier les moyens de relancer une dynamique économique qui soit génératrice d'emplois pour les Bruxellois tout en s'inscrivant durablement dans un contexte urbain inclusif et de mettre en évidence les activités industrielles en y enlevant la perception de nuisance;

Attendu que la demande vise à démolir les bâtiments existants et reconstruire un îlot de 7 immeubles comprenant un ensemble de 524 logements, des activités productives (3.486 m²), des services intégrés aux entreprises (5.066 m²), des équipements d'intérêt collectif ou de services publics (640 m²), des commerces (2.699 m²), un parking souterrain de deux étages avec deux entrées de 383 emplacements, aménagement des abords avec création de place publique ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande soumise à une procédure mixte de permis d'urbanisme et d'environnement ayant fait l'objet d'un rapport d'incidences conformément aux prescriptions du CoBAT et de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (OPE) modifiée ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 5/07/2019 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet daté du 27/01/2020 ;

Vu l'accusé de réception de dossier complet de la demande de permis d'environnement daté du 14/01/2020 ;

Attendu que la demande de permis d'urbanisme et d'environnement a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/02/2020 au 14/03/2020 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 9bis 1 du PRAS : + de 2.000 m² d'activités productives en ZEMU;
- Application de la prescription particulière 9bis 2 du PRAS : + de 1.000 m² de commerce en ZEMU;
- Application de la prescription particulière 9bis 3 du PRAS : logement au rez-de-chaussée en ZEMU;
- Application de la prescription particulière 9bis 4 du PRAS : projet de minimum 10.000 m² en ZEMU;
- Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS: création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- Application de l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : dérogation à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à la hauteur d'une construction isolée ;

- Application de l'article 155 du Cobat : dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) « Biestebroeck » ;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement: permis d'environnement de classe 1B ;
- Application de l'article 124 § 2, 4° du COBAT : enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application de l'article 142 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences ;
- Application de l'article 147 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
- 4) forage en profondeur, notamment les forages pour l'approvisionnement en eau ;
- 25) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;
- 31) implantation commerciale d'une surface nette de plus de 1000 m² en ce compris dans le cas de modification de l'activité commerciale visé sous le 5° de l'article 4/5 ;
- 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 l'enquête publique a donné lieu à neuf réactions dont quatre oppositions, deux réclamations et en tout sept demandes à être entendues ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que le projet est hors norme, sur les courants d'air pouvant être provoqués par la tour, sur le fait que le BMA aurait déclaré que « les 10 prochaines années, la densification des territoires doit être mise en pause pour se concentrer sur la végétalisation de la ville », sur l'incidence de tous les projets dans la nouvelle ZEMU Biestebroeck dans les 10 ans à venir et le contexte de densification très forte des abords, sur les impacts du développement de ce territoire ; sur la demande de faire un permis de lotir en amont du permis d'urbanisme, sur le phasage en 10 ans qui impliquera une adaptation de la 3ème phase au contexte environnant futur, sur le fait que les charges d'urbanisme proposées concernent cette 3ème phase à réaliser seulement dans 10 ans et qu'il est préférable de les attribuer aux logements sociaux, sur les prescriptions 49 et 55 du PPAS qui ne sont pas respectées, sur la densité de la parcelle passant d'un P/S de 0,95 à 4,3, sur le rabattement de la nappe due à de grandes infrastructures, sur le manque d'équipement scolaire, culturel ou sportif, sur la création d'une crèche sans espace extérieur, sur la mobilité congestionnée et un ratio de parking entre 0.7 et 1, sur la diminution minimale de l'imperméabilité du sol (96% à 90%), sur la prescription 10 du PPAS prévoyant des toitures vertes intensives ou semi intensives et non extensives ;

Considérant qu'en réponse à ces réclamations, le projet a été travaillé en collaboration avec l'équipe Canal dont le BMA fait partie ; qu'en réponse à la question d'incidences, le site suit les lignes directrices du PRDD et fait partie d'un projet de densification sur les abords du canal légiféré par un PPAS (Biestebroeck) qui a

fait l'objet d'un rapport d'incidences environnemental approfondi (y compris sur la question de tour et des flux d'air) ; sur la question de permis de lotir, la demande a été introduite avant le 1er septembre 2019 et un permis de lotir n'est nécessaire que si le terrain est divisé en lots dont au moins un lot est destiné à l'habitation et en vue de vendre, céder, louer ou mettre sous emphytéose un de ces lots ; que le demandeur a déclaré en séance, qu'il n'y aurait pas de division de parcelle ; que concernant le phasage en 10 ans impliquant une évolution du projet en fonction du contexte environnemental, de nouveaux permis d'urbanisme pourraient en effet être introduits et réanalysés en fonction des modifications contextuelles tant urbanistiques que environnementales ; qu'en ce qui concerne les charges, suivant l'article 5 du PPAS Biestbroeck les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la réalisation d'équipements scolaires dans le périmètre du Plan ; qu'elles peuvent également être affectées aux espaces publics et au logement ; qu'en ce qui concerne la conformité du projet par rapport à la prescription 55§2 du PPAS, sur les 7.953,92 m² de superficies au rez-de-chaussée, 3.364,4 m² sont affectés aux activités productives, 2.698,98 m² aux commerces et 640,07 m² pour l'équipement (suivant le formulaire de demande), que dès lors bien plus que 50% de la superficie de plancher du rez-de-chaussée est affecté à des activités productives, commerces de gros et équipements d'intérêt collectif ou de service public tel que prescrit par l'article 55§2 du PPAS ; qu'en ce qui concerne l'article 49 du PPAS, que 5.066,07 m² de SIE sont prévus sur les 61.282,10 m² de superficie totale de plancher, que cette proportion est inférieure aux 10% prescrits par l'article 49§2 du PPAS ; que le seuil de 2.000 m² de SIE par immeuble peut être dépassé car les conditions locales ne portent pas atteinte à la zone et que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ; que concernant la demande de créer des équipements d'écoles primaires ou secondaires sur le site, des projets de ce type sont déjà prévus sur d'autres parcelles dans le PPAS tels que sur le projet City dox et Citygate II (« A l'île ») en cours d'élaboration ; que concernant la mobilité, le projet se veut ambitieux question mobilité douce ;

Vu l'avis de la Direction du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/11/2019 sur les plans ;

Vu l'avis SEVESO demandé par l'administration de l'urbanisme, qu'il n'y a pas été répondu dans le sens où les activités concernées par la réglementation SEVESO ont été arrêtées, que le site n'est donc plus repris en zone SEVESO ;

Vu l'avis d'Infrabel du 24/01/2020;

Vu l'avis favorable du Port de Bruxelles du 07/10/2019 portant sur le projet de rejet des eaux pluviales dans le Canal Bruxelles-Charleroi, concluant cependant qu'il y a toujours lieu de s'accorder avec le Port sur les détails pratiques, techniques et contractuels ;

Vu l'avis du Port du 16/01/2020 encourageant l'utilisation de la voie d'eau pour le chantier et marquant son accord sur la création de gradins au mur de quai, au rabaissement des quais sans empiétement sur l'eau;

Vu l'avis Access&GO du 1/02/2020 qui considère que le projet est conforme aux exigences du RRU à condition que les 2 portes à double battant du hall d'entrée logement du bâtiment C soit remplacée par un modèle permettant d'avoir au moins un des battant de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ;

Vu l'avis de la Commission de Sécurité Astrid du 07/01/2020 exigeant une couverture radioélectrique ASTRID pour l'ensemble du sous-sol ainsi que dans le supermarché au rez-de-chaussée du bâtiment A ;

Vu l'avis de la Direction Gestion et Entretien et Voiries de Bruxelles du 23/01/2020 ; Que, dans l'ensemble, le projet démontre une volonté appuyée de promouvoir les alternatives à la voiture individuelle et rencontre donc les objectifs régionaux en matière de mobilité ; Que, en matière de charges d'urbanisme, Bruxelles Mobilité marque sa préférence pour l'alternative 2 (aménagement des abords en dehors du périmètre de la demande) ; Qu'une concertation entre le demandeur et Bruxelles Mobilité devra avoir lieu dans le cadre de l'élaboration des projets pour les zones concernées avant demande de permis d'urbanisme ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 15/01/2020 ; qu'il convient d'en tenir compte et de les contacter afin de répondre aux conditions émises ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et sites du 20/01/2020 d'initiative déclarant en outre que le site prend très peu en compte une lecture historique et paysagère des caractéristiques industrielles et

portuaires; Que l'ensemble du projet et de ses différents éléments sont pensés en fonction de l'îlot et sont de cette façon renfermés sur eux-mêmes ne s'incluant pas aisément avec les quartiers environnants ; Que tout comme la CRMS l'avait demandé lors de son avis sur le PPAS en 2016, elle demande à ce que les aménagements soient pensés autour des axes et des voiries afin de renforcer la trame urbaine générale et l'inclusion de l'îlot avec ses quartiers avoisinants ;

Vu l'avis du service communal Mobilité du 6/02/2020 ;

Vu l'avis favorable du 27/11/2019 de la sous-division Sols de Bruxelles Environnement quant à la réalisation d'un projet de géothermie fermée au droit de parcelles reprises en catégories 0, 3 et 4 à l'inventaire des sols pollués de la Région de Bruxelles-Capitale; Qu'il convient de réaliser des avants-puits et de garantir l'étanchéification au niveau des couches imperméables, faire suivre l'excavation de terres polluées par un expert en pollution du sol, sur base d'un projet de gestion de risque déclaré conforme ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée, contrôler la performance de l'étanchéification par l'expert en pollution du sol ;

Situation urbanistique

Considérant que le site se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure de la Digue du Canal, de la rue du Sel, de la rue Gouverneur Nens, de la rue des Bassins ; Que l'îlot sur lequel veut s'implanter le projet est actuellement fortement enclavé, avec comme limites le bassin de Biestebroek, la ligne de chemin de fer 28 (rue du Sel) et la rue du Gouverneur Nens séparée de la chaussée de Mons par le square Emile Vandervelde ; Que l'îlot jouxte le nœud routier stratégique au croisement de la Chaussée de Mons et de la rue Wayez ; Que le site a une localisation privilégiée le long de la Digue du Canal, bénéficiant d'une vue paysagère tout à fait remarquable de près de deux kilomètres vers le bassin de Biestebroek, le bassin de Batelage et le Canal ; Que ce projet s'inscrit dans le périmètre du PPAS « Biestebroek », plus précisément sur l'espace affecté en Zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) nommé « Tête de Biestebroek », qui fait l'objet des prescriptions particulières « A » au PPAS. Ces prescriptions sont principalement :

- Le potentiel constructible est limité à un P/S par parcelle de 4,3 ;
- L'affectation minimum des activités productives, commerce de gros et équipements d'intérêt collectif dans les espaces situés au rez-de-chaussée est de 50% de la superficie plancher du rez-de-chaussée ;
- Le front de bâtisse obligatoire représenté au plan s'applique uniquement sur une hauteur de 18m à partir du niveau du trottoir ;

Que cette zone « Tête de Biestebroek » est également concernée par la modification du PRAS démographique approuvée le 02/05/2013 visant à renforcer la mixité en promouvant la fonction logement en ZEMU, est comprise de manière plus large dans le Plan Canal approuvé en 2014 ainsi que dans le Plan de Qualité Paysagère — BKP (approuvé le 26 mars 2019) ;

Description du projet

Considérant que le projet consiste en la démolition des bâtiments existants, constitués d'un ensemble de commerces, bureaux, ateliers, lieux de stockage et hangars, et la construction d'un ensemble de sept immeubles de morphologie et typologie assez similaires, mais de gabarits fortement diversifiés, allant de R+3 jusque R+24 ; que les bâtiments sont tous implantés dans l'alignement des voiries existantes, pour la plupart en ordre quasi continu si ce n'est quelques percées dans les fronts bâtis, avec les deux émergences en ordre ouvert ; Que la nouvelle parcelle est constituée de deux zones : la première telle un îlot fermé autour d'un grand jardin privé en son

centre et la deuxième, en ordre ouvert tournant autour de la place et comprenant les bâtiments les plus élevés;

Que les nouveaux immeubles peuvent se distinguer en 4 ensembles distincts :

1. En bordure de la Digue du Canal : les bâtiments « E, F, G » de R+3, R+4 & R+6;
2. Le long de la rue Gouverneur Nens : le bâtiment « A » R+3 et R+12+T;
3. Le long de la rue du Sel : le bâtiment « B » de R+4+T longeant le chemin de fer ;
4. A l'extrême Sud de l'îlot : Les deux immeubles « C et D » les plus élevés de R+17 et R+24;

Considérant que le programme de nouvel îlot prévoit :

- 524 logements, variant du studio à l'appartement 3 chambres soit 90 studios, 124 appartements de 1 chambre, 215 appartements de 2 chambres, 95 appartements de 3 chambres (18%)
- 3.456 m² de surface destinés à l'activité productive de type artisanale (bâtiments B et D)
- 5.066 m² de surface de services intégrés aux entreprises (SIE) (bâtiment B)
- 2.699 m² de surface commerciale divisée en 10 entités et répartie dans 5 bâtiments
- 640 m² d'équipements soit une crèche pouvant accueillir 42 enfants (bâtiment C)
- Un vaste parking souterrain sur deux niveaux pourvu de 383 emplacements
- L'aménagement des abords comprenant des espaces privés et accessibles au publics (7.300 m²) dont la nouvelle Place du Canal au pied des bâtiments C & D ;

sous-sols :

Considérant que les deux niveaux souterrains comprennent plusieurs fonctions :

- Une vaste zone de stationnement pour 383 véhicules motorisés destinés aux besoins des 524 appartements, des visiteurs et travailleurs du site ;

- Les 374 emplacements de parking pour voitures (et 9 motos) sont organisés en trois poches, à savoir :
 - 190 emplacements privés à destination des logements
 - 20 emplacements pour véhicules partagés à destination des logements
 - 164 emplacements mutualisés à destination de l'ensemble des utilisateurs
- Les accès vers les 861 emplacements de vélo situés au -1, et distribués sous les Bâtiments A, B, C, et D ; les locaux vélo sont subdivisés en sous locaux au moyen de grillages et de portes afin d'améliorer le contrôle social des utilisateurs.
 - 312 emplacements dans le Bât. A, dont 104 simples, 16 « cargo » et 192 en superposition.
 - 203 emplacements dans le Bât. B, dont 120 simples, 6 « cargo » et 76 en superposition.
 - 120 emplacements dans le Bât. C, dont 86 simples, 10 « cargo » et 24 en superposition
 - 226 emplacements dans le Bât. D, dont 120 simples, 10 « cargo » et 96 en superposition.
- 80 caves individuelles

Mobilité :

1. Voiture : Considérant que le projet prévoit 383 emplacements de parking; Que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qu'il n'y a pas un minimum de 1 emplacement de parking par logement ; Que toutefois ce taux de 0,71 places est compris dans la fourchette prévue par les prescriptions du PPAS , à savoir entre 0.7 et 1 supérieur au taux de 0.7 exigé par les prescriptions du PPAS Biestebroek ; Que ce déficit est cependant partiellement compensé par le fait que 20 emplacements sont destinés à des véhicules partagés ; Considérant que le projet permet l'installation ultérieure de bornes de recharge pour véhicules électriques ;

Considérant qu'il y aura une gestion spécifique pour les emplacements mutualisés ;

Considérant que tous les emplacements feront "objet d'un monitoring permettant un ajustement ultérieur de la répartition des différents types d'usagers et de mode de déplacement établi par le demandeur dans le cadre du permis d'environnement ;

Considérant que deux niveaux de sous-sol de parking sont accessibles via 2 rampes : l'une rue du

Sel et l'autre rue des Bassins ;

Considérant que le projet prévoit un nombre d'emplacements pour voitures inférieur au prescrit du PPAS Biestebroek pour les logements (272 emplacements pour 524 logements) ;

Considérant que le nombre d'emplacements voitures réservés pour les PMR est conforme au RRU mais que l'étage -2, réservé aux logements, ne comporte pas d'emplacement à proximité du bâtiment D, qu'il convient d'examiner la possibilité d'ajouter de tels emplacements ;

Considérant que les emplacements 175 à 216 du niveau -1 du parking sont situés dans un couloir en cul-de-sac, qu'il s'agit d'un mix d'emplacements pour véhicules partagés et d'emplacements privés ; Qu'afin de faciliter la circulation à cet endroit il y aurait lieu de prévoir que tous les emplacements privés soient situés au bout du couloir ;

Considérant qu'afin de minimiser les temps de déplacements dans le parking mutualisé, il y aura lieu de prévoir un système indicatif permettant de trouver aisément les places libres (par exemple un système de led au-dessus des emplacements) ;

Considérant les emplacements motos 165 à 167 et 381 à 383 ; Que ces emplacements sont situés dans un tournant, au bout de la rampe ; Que la disposition du parking et des emplacements engendrera une situation à risque suite à une mauvaise visibilité entre les motos quittant leur stationnement en marche arrière et les voitures descendant la rampe ; Qu'il y aurait lieu de proposer un système améliorant la sécurité des différents usagers ;

1. vélo : Considérant que +/- 861 Vélos sont prévus en sous-sol des bâtiments A et D ; Que de plus 120 emplacements de vélos sont situés dans deux abris au rez-de-chaussée.

Considérant que le projet prévoit un nombre d'emplacements sécurisés pour le stationnement des vélos supérieur au nombre de chambres ;

Considérant que les accès aux emplacements en sous-sol impliquent un parcours relativement laborieux dont le franchissement de plusieurs portes - peu propice à une utilisation régulière du vélo ; Qu'il y a lieu de minimiser le nombre de portes à franchir et que les portes maintenues soient ouvrables dans les deux sens ; Que le projet ne prévoit aucun cheminement marqué au sol et qu'il y a donc lieu d'examiner la possibilité de simplifier les accès aux emplacements en minimisant le nombre d'obstacles à franchir, en prévoyant que les portes des sous-locaux vélos s'ouvrent dans les deux sens et en prévoyant une bande cyclable faisant les liaisons entre les différents locaux vélos et les accès (rampe et lifts) ; Que l'objectif régional de 20% de cyclistes quotidiens plaide en faveur d'une augmentation de l'offre de stationnement vélo au rez-de-chaussée (sans nécessairement augmenter l'offre globale) ;

Considérant que, les lifts n'étant pas dimensionnés pour accueillir les vélos-cargos rangés en sous-sol, le trajet imposé à ceux-ci dans le parking pour voitures est dangereux et dissuasif par sa pénibilité (nombreuses portes à franchir, giration dans des couloirs étroits) ; Qu'il convient d'étudier une solution plus ergonomique pour les utilisateurs de ce type de vélo ;

Considérant que le projet prévoit 108 emplacements non sécurisés pour vélos dans l'espace public (arceaux), que ceux-ci répondent aux normes reprises dans les vademecum régionaux relatifs au stationnement vélo et à l'accessibilité PMR (détection par les personnes malvoyantes) ; Qu'il serait

souhaitable que ceux-ci soient couverts afin d'être abrités de la pluie ;

Considérant que le local vélo de 203 emplacements du niveau -1 prévoit 76 emplacements en double hauteur en plusieurs rangées, que la distance de manœuvre entre ces rangées n'est que de 1,8 m, une distance nettement insuffisante pour la manipulation du système équipant les emplacements en hauteur ;

Considérant que les aménagements vélos projetés n'encouragent pas une utilisation quotidienne du vélo ;

Considérant que plusieurs dispositifs sont mis en place afin de s'intégrer aux critères de Be Sustainable, potagers urbains, géothermie, gestion intégrée des eaux de pluie, commerces de proximité, mais qu'afin de se rapprocher encore mieux de ces ambitions il y a lieu de faire un effort particulier au niveau de la mobilité ;

Qu'il y a lieu notamment de démontrer, dans le fonctionnement quotidien des immeubles, d'une volonté de basculement de la voiture individuelle vers d'autres moyens de transports, que les vélos cargos sont également des solutions alternatives ;

Considérant qu'il serait intéressant de prévoir également au niveau des entrées d'immeubles des points de collecte pour les colis et autres délivrables permettant aux usagers de ne pas devoir utiliser leur voiture personnelle ;

2. Livraison : Considérant que le projet prévoit une zone de livraison pour le supermarché ainsi que des espaces de livraison pour les activités productives situées le long de la rue du Sel et de la rue des Bassins ; Que ces zones sont situées hors voirie ;

Considérant que la zone de livraison du supermarché permettra le chargement/déchargement de camions allant jusqu'à 12 m de long ; Que l'accès de cette zone par ce type de gabarit nécessitera cependant de réaliser des manœuvres en marche arrière sur la rue du Sel qui pourront temporairement perturber la circulation sur la rue du Sel avec notamment un empiétement sur la 2^{ème} bande de circulation ; Que cette voirie est déjà sujette à des encombrements en situation existante ; Qu'en conséquence il y aurait lieu de prévoir que les livraisons du supermarché ne soient réalisées qu'avec des véhicules de plus petits gabarits de type camionnette ;

Le long de la rue Gouverneur Nens : bâtiments A:

Considérant qu'un bâtiment R+3 et R+12+T (+/- 43 m) ferme l'îlot au nord du site; que le gabarit maximum autorisés par le PPAS est 70 m sous corniche de façade ; Que les hauteurs du rez-de-chaussée sont de 4,71 m ; Qu'au rez-de-chaussée, le long de la rue Gouverneur Nens, il existe une différence de niveau d'un étage entier entre l'entrée principale des logements (Rue du Sel — niveau bas) et l'entrée du commerce (Digue du Canal - niveau haut) ; Que la majeure partie du rez haut est occupée par une surface commerciale (supermarché) ; Que les livraisons se feront via un quai de déchargement intérieur côté rue du Sel ; Qu'une entrée pour les logements est prévue rue du Sel avec un accès direct vers la zone des caves et la zone de stationnement vélos ; Que les 2 cages d'escaliers desservant les niveaux supérieurs de la partie haute du bâtiment débouchent de ce côté ; Qu'une autre entrée, dans la zone de recul le long du canal permet un accès aisé aux logements de la partie basse du bâtiment ;

Considérant que les bâtiments dépassent en hauteur les bâtiments voisins et dérogent ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU ; Que toutefois la hauteur des bâtiments est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroeck et est donc acceptable ;

Considérant que dans le bâtiment A, 902 m² de commerce, 101 appartements sont prévus répartis comme suit : 25 studios, 17 appartements de 1 chambre, 38 appartements de 2 chambres et 21 appartements de 3 chambres; Qu'ils sont majoritairement traversants ; Qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que le bâtiment A se matérialise par des matériaux de teintes unies mais non uniforme (gris/beige clair) ; Que les balcons sont en béton architectoniques non uniforme et les menuiseries en aluminium ; Que l'émergence a un traitement de façade en briques claires qui le distingue ;

En bordure de la Digue du Canal : bâtiments E, F, G :

Considérant que l'ensemble des 3 immeubles varie de R+6 à R+3, R+4 et termine en R+6, que le bâtiment E (R+6) soit de 26 m de haut, a une implantation en L et forme l'une des rives de la nouvelle « place du Canal » ; Que les gabarits maximums autorisés par le PPAS sont de 70 m sous corniche de façade ; que les hauteurs du rez-de-chaussée sont à 5,43 m ;

Considérant que les bâtiments dépassent en hauteur les bâtiments voisins et dérogent ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU ; Que toutefois la hauteur des bâtiments est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroeck ;

Considérant que dans le bâtiment E, 565 m² de commerce, 42 appartements sont prévus répartis comme suit :15 studios, 3 appartements de 1 chambre, 24 appartements de 2 chambres ; qu'ils sont majoritairement traversants ; qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que dans le bâtiment F, 581 m² de commerce, 32 appartements sont prévus répartis comme suit :4 appartements de 1 chambre, 12 appartements de 2 chambres et 16 appartements de 3 chambres; qu'ils sont majoritairement traversants ; qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que dans le bâtiment G, 574 m² de commerce, 32 appartements sont prévus répartis comme suit :10 appartements de 1 chambre, 18 appartements de 2 chambres et 10 appartements de 3 chambres; qu'ils sont majoritairement traversants ; qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ;

Que cet ensemble de trois bâtiments de gabarits variés et donnant sur le canal, est érigé sur un socle dédié aux entrées des logements ainsi qu'aux commerces implantés le long de la Digue du Canal ; Que l'agencement des plans de manière générale est qualitatif et réfléchi en fonction de sa localisation ; Que les commerces sont modulables et divisés en 10 entités et situés à front de la Digue du Canal, le long du liseré commercial tel que prescrit par le PPAS ;

Que les entrées pour les logements, séparées des entrées des commerces, sont disposées le long de la Digue du Canal ou aux extrémités, sur les côtés des bâtiments ;

Que les activités dans le socle se répartissent de la manière suivante :

- Bâtiment E : 3 surfaces horeca respectivement de 161 m², 250 m², et 147 m²,
- Bâtiment F : 2 surfaces horeca, respectivement de 192 m² et 198 m² et 1 commerce de 191 m² ;

- Bâtiment G : 1 surface horeca de 253 m² et 1 commerce de 269 m² ;

Que ces surfaces sont toutes extrêmement bien situées le long de la Digue du Canal, avec une orientation vers l'ouest et le sud-ouest et suivent la pente de la Digue du Canal jusqu'à la « place du Canal » ; Qu'elles bénéficient d'importantes hauteurs sous plafond, entre 5 et 6,5 m, et certaines sont également desservies par des trémies techniques avec sortie en toiture pour les gaines d'évacuation des hottes des cuisines ;

Considérant que les surfaces dédiées aux horeca devront faire l'objet d'une déclaration/autorisation au préalable ;

Considérant que les façades sont en briques rouges et de composition similaire ; Que les balcons sont en béton architectoniques non uniforme et les menuiseries en aluminium ;

Le long de la rue du Sel : Bâtiment B

Considérant qu'un bâtiment R+4+T longe la rue du Sel côté chemin de fer et referme l'îlot ;

Considérant que ce bâtiment, accessible depuis la rue du Sel, se subdivise en un socle qui intègre des activités productives et des étages, organisés en surfaces divisibles et destinées aux SIE ; Qu'en toiture du socle, se trouve une grande terrasse avec dalles sur plots située du côté intérieur du site, destinée à accueillir une ferme urbaine ;

Que le rez-de-chaussée est structuré de manière à pouvoir regrouper un ensemble de locaux pour activités productives ;

Considérant que les bâtiments dépassent en hauteur les bâtiments voisins et dérogent ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU ; Que toutefois la hauteur des bâtiments est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroeck et est donc acceptable ;

Considérant que, dans le bâtiment B, 2.843 m² de activités productives et 5.066 m² de SIE sont prévus ;

Considérant que le bâtiment B se matérialise par des matériaux de teintes unies mais non uniforme (gris/beige clair) ; Que les balcons sont en béton architectoniques non uniforme et les menuiseries en aluminium ;

Au Sud de l'îlot (bâtiments C et D) :

Considérant que les deux immeubles isolés au sud de la parcelle sont les plus élevés et ont un gabarit R+17 et R+24 ; Qu'ils sont conçus comme « toile de fond » du projet et ont pour justification urbanistique celle de repère paysager ;

Considérant que les bâtiments dépassent en hauteur les bâtiments voisins et dérogent ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU ; Que toutefois la hauteur des bâtiments est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroeck ;

Considérant que dans le bâtiment C, 640 m² de équipement, 107 appartements sont prévus répartis

comme suit : 22 studios, 26 appartements de 1 chambre, 43 appartements de 2 chambres et 16 appartements de 3 chambres; Qu'ils sont majoritairement traversants ; qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ; Que le rez-de-chaussée du bâtiment C rassemble plusieurs fonctions accessibles depuis la rue du Sel ; Qu'il y a l'entrée principale des logements ainsi que deux sorties pour les escaliers de secours au centre et, autour de cette zone, une crèche de 640m² pour 42 enfants ;

Que l'entrée de la crèche se situe sur la rue du Sel ; Qu'elle est indépendante de celle du bâtiment (étages) ; Que cette entrée ne se distingue pas en façade par rapport aux autres baies de la façade ;

Considérant que la crèche est ceinturée sur ces quatre côtés par des espaces animés et ne dispose d'aucun espace extérieur ; Considérant qu'il y a lieu d'y remédier ou de relocaliser cet équipement afin de contribuer au bon fonctionnement de l'équipement ; que pour être subventionnées les crèches communales doivent accueillir 49 enfants pour une crèche francophone et 56 enfants pour une crèche néerlandophone ; que ces deux conditions doivent être remplies, nombre d'enfants et présence d'un espace extérieur, pour envisager une reprise de l'équipement par la commune ;

Considérant que dans le bâtiment D, 613 m² d'activités productives, 116 m² de commerce, 204 appartements sont prévus répartis comme suit : 28 studios, 64 appartements de 1 chambre, 80 appartements de 2 chambres et 32 appartements de 3 chambres ; qu'ils sont majoritairement traversants ; qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ; Que le rez-de-chaussée de ce bâtiment rassemble plusieurs fonctions, accessibles selon le cas soit depuis la rue des Bassins soit depuis la « Place du Canal » :

- L'entrée principale des appartements, ainsi que deux escaliers de secours donnant sur la Place du Canal ;
- Un commerce implanté le long de la Digue du Canal ; que les livraisons de ce commerce se font directement à partir de la Digue du Canal ;
- Le solde de la surface du rez-de-chaussée est divisé en deux espaces dédiés aux Activités Productives de type artisanal ; Que ces entités bénéficient de vitrines, d'une hauteur sous dalle de 5,80 m ; Que les deux entités sont accessibles depuis la rue des Bassins ;

Considérant que ces bâtiments se matérialisent par des matériaux de teintes unies mais non uniforme (gris/beige clair) ; Que les balcons sont en béton architectoniques non uniforme et les menuiseries en aluminium ; Qu'ils ont le même traitement de façade en briques claires que le bâtiment A ; Qu'ils sont conçus comme « toile de fond » du projet et ont pour justification urbanistique celle de repère paysager ;

Aménagements extérieurs :

Considérant que l'aménagement des abords comprend des espaces privés (1.900 m² de jardins privatifs) et accessibles au public (5.400 m² d'espace public) dont la nouvelle Place du Canal au pied des bâtiments C et D ;

Considérant que ces espaces paysagers sont composés de 5 ambiances principales répondant à des usagers différents :

- La « Place du Canal » qui s'ouvre sur la Digue du Canal et qui se prolonge à l'intérieur du site en L ;
- Un jardin privé d'intérieur d'îlot avec un cheminement piéton qui traverse l'ensemble de l'espace ;
- Des toitures plantées ;
- Deux passages entre la rue du Sel et la place du Canal ;
- Les espaces de trottoirs longeant les voiries autour de l'îlot ;

Place du Canal :

Considérant que la place du Canal est destinée à être incorporée dans le domaine public ; Qu'elle est aménagée en forme de L au cœur du projet et s'ouvre sur le canal, sur la portion de la Digue du Canal dédiée exclusivement aux modes actifs, profitant d'une exposition sud avec une vue dégagée sur le canal ;

Considérant qu'un filet d'eau marque le creux de la place et son rapport à l'eau qui crée l'unité entre deux ambiances distinctes :

- Proche du canal, un espace dégagé pour les terrasses des futurs Horeca et pour pouvoir accueillir des événements ;
- Au cœur des espaces bâtis, un espace plus planté orienté vers la détente avec l'implantation d'un long banc sous la couronne des arbres ;

Considérant que l'organisation spatiale de la place permet de limiter les nuisances aux logements et lui donne un ensoleillement optimum ;

Considérant que l'aménagement projeté prévoit un revêtement de sol de type pavé platine 14x14 de couleur sombre (teinte proche de la pierre bleue) ;

Considérant que l'installation de deux bancs est prévue sur la place du Canal, Que cet espace pourrait bénéficier d'une meilleure animation/appropriation moyennant l'installation de davantage de bancs plus dispersés, sans pour autant contraindre la possibilité d'organisation de futurs événements ou marchés ;

Considérant la présence de 20 fosses à arbres, plantés de diverses espèces d'arbres à haute tige ; Que la place du Canal accueille également 4 lampadaires ;

Jardin privatif :

Considérant que cet espace est privatif et de pleine terre permettant des plantations de qualité ; Qu'il est traversé par un sentier sinueux reliant la place du Canal à la digue du Canal entre les bâtiments G et A ; Que ce sentier est constitué de béton brossé ;

Considérant que ce jardin est densément planté d'arbres de différentes essences ; Qu'il accueille également trois grandes zones vertes de rétention des eaux pluviales, peuplées de plantes pour zones humides ; qu'un plan de gestion et d'entretien permettrait de contribuer au respect de ses qualités paysagères ;

Considérant que le jardin est fermé par une clôture qui laisse passer le regard ; Qu'elle s'intègre dans son environnement en ce qu'elle n'entrave pas les vues tout en maintenant un espace sécurisé pour permettre aux résidents de se détendre ;

Toitures plantées :

Considérant que le projet prévoit la végétalisation des toitures :

- Le toit du socle B offre une terrasse commune conçue pour être flexible et pour permettre de créer un projet d'agriculture urbaine et des espaces pour s'asseoir et se détendre ;
- Le toit du socle du bâtiment A offre un jardin de contemplation ;
- Les autres toits sont végétalisés sobrement puisqu'ils sont peu visibles et à des hauteurs qui ne leur permettent pas de lien concret et visuel avec le cœur d'îlot ;

Passages :

Considérant que 2 passages plantés d'arbres de différentes essences (6 + 4) sont prévus entre la place du Canal et la rue du Sel ; Qu'ils amorcent la création d'un lien avec le parc Crickx, situé à l'arrière ;

Considérant que ces espaces accueillent également 31 arceaux vélo destinés aux visiteurs du site ;

Considérant que le revêtement de sol de ces espaces de passage est constitué de pavés platines 14x14 de couleurs mélangées similaire au revêtement de sol des trottoirs ;

Voiries :

Voiries ; Rue du Sel

Considérant que la rue du Sel est une voirie de gestion communale ;

Considérant que le stationnement de la rue du Sel est supprimé le long des voies ferrées pour pouvoir réaliser un trottoir large (min. 2m) et une bande fonctionnelle entre le trottoir et la voirie le long des futurs bâtiments ;

Considérant que la bande fonctionnelle accueille :

- un alignement discontinu d'arbres à haute-tige ;
- 3 places de stationnement dont certaines peuvent être dédiées à du stationnement courte durée pour la crèche ;

- 3 points de conteneurs enterrés pour la gestion des ordures ménagères ;
- Une zone de livraison ;
- Les accès au parking en sous-sol et à certaines activités productives ;

Considérant que les accès au parking en sous-sol et à certaines activités productives sont matérialisés en pavés de pierre naturelle 12x17cm, de la même manière que les zones de stationnement ; Que le trottoir est matérialisé en pavés platine en couleur mélangées 14x14cm ;

Considérant que pour permettre la réorganisation de la rue et le maintien de la circulation à double sens, une oreille de trottoir doit être reprise au niveau du carrefour rue du Sel/Gouverneur Nens ;

Voiries : Rue du Gouverneur Nens ;

Considérant que cette voirie est en partie de gestion communale et de gestion régionale ; Qu'à la demande de Bruxelles Mobilité, un espace de piste cyclable est prévu en trottoir pour une piste bidirectionnelle de 3m de large ;

Considérant que le trottoir est prévu en pavés platine en couleur mélangées 14x14cm ;

Voiries : Rue des Bassins

Considérant que la rue des Bassins au droit du site est actuellement de gestion communale ;

Considérant que la largeur du trottoir existant est conservée et qu'une bande fonctionnelle entre trottoir et voirie est réalisée ; qu'elle permet d'organiser :

- Un alignement discontinu d'arbres à haute-tige ;
- 1 place de stationnement PMR ;
- 1 point de conteneurs enterrés pour la gestion des ordures ménagères ;
- 1 point de conteneurs à verre ;
- Les accès à certaines activités productives ;

Considérant que les accès à certaines activités productives sont matérialisés en pavés de pierre naturelle 12x17cm, de la même manière que les zones de stationnement ; Que le trottoir est matérialisé en pavés platine en couleur mélangées 14x14cm ;

Voiries : Digue du Canal

Considérant que la Digue du Canal est de gestion régionale ; que cette portion de la Digue du Canal sera dédiée exclusivement aux modes actifs conformément au PPAS Biestebroek ;

Considérant que dans le cadre de la présente demande de permis, le trottoir est réaménagé sur une largeur de 2m intégrant un muret pour rattraper la différence de niveau entre les entrées des bâtiments et l'espace public ; que les matériaux prévus par le projet sont constitués de pavés platine en couleur mélangées 14x14cm, à l'exception des abords de la place du Canal, constitués de pavés platine 14x14 de couleur sombre (teinte proche de la pierre bleue) ;

Considérant que cette situation est temporaire en attente du réaménagement de la Digue du Canal qui permettra de supprimer ce muret ;

Considérant qu'un point de conteneurs enterrés est réalisé sur la digue en lieu et place de places de stationnement existantes ;

Conclusions sur les espaces publics :

Considérant que l'aménagement de la place du Canal répond à la prescription du PPAS relative à la traversabilité de l'îlot (cheminement modes actifs imposé) ;

Considérant que la teinte prévue pour le revêtement de la place du Canal (gris très foncée à noire) présente des inconvénients au niveau de la régulation thermique ; Qu'il y a lieu de prévoir une teinte plus claire ;

Considérant cependant que le projet bénéficie favorablement de la distinction lisible entre les matériaux de la Digue du Canal et du reste des espaces accessibles au public ; Qu'il y a lieu de maintenir autant que possible cette différenciation des matériaux ;

Considérant que le Beeldkwaliteitsplan (BKP) recommande des revêtements constitués de pierres naturelles pour les espaces publics liés au canal ; Qu'afin de répondre aux recommandations du Plan Régional de Mobilité (Goodmove), il y a lieu de veiller à ce que la mise en œuvre des matériaux constituant l'espace public offre un véritable confort pour les modes actifs (niveau de qualité de minimum 8/10, voir charte régionale sur les revêtements piétons citée ci-dessus, pour les axes "piéton plus" (rue G. Nens) et "piéton confort" (Digue du Canal)) ;

Considérant que le réaménagement des voiries du quartier est prévu et réalisé par Beliris ; que les interventions aux abords de ce projet ne doivent pas contraindre ces futures interventions permettant ainsi de garder une harmonie des espaces publics ; qu'une coordination avec Beliris doit être envisagée ;

Considérant qu'afin de permettre à la petite faune de traverser aisément, il y a lieu de prévoir un écart entre la clôture du jardin privatif et le sol d'une dizaine de centimètre ; Que la partie de la clôture séparant le jardin privatif de la place du Canal n'est pas linéaire et que son aménagement créé des espaces résiduels susceptibles d'accueillir des déchets ; Qu'il y a lieu de revoir cet aménagement au profit d'une limite plus claire et plus linéaire ;

Considérant qu'afin d'éviter le stationnement sauvage et de clarifier les zones dévolues aux différents modes, les accès au parking en sous-sol et à certaines activités productives devraient être

matérialisés, dans la bande fonctionnelle, de la même manière que le trottoir et à niveau avec celui-ci, complété par une bordure chanfreinée permettant aux véhicules de traverser aisément l'espace dévolu aux piétons ;

Considérant que, selon l'avis de Bruxelles Mobilité du 23/01/2020, la piste cyclable située le long de la rue Gouverneur Nens sera intégrée au projet global de réaménagement du square Vandervelde par Bruxelles Mobilité, et qu'il convient donc de limiter le projet du demandeur au trottoir (incluant plantations et arceaux vélo) ;

Gestion des déchets :

Considérant que le projet déroge à l'article 65 du PPAS et l'article 16 du Titre II du RRU en ce que les poubelles ne sont pas intégrées dans le bâti ; qu'en effet, elles seront enterrées et respecteront la convention de Bruxelles-Propreté ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant l'implantation des conteneurs enterrés sur la Digue du Canal dans le passage des modes doux ; qu'une coordination avec Beliris doit être envisagée ;

Livraisons :

Considérant que le projet déroge au Titre VIII article 18 du RRU, livraisons en ce que pour la crèche seul un « Kiss& Ride » est prévu et que les livraisons devront être réalisées en dehors des arrivées/départ des familles; Considérant que le stationnement « kiss and ride » n'est pas approprié pour le fonction crèche ; que le stationnement même limité dans le temps pour les parents devant la crèche n'est pas compatible avec le temps nécessaire aux livraisons de l'équipement ; qu'il y a lieu de prévoir une alternative pour le stationnement de livraisons de la crèche ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune zone de livraison hors voirie pour les commerces des bâtiments EFG ; Que le rapport d'incidences mentionne que les livraisons pourront être réalisées via la Digue du Canal ; Qu'il est cependant prévu que cette voirie soit à l'avenir dédiée aux modes de transports actifs et qu'en conséquence la réalisation de livraison au droit de cette voirie sera en opposition avec son usage futur, il y a donc lieu de prévoir au minimum une zone de livraison hors voirie pour ces commerces (par exemple en dédiant un emplacement de parking du niveau -1 aux livraisons et prévoyant un monte-charge faisant la liaison avec le rez-de-chaussée) ;

Biotope :

Considérant que le Coefficient de biotope spécifique du projet a été évalué à 0,37 contre 0,03 en situation existante ;

Géothermie :

Considérant que le projet met en place un système de géothermie fermée constitué d'un réseau de 125 sondes placées à 300 m de profondeur avec 10 m d'espacement entre elles ; considérant l'étude de pré-dimensionnement du projet qui conclut que ce réseau, couplé aux systèmes de pompes à chaleur permettrait de couvrir 50 % des besoins en chaud et en froid du projet ;

Gestion des eaux

-

Considérant que le projet prévoit le rejet d'une partie des eaux de pluviales dans le Canal après le passage dans 3 noues paysagères d'un volume total de 175 m³, Que ces noues feront office de temporisation et permettront également de contribuer aux îlots de fraîcheur ; Considérant que le demandeur n'a pas encore obtenu un accord définitif du Port de Bruxelles portant sur la faisabilité de ce rejet ; Qu'en conséquence, il y a lieu de prévoir une solution alternative pour la gestion In situ des eaux pluviales en cas de désaccord du Port ;

Considérant qu'un complément au rapport d'incidences démontre que le rejet dans le Canal des eaux de pluies issues des espaces publics situés entre les blocs B et C et C et D impliquerait que les niveaux de rejet seraient situés environ 1 m sous le niveau du Canal, avec pour conséquence une impossibilité de les curer et un risque élevé d'obstruction des rejets à long terme ; Considérant qu'en conséquence, le projet prévoit la mise en place de deux bassins d'orage de 7 m³ et 13 m³ dont les trop-pleins seront connectés à l'égouttage public ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de citernes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures pour un total de 195 m³, Que la note relative à l'installation de gestion des eaux évalue à 95,39% l'utilisation de l'eau de pluie récoltée en toitures que ceci correspond à la prescription du PPAS ;

Considérant que le projet est situé en « zone à risques hydrogéologiques » (niveau de la nappe phréatique estimé entre 2 et 4 m sous le niveau du sol) et prévoit de créer de nouvelles infrastructures souterraines (2 niveaux de parking souterrain), Qu'il est donc susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement naturel de la nappe ; Qu'en conséquence, il y a lieu de mettre en place un dispositif drainant de type passif au niveau des infrastructures souterraines ;

Chantier :

Considérant que les travaux d'exécution sur le site d'une durée de 10 ans sont prévus en 4 phases :

1. Désamiantage puis démolition, ensuite fondations et rabattement de la nappe phréatique (220 jours)
2. Dépollution ensuite construction des sous-sol et des bâtiments A,G,E, F (600j)
3. Bâtiment B et C (720 jours)
4. Bâtiment D, espace public

Considérant qu'il y aura lieu de privilégier la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets, conformément au PPAS ;

Considérant que la commission encourage les demandeurs à se coordonner avec les autres développeurs du site afin de rationaliser la chalandise des flux de matériaux ;

Charges:

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

Considérant que la demande de permis concerne 49.421 m² de logements et 2.699 m² de commerces projetés mais de 2.570 m² existant ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est donc de 49.421 m² pour les logements et de 129 m² de commerce (2.699-2.570); que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 65 EUR par m² pour les logements (ZEMU) et 125 EUR par m² pour les commerces par l'arrêté susmentionné ; Que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 3.212.365 EUR, soit 49.421 m² x 65 EUR et pour les commerces à 16.125 EUR, soit 129 m² x 125 EUR soit au TOTAL à 3.228.490 EUR;

Vu les deux propositions du demandeur d'affecter les charges à :

1. Au projet d'aménagement des espaces publics sur le périmètre de la demande (place et deux passages et les zones devant la rue G. Nens et rue du Sel ; estimé à 1.697.331 EUR et le solde en numéraire ;
2. Au projet d'aménagement des espaces publics sur le périmètre de la demande (place et deux passages et les zones devant la rue G. Nens et rue du Sel et la réfection totale des abords (digue du Canal et extension de la place);

Que suivant l'article 5 du PPAS Biestebroeck les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la réalisation d'équipements scolaires dans le périmètre du Plan ; Qu'elles peuvent également être affectées aux espaces publics et au logement ;

Espaces publics à céder :

Considérant qu'il est nécessaire de procéder aux échanges et rétrocession de foncier nécessaire au projet à savoir :

- Côté Digue du Canal avec la Région
- Côté square Vandervelde avec la Région
- Côté rue du Gouverneur Nens avec la commune ;

Considérant que de plus que la Place du Canal sera incorporée dans le domaine public ;

PRAS :

Considérant que, suivant la prescription 9bis 1 du PRAS en zone d'entreprises en milieu urbain, *ces zones sont affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises , à savoir les services «business to business», dont la superficie de plancher est limitée à 2.000 m² par immeuble ; que l'augmentation de la superficie de plancher affectée aux activités productives et aux*

services intégrés aux entreprises peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Que le projet prévoit plusieurs immeubles qui dépasse ainsi la superficie plancher de 2.000 m², mais cela est autorisé pour ces affectations, moyennant les mesures particulières de publicité ;

Considérant que, suivant la prescription 9bis 2 du PRAS, ces zones peuvent aussi être affectées aux logements , aux commerces , aux commerces de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que la superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1.000 m² pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés, 2500 m² pour les commerces de gros et 3500 m² pour les grands commerces spécialisés ; Que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée aux conditions suivantes: 1° l'augmentation des superficies est dûment motivé e par des raisons sociales ou économiques; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Que le projet prévoit plusieurs immeubles (de A à G), mais dont la superficie affectée aux commerces ne dépasse pas les 1.000 m² au sein de ces différents immeubles, individuellement ;

Considérant que, suivant la prescription 9bis 3 du PRAS, Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces et aux commerces de gros. ; que l'affectation des rez-de-chaussée aux logements peut être autorisée aux conditions suivantes : 1° Les conditions locales permettent cette affectation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone; 2° Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Que le projet intègre au rez-de-chaussée des activités productives, des services intégrés aux entreprises, des commerces et une crèche ; que seuls les cages de circulation verticales pour accéder aux appartements qui sont tous implantés aux étages, ainsi que des locaux vélos pour les résidents sont au rez-de-chaussée ;

Considérant que, suivant la prescription 9bis 4 du PRAS, la réalisation d'un projet portant au moins sur 10.000 m² de superficie de plancher peut être autorisée moyennant le respect des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité : 1° Le projet prévoit d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90% de l'emprise au sol du projet ; 2° Le projet prévoit d'affecter au logement au minimum 40 % de la superficie de plancher ;

Que la somme des superficies plancher des SIE, commerces et activités productives est de 11.221,17 m² ce qui est supérieur à 90% de l'emprise au sol du projet et équivaut à 125% de cette emprise ;

Que concernant les logements, le projet crée 49.420,86 m², ce qui équivaut à 80% de la superficie plancher totale du projet et est ainsi supérieur aux 40% requis ;

Considérant que, suivant la prescription 9bis 6 du PRAS, les conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 9bis.1 à 9bis .4 : 1° Les projets permettent la structuration du tissu urbain ; 2° La nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants ;

Considérant que la superficie du terrain est de 14.252 m² ; Que l'article générale 0.2 du PRAS impose dès lors un minimum de 10 % d'espaces verts soit 1.425,2 m² ; Que la demande répond à cette prescription ;

PPAS :

Considérant que le projet s'inscrit dans une vision globale du développement de cette zone dans le cadre du PPAS Biestebroeck, où l'on trouvera entre autre un équilibre entre les différents types de logements proposés (acquisitifs, locatifs, sociaux, moyens,...), les équipements scolaires, les espaces verts et les activités économiques ;

Considérant que le projet se trouve au sein du périmètre A du PPAS ; Que les principales caractéristiques du PPAS pour l'îlot sont :

- P/S de 4.3 (soit 61.282 m² = 14.252 X4.3 suivant le plan de bornage défini en collaboration avec la commune) ;
- d'affecter minimum 50% de l'emprise au sol aux activités productives, commerces de gros et équipements d'intérêt collectif ou de service public et non pas 75%, comme requis ailleurs dans le périmètre du PPAS ;
- liseré de noyau commercial sur la Digue du Canal ;
- aménagement d'une place de minimum 900 m² sur la Digue du Canal ;
- un cheminement mode actifs ;
- L'alignement sur 18 m de haut à l'angle de la Digue du Canal et rue Gouverneur Nens ;
- une émergence allant jusqu'à 100 m maximum localisée côté rue des Bassins ;
- une hauteur limitée à 70 m maximum pour le reste de l'îlot ;

Que le projet respecte le prescrit du PPAS ;

Considérant plus spécifiquement que le projet est conforme par rapport à la prescription 55§2 du PPAS ; que sur les 7.953,92 m² de superficie au rez-de-chaussée, 3.364,4 m² sont affectés aux activités productives, 2.698,98 m² aux commerces et 640,07 m² pour l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (suivant le formulaire de demande) ; que dès lors bien plus que 50% de la superficie de plancher du rez-de-chaussée sont affectés à des activités productives, des commerces de gros et des équipements;

Considérant que le projet est conforme par rapport à la prescription 49 du PPAS ; que 5.066,07 m² de SIE sont prévus sur les 61.282,10 m² de superficie totale de plancher ; que cette proportion est inférieure aux 10% prescrits par l'article 49§2 du PPAS ; que le seuil de 2.000 m² de SIE par immeuble peut être dépassé car les conditions locales ne portent pas atteinte à la zone et que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ; considérant que le projet rencontre ces conditions ;

Considérant la recommandation du PPAS selon laquelle le périmètre A, couvert par la présente demande, est destiné à accueillir une activité rayonnante à dimension culturelle, c'est à dire est susceptible de procurer au quartier une attractivité particulière débordant du seul contexte local ;

Considérant que le projet présente des gabarits variés situés sur l'alignement des voiries existantes et ou décréées par le plan d'alignement du PPAS ; que cet alignement est interrompu dans le haut de la Digue du Canal entre les bâtiments A et G ; que cet alignement sera matérialisé au sol par son revêtement différent de celui de la Digue du Canal ; que cette interruption dans l'alignement permet la création d'un cheminement mode actif tel que prévu par le PPAS et permet ainsi une percée visuelle sur l'intérieur de projet ;

Généralités :

Attendu que le site réunit tous les prérequis pour mener une réflexion urbaine globale dans la perspective de la constitution d'un nouveau quartier durable, à savoir :

- Une localisation à proximité immédiate du Canal, et du centre de la commune d'Anderlecht ;
- Une échelle suffisante pour être qualifié de quartier ;
- Une préoccupation de la mobilité ;
- Une préoccupation de la revitalisation des friches urbaines ;
- Une écologie urbaine (biodiversité, gestion de l'eau, agriculture urbaine, gestion des déchets) ;
- Une mixité fonctionnelle (activités productives, services intégrés aux entreprises, logements, équipements d'intérêt collectif ou de service public, commerce,...) ;

Considérant que les gabarits des bâtiments restent inférieurs aux 70 m prescrits (max 62,24 m) et l'émergence à 84,43 m au lieu des 100 m prescrits ; que l'élément dominant en façade est la brique, lien avec les bâtiments industriels du Canal ; que les rez-de-chaussée sont ouverts sur l'espace public ;

Considérant que le site de la demande constitue un îlot de dimension permettant la structuration du tissu urbain ; que la nature des activités du projet est compatible avec les activités des îlots

avoisinants car le projet met en œuvre du logement, se connectant aux quartiers résidentiels de part et d'autre du canal, et des activités productives, se raccordant aux activités industrielles implantées le long du canal ;

Considérant que le projet présente un jeu de variations entre les différents volumes intéressant ;
Que les perspectives montrent que le projet s'insère dans son contexte de façon naturelle ; Que la création de la place sur le canal et ses ouvertures en direction du parc Cricxx permet de marquer l'intention de mettre en relation le projet et les quartiers avoisinants ;

Considérant que le projet est un projet mixte (activités productives, services intégrés aux entreprises, logements, équipements d'intérêt collectif ou de service public, commerce,...) ; Qu'il répond aux objectifs régionaux et communaux de renforcer le tissu urbain dans la zone du canal et d'affirmer cette dernière dans la trame régionale ;

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

Avis favorable sous réserve de :

De manière générale :

- Intégrer les cabanons ascenseurs dans les volumes de toitures ;
- Prévoir une teinte plus claire, ainsi qu'une mise en œuvre répondant aux recommandations du Plan Régional de Mobilité (GoodMove) en terme de confort pour ce qui concerne le revêtement de sol de la place du Canal, tout en maintenant une différence lisible des limites des plans d'alignement ;
- Matérialiser les accès au parking en sous-sol et à certaines activités productives, dans la largeur de la bande fonctionnelle, de la même manière que le trottoir et à niveau avec celui-ci, complété par une bordure chanfreinée et ne laisser que les zones de livraison et de stationnement en pavés de pierre naturelle 12x17 ;
- Prévoir davantage de bancs plus dispersés sur la place du Canal ;
- Revoir la forme et la position de la clôture séparant le jardin privatif de la place du Canal afin d'éviter les espaces résiduels ;
- Prévoir un écart entre la clôture du jardin privatif et le sol d'une dizaine de centimètre ;
- Limiter le projet au trottoir (incluant plantations et arceaux vélo) en ce qui concerne les aménagements de la rue Gouverneur Nens ;
- Prévoir une alternative pour le stationnement de livraisons de la crèche ;

- Prévoir un plan de gestion et d'entretien pour le jardin privé ;
- Procéder aux échanges et rétrocessions de foncier nécessaires au projet ;
- de fournir un plan délimitant le pourtour de la place du Canal, qui doit être incorporé dans le domaine public ; ce plan sera annexé à la délibération du Conseil communal qui détermine le statut des espaces publics ;

Point de vue Urbanisme :

- Respecter la recommandation du PPAS selon laquelle le périmètre A, couvert par la présente demande, est destiné à accueillir une activité rayonnante à dimension culturelle, c'est à dire est susceptible de procurer au quartier une attractivité particulière débordant du seul contexte local ;

Point de vue Mobilité :

- Changer la répartition des emplacements 175 à 216 du niveau -1 afin que les emplacements privatifs soient tous situés au bout du couloir ;
- Prévoir un système indiquant les emplacements libres du parking mutualisé ;
- Proposer un système améliorant la sécurité des différents usagers au niveau des emplacements motos 165 à 167 et 381 à 383 limiter les livraisons du supermarché à des véhicules de gabarit de type camionnette ;
- Prévoir au minimum une zone de livraison hors voirie pour les commerces des bâtiments EFG ;
- Proposer des aménagements des locaux vélos plus qualitatifs proposant un minimum de 15% de places pour vélos cargos et les placer à proximité des ascenseurs ;
- Fournir une note démontrant, dans le fonctionnement quotidien des immeubles, d'une volonté de basculement de la voiture individuelle vers d'autres moyens de transports, que les vélos cargos sont également des solutions alternatives ;
- Prévoir au niveau des entrées d'immeubles des points de collecte pour les colis et autres délivrables ;
- Examiner la possibilité de localiser davantage de stationnement vélo sécurisé au rez-de-chaussée : - prévoir une distance de minimum 2,65 m entre toutes les rangées en double hauteur du local vélo de

203 emplacements du niveau -1 ou - à défaut de ne pas réaliser de racks à double étage sans pour autant diminuer le nombre total de vélos prévus ;

- Examiner la possibilité de simplifier les accès au stationnement vélo en sous-sol afin d'en maximiser l'utilisation (vélos "classiques" et vélos de gabarit non standard) : - prévoir un cheminement vélo marqué au sol ; - doter tout ou partie des arceaux vélo à l'air libre d'un auvent ;
- Examiner la possibilité d'ajouter un emplacement voiture PMR à proximité du bâtiment D à l'étage -2 ;
- Augmenter le nombre de bancs dans l'espace public et garantir l'accessibilité PMR d'au moins 1/3 d'entre eux ;
- Analyser le choix du matériau pour la place du Canal et des trottoirs en coordination avec Beliris ;
- Tenir compte de la charte sur les revêtements piétons de la RBC en ce qui concerne l'aménagement de la place et de ses abords ;
- Réaliser un monitoring de l'évolution de l'utilisation des places de parking ;
- Tenir compte des prescriptions des vade-mecum piétons et vélos en RBC en ce qui concerne les cheminements en intérieur d'îlot ;
- Limiter la livraison des commerces à des véhicules de type camionnette ;

Point de vue Gestion des eaux :

- Fournir à Bruxelles Environnement un accord définitif du Port de Bruxelles sur la faisabilité du rejet des eaux de pluviiales dans le Canal ou de mettre en place un bassin d'orage d'un volume de minimum 198 m³ ;
- Mettre en place un dispositif drainant de type passif au niveau des infrastructures souterraines pour permettre l'écoulement naturel des flux souterrains ;

Point de vue Chantier :

- Privilégier la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets ;

- Rationaliser la chalandise des flux de matériaux en se coordonnant avec les autres développeurs du site ;

En réponses aux avis des Instances :

- Soumettre les plans modifiés à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Se conformer à l'avis Access &GO du 1/02/2020 qui considère que le projet est conforme aux exigences du RRU à condition que les 2 portes à double battant du hall d'entrée logement du bâtiment C soient remplacées par un modèle permettant d'avoir au moins un des battants de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ;
- Se conformer à l'avis VIVAQUA du 28/12/2017 et resoumettre les plans à l'institution ;
- Permettre à la cellule archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire ((planning et modalité à fixer dès réception du permis) ;
- Finaliser les conventions pour la gestion des espaces accessibles au public, les collecteurs déviés, l'accès à la voie d'eau et à la gestion du trafic fluvial lié au bassin, etc.