

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER
Environnement M. SPILEERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. FOKAN

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme & d'environnement introduite par IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE S.A. – Messieurs LERINCKX & BECKERS
Objet de la demande	Construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de logements sur un socle productif (2.236 m ²) et de parkings (132) (lots 4.1 et 4.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092) Exploitation d'un nouveau immeuble de logements + activité productive
Adresse	Rue du Développement
PRAS	zones d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant
PL	"Quartier City Docks" - Ref. régionale : 3/FL/100_00 – n° NOVA : 01/LPFD/602092 – Date notification : 15/07/2018

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 13 réactions écrites dont 10 demandes à être entendu, 2 oppositions et 1 réclamation.

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

Le demandeur, le conseiller technique, le conseiller du rapport d'incidence et le conseiller Juridique ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus :

- RA: Propriétaire a acheté au 6e étage pour avoir plus de lumière. Elle est étonnée que c'est aussi ATENOR qui fait ce projet. Elle ne voit pas où va se disposer la nouvelle tour par rapport à son bloc. Elle croyait que les bâtiments ne pouvaient pas dépasser 6 étages. Etonnée que les nouveaux propriétaires ne soient pas informés des projets du site où ils ont acheté.
- P. (CIRE).
- SA : futur acquéreur
Densification de la population, problèmes de transport, peu d'écoles.
- KN : futur acquéreur
A acheté en fonction d'une image qui vendait un environnement agréable avec une belle vue dégagée.
Elle ne pensait pas que des buildings allaient se construire.
- AS : futur acquéreur
Lumineux et agréable, une fois la vente faite on nous a annoncé la construction de bâtiments de 14 étages
- Cabinet Progress Lawyers Network : représentant 5 familles soutenues par le CIRE.
Lors de l'acquisition on a présenté une vue dégagée sur le canal et des terrasses ensoleillées. Les propriétaires perdront beaucoup en luminosité dans leurs futurs appartements et en ensoleillement sur leur terrasse. Ils perdront également de l'ensoleillement dans les espaces publics, parcs du quartier.
Lors de la vente des appartements, à aucun moment il n'a été fait état des projets d'Atenor de construire 171 logements d'une telle hauteur. Au contraire, la belle vue dégagée a été vendue comme un des atouts clés de ce site de logement. Il suffit de lire et de voir les visuels de la brochure de vente.
La construction de 171 logements avec autant d'étages a aussi un impact négatif sur la densité du quartier alors que la tranquillité du site et sa verdure constituaient un critère essentiel dans

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

le choix d'achat de nos clients. Si une tour prend place, ils et elles s'inquiètent du nombre d'habitants qui vont s'installer dans une si petite zone, mal desservie en transports en communs.

La construction de logements d'une telle hauteur est en contradiction avec l'article 8 du RRU.

La demande de permis déroge à cette disposition sans apporter de motivation suffisante à cet égard.

Il mentionne que celui-ci a été octroyé en dérogation au RRU en ce qui concerne notamment l'article 8 (hauteur d'une construction isolée) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme. Ce permis de lotir est lui-même basé sur le PPAS Biestebroek. Or, la présente demande de permis prend place dans la partie du périmètre du PPAS Biestebroek annulée par le Conseil d'État par un arrêt n° 247 806 du 17 juin 2020.

La demande de permis ne peut donc se fonder sur le PPAS ou sur le permis de lotir, fondée lui-même sur le PPAS, pour justifier une dérogation au RRU.

Le rapport d'incidences ne fait aucune mention de l'annulation du PPAS et des conséquences de cette annulation.

Impact de la vue, ensoleillement, augmentation de la densité de la population, mal desservi des transports en commun.

Pourquoi n'a-t-on pas parlé et informé les acheteurs de ce projet de construction ?

- *SC & CS (IEB):*

Non prise en considération de l'annulation du PPAS

Le projet prend place dans la partie du périmètre du PPAS Biestebroek annulée par le Conseil d'État le 17 juin 2020. Or la présente demande de permis se fonde entièrement sur ce PPAS et sur le permis de lotir le permis de lotir n°620.092 octroyé le 16/07/2018. lui-même établi sur base de dispositions du PPAS annulé.

Le RI date du 24 juin 2020 et se base sur le PPAS annulé le 17 juin 2020. Autrement dit, le RI est finalisé après la décision du CE et n'y fait pourtant nullement référence. On lit à la p. 6 du RI : « Le PPAS a été approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/12/2017 et l'EI a été clôturée le 21/01/2018. Il s'agit donc d'études récentes ne nécessitant pas de mise à jour dès lors que le contexte dans lequel elles ont été menées n'a pas substantiellement évolué. »

P. 16, le RI poursuit ainsi : « Objectifs : Poursuivre le développement du projet City Dox dans le cadre du PPAS et du permis de lotir. » A l'époque, l'étude d'incidences du permis de lotir avait analysé plusieurs scénarios alternatifs et retenu l'alternative C et la variante 2 sélectionnées en raison de leur conformité au PPAS en vigueur sur le site.

Or la décision du Conseil d'Etat a annulé le périmètre C de l'art. 54 du PPAS (Périmètre C : terrain compris entre la rue du Développement, la Digue du Canal, la rue de la Petite-Ile et le boulevard Industriel) et l'article 57 qui concerne le potentiel constructible hors-sol dans le périmètre C.

Alors que le demandeur fait un complément au RI pour tenir compte de l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 21 janvier 2021 annulant les dispositions du COBAT, une disposition du COBAT qui relevait à 400 le seuil du nombre d'emplacements de parking à partir duquel une étude d'incidences environnementales est exigée, disposition non applicable au présent projet,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

il ne fait aucun complément pour tenir compte de la décision du CE qui annule les dispositions du PPAS sur lesquelles il se fonde.

Or le présent projet déroge au RRU et au PRAS concernant notamment les gabarits du projet et les normes de perméabilité des sols. Ainsi, en l'absence de PPAS et sur base de ce qui est déjà construit sur la parcelle d'Atenor, les gabarits moyens tournent autour de R+7 à R+8 ce qui est déjà nettement plus élevé que ce qu'on trouve au pourtour de la parcelle, à l'exception du projet Nautilus qui se situe à plus de 500 m du projet.

A l'heure actuelle, la part de pleine terre est de 90%. La totalité de l'eau de ruissellement s'écoule sur le site et s'infiltré pratiquement totalement dans le sol. Le projet rend la parcelle 100 % imperméable et est entièrement construit sur une dalle et n'est donc pas conforme au RRU. Selon l'art. 13 du RRU, titre I : La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'art. 2 Titre I RRU définit la pleine terre comme une zone libre de toute construction, y compris en sous-sol.

- Non conformité au RRU pour les gabarits
- Non conformité au RRU pour la perméabilité des sols
- Le projet ne répond pas aux besoins en logements
- Une mobilité problématique et anachronique
- Chantier –Infos ?

Vu la proximité du canal, on imagine que la réalisation du chantier par la voie d'eau est une condition sine qua non de l'octroi du permis.

Pas d'équilibre entre habitat et les activités productives.

Déséquilibre dans l'esprit de la ZEMU.

Pourquoi la commune ne prévoit pas une zone moins dense ?

Comment pouvoir vivre ou travailler dans cette zone surdensifiée ?

Hauteur va impacter les habitants, les péniches et le futur parc prévu.

Constata que le site est situé dans le PPAS rive droite et Biestebroek, or il a été abrogé et l'autre partiellement abrogé.

Il faudrait qu'il respecte le PPAS rive droite.

Le projet justifie un grand nombre de dérogations du RRU.

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

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

Considérant que le bien se situe également dans le PPAS « Rive droite », AR 14/02/1962, étant un ancien plan particulier, adopté à une époque correspondant à une affectation industrielle de la zone ;

Que s'il devait être malgré tout considéré que les prescriptions n'ont pas été abrogés implicitement, il y a lieu d'y déroger afin de permettre la réalisation d'un projet répondant aux exigences nouvellement applicables dans les ZEMU, lesquelles impliquent une occupation du sol et une urbanisation différente de celle d'une zone à vocation strictement industrielle ;

Attendu que la demande vise à construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de 171 logements sur un socle productif (2.236 m²) et un parking ouvert au R+1 (132 emplacements) (lots 4.1 et 4.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092);

Historique des permis :

Vu le permis de lotir 01/LPFD/602092 délivré le 02/07/2018 pour créer 9 lots sur une superficie de 40.212 m² ; que le permis de lotir vise également la création d'espaces publics (voiries et espaces verts) en vue d'être rétrocédées aux instances publiques et repris sous les dénominations suivantes : un parc P0, deux espaces verts P1 et P2, une voirie piétonne P3 et deux voiries R1 et R2 ;

Considérant que le permis de lotir a fait l'objet d'une étude d'incidences ;

Vu le Permis 01/PFD/500018, délivré le 10/08/2015, pour les deux premiers îlots construits de ce quartier, ayant comme objet : « Construire deux immeubles : bâtiment B destiné aux services intégrés aux entreprises et d'un ensemble de 93 logements avec des services intégrés aux entreprises au rez-de-chaussée et des parkings et locaux techniques en sous-sol et bâtiment C comprenant la construction d'une maison de repos et de soins (180 lits) et de résidence services (71 unités). Aménager les abords communs aux deux immeubles B et C avec intégration des accès aux immeubles et des parkings extérieurs paysagers (demande modifiée en application de l'article 177/1 du COBAT). Construire un ensemble de 3 bâtiments destinés aux services intégrés aux entreprises, aux commerces, au logement avec 116 appartements dont 17 studios, une maison de repos et de soins (120 lits) et deux résidences-services pour personnes âgées (respectivement de 16 et 48 unités). Construire un parking à l'air libre de 176 places et deux parkings souterrains pour un total de 199 places (City Dox)(demande initiale) » ;

Vu le Permis 01/AFD/596734 délivré le 15/03/2017 ayant comme objet : « modifier le permis d'urbanisme 48841 » ; Que cette demande porte, d'une part, sur la modification partielle de la destination du bâtiment C (passage d'une maison de repos en équipement de santé) et d'autre part, sur des modifications mineures apportées aux plans suite à la réalisation du dossier d'exécution ;

Vu le permis 01/PFD/691707 délivré le 09/01/2019 pour le lot 3 pour construire 3 immeubles sur un socle commun occupé par 3.212 m² d'activités productives, 742 m² de commerces, 5 logements, 200 emplacements de parking et 492 emplacements de vélos, dont deux immeubles sont dédiés à 181 logements (R+7) et un immeuble à 7.526 m² de services intégrés aux entreprises (R+6), sur la parcelle du lot 3 du permis de lotir "city dox ;

Vu le permis 01/PFD/1697556 pour aménager les espaces publics dans le cadre du PL 01/LPFD/602092 délivré le 16/06/2020 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Avis d'instances

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/10/2020 ;

Vu l'avis de Access&GO du 19/09/2020 qui considère que le projet est conforme au Titre IV du RRU ;

Vu l'avis de Vivaqua du 31/08/2020 qui attire l'attention sur l'existence sur le site d'une réseau d'égouttage et d'une installation de distribution ;

Vu la décision de la commission Astrid du 10/09/2020 imposant une couverture radioélectrique indoor ASTRID vu la superficie du socle (niveau RDC) supérieure à 2.500 m² ;

Vu l'avis positif du BMA du 30/06/2020 ;

Procédures

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 10 relatif aux éléments en saillie sur la façade ;

Application de l'article 126 §10 du CoBAT : Dérogation au Permis de Lotir 01/LPFD/602092 ;

- Application de l'article 175/15-175/21 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences :
 - 25) Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.
- Application de l'article 124 § 2, 4^o du COBAT : enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : permis d'environnement de classe 1B ;

Vu l'arrêt n°6/2021 du 21 janvier 2021 de la Cour Constitutionnelle a annulé l'article 232, 4^o et 5^o et l'article 233, 7^o et 8^o de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017 ; que ces articles concernent l'annexe A et l'annexe B du COBAT et plus particulièrement les rubriques relatives au espaces de stationnement hors voirie publique. Ces deux articles sont les suivants : Art. 232. L'annexe A du Code est modifiée comme suit : [...] 4^o la rubrique 17 est remplacée comme suit : " 17) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant plus de 400 emplacements pour véhicules à moteur ; "; 5^o la rubrique 18 est supprimée;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

[...] Art. 233. L'annexe B du Code est modifiée comme suit : [...] 7° la rubrique 25 est remplacée comme suit : " 25) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ; "; 8° la rubrique 26 est abrogée; [...]

Qu'en conséquence, les anciennes rubriques 17 et 18 de l'annexe A du CoBAT sont rétablies de même que les anciennes rubriques de l'annexe B du même CoBAT : Annexe A : 17) parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant plus de 200 emplacements pour véhicules automobiles; 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques; Annexe B : 25) parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles; 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;

Que le présent projet prévoit 132 emplacements de parcage ; que l'arrêt n°6/201 de la Cour Constitutionnelle n'a donc pas d'effet sur sa procédure d'instruction : le projet relève toujours de l'annexe B ; que toutefois, les mentions de la rubrique 25 annulée dans l'accusé de réception complet de la demande doit être remplacée par celle actuellement en vigueur : 25) parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles;

Attendu qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis d'environnement ;

Considérant que ce rapport est complet au sens de l'article 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences ;

Considérant qu'en cas de refus du permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement, et inversement ;

Considérant que le rapport d'Incidences est également requis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;

Que ce rapport est complet en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences ;

Réclamations

Attendu que 13 réactions écrites dont 10 demandes d'audition, 2 oppositions et 1 réclamation ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2021 au 04/02/2021, portant sur le fait que l'étude d'incidence et le permis de lotir se sont basés sur le PPAS Biestebroeck annulé à ce jour, sur la densité de logements sur une petite parcelle, sur le gabarit élevé d'un immeuble R+14 et sur l'esthétique du quartier ;

Situation urbanistique

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que le projet se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure de la Digue du Canal, à l'angle de la rue du Développement ;

Considérant que le projet concerne les lots 4.1 et 4.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092 ;

Considérant que le projet de lotissement se divise comme tel :

- deux nouvelles voies publiques parallèles au canal, la première (R1) traversant le site de part en part et séparant les lots 4, 5 et 6 côté canal aux autres, la seconde voie (R2) séparant les parcelles déjà construites des lots 7 et butant contre le lot 3 ; d'une voie publique piétonne (P3) reliant le boulevard Industriel du parc (le long du lot 3) ;
- un parc (P0) au centre du projet et deux espaces verts (P1 et P2) perpendiculaires au canal ;
- le lot 3 se développant le long du boulevard Industriel dans l'alignement des bâtiments déjà construits et le long de la rue du Développement;
- les lots 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, et 6.1, 6.2 le long de la Digue du Canal et d'une des deux nouvelles voies publiques ;
- les lots 7.1 et 7.2 situés entre le parc et la rue de la Petite Île ;

Considérant que les prescriptions suivant le permis de lotir délivré sont :

- dans le lot 4.1, les immeubles comportent 8 étages maximum avec une profondeur de 16 m sur rez-de-chaussée le long de la rue du Développement, et maximum 3 étages sur rez-de-chaussée sur la nouvelle voie publique afin de liaisonner les différents immeubles et un rez-de-chaussée en partie centrale; 1.686 m² au sol avec une superficie maximale de plancher de 9.890m² ; affectés aux activités productives, aux commerces de gros et équipements (+/-1.398 m² soit 14% du lot), aux logements (+/- 8.492 m² soit 86% du lot);
- dans le lot 4.2, les immeubles comportent maximum 8 étages sur rez-de-chaussée (côté traversée verte - P2) et qu'une émergence de maximum 14 étages sur rez-de-chaussée est prévue sur l'angle ; qu'un bâtiment de maximum 3 étages sur rez-de-chaussée est prévu côté nouvelle rue (R1) et un rez-de-chaussée en partie centrale; 1.907 m² au sol avec une superficie maximale de plancher de 10.000 m² ; affectés aux activités productives, aux commerces de gros et équipements (+/-1.475 m² soit 15% du lot), aux logements (+/-8.525 m² soit 85% du lot) ;

Que le projet est dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ; 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 ; que les instances publiques sont notamment soucieuses d'une mixité de typologie de logements, d'une diversité de typologie des activités productives ou encore accompagnent les projets dans une démarche proactive de durabilité ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

- Une localisation à proximité immédiate du Canal, et du centre de la commune d'Anderlecht (place de la Vaillance située à moins d'un kilomètre) ;
- 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, collecte des déchets) ;
- Une mixité fonctionnelle (activités productives, services intégrés aux entreprises, logements, équipements d'intérêt collectif ou de service public, commerces, ...) ;
- Une mixité sociale et intergénérationnelle ;

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain ;

Projet et Motivations

Considérant que 3 nouveaux immeubles à appartements (pour un total de 171 logements) sont implantés sur un socle commun dédié aux activités productives :

- niv. +00 (+/-3.650 rn²) = socle comprenant 6 unités d'activités productives (variant de 249,30 m² à 480,80 rn²) avec espace commun pour logistique + les communs des immeubles à appartements A, B et C ;
- niv. +0,5 = mezzanines occupées par les communs des immeubles à appartements A et C ;
- niv. +01 = dalle de parking (caractère ouvert) avec 132 places pour voitures ;
- à partir du niv. +02 : appartements dans les tours A (R+14), B (R+3) et C (R+8) ;

Considérant que le projet se compose de 3 parties distinctes : le socle du rez-de-chaussée, le plateau libre du parking au premier étage et les 3 volumes de logement qui surmontent l'ensemble ; que l'emprise du rez-de-chaussée épouse parfaitement les limites des lots, contrairement à la dalle du R+1 qui est en débord de 80cm ; que de cette manière, la strate du niveau de parking est davantage signifiée et l'articulation entre le socle et les volumes de logements est mieux mise en exergue ;

Considérant que l'émergence A est une tour de hauteur R+14 (lot 4.2), l'émergence B est un volume bas R+3 et l'émergence C est une tour moyenne en R+8 (lot 4.1) ; que seule l'émergence B sera alignée par rapport à la dalle de parking, les deux autres émergences demeurant en retrait ;

Considérant que le projet réorganise les volumes qui accueillent les logements par rapport aux prescriptions du permis de lotir ; qu'en effet, le gabarit prévu sur le lot 4.1 est raccourci afin d'offrir une plus large vue sur le canal au bénéfice des futurs occupants des émergences A et C ; que les niveaux qui étaient prévus à l'angle de la rue de la Manufacture et du Nieuwemolen, ont été placés dans le volume le plus haut afin de dégager les vues depuis l'émergence C sur les nouveaux espaces verts créés au sein du quartier ; que de cette manière, les 3 volumes de logement se distinguent clairement, tout en s'articulant de manière cohérente ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que les volumes définissent un front bâti variant de R+3 à R+14 ; qu'à l'inverse, du côté de la digue du Canal, un jeu de retraits va créer une plus grande ouverture des volumes les uns par rapport aux autres, et permettra ainsi de démultiplier les logements qui seront dotés d'une vue dégagée vers le canal ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet profite de l'importante différence de topographie rencontrée sur la parcelle (différence de 1,91 m entre le point le plus haut de la parcelle sur la rue de la Manufacture et la digue du Canal, et de 1,34 m entre le point le plus haut de la parcelle sur la rue du Développement et le point le plus haut de la parcelle rue de la Manufacture, rue du Nieuwemolen) de manière à offrir une hauteur libre sous plafond généreuse pour les ateliers ; que cette disposition permet ainsi aux ateliers de bénéficier de larges vitrines sur l'espace public, offrant un bel éclairage naturel aux espaces productifs ; que les différences de niveaux présentes au rez-de-chaussée permettent également d'avoir une double hauteur pour les halls d'entrée des logements, permettant de placer des mezzanines ;

Considérant que les trois volumes composant le projet possèdent trois expressions de façades différentes, ce qui leur confère une identité propre ;

Considérant que l'émergence A, est parée de façades pleines percées d'ouvertures, dont des terrasses ; que l'émergence B, possède des façades loggias et que l'émergence C est ornée de façades avec terrasses filantes ; que les façades des bâtiments de logements seront habillées en trois matériaux distincts et contrastants (l'émergence A en briques émaillées de teinte claire chaude, l'émergence B en panneaux de verre émaillé de teinte foncée et l'émergence C en tôles ondulées aluminium naturel) ;

Considérant que les ateliers productifs qui occupent la majorité des façades du socle seront dotés de grandes surfaces vitrées, translucides, ou opaques pour permettre de rendre visibles, ou plus au moins perceptibles, les activités qui s'y déroulent ;

Qu'une rue logistique intérieure en forme de « T » permet d'assurer les livraisons aux ateliers ;

Que les trois halls d'entrée des logements seront positionnés sur trois façades différentes de la parcelle, un côté rue du Développement, un côté rue de la Manufacture et rue du Nieuwemolen ;

Que le niveau de parking ne sera pas fermé sur ses côtés, ce qui allègera la volumétrie globale du projet qui consiste en une superposition de trois bâtiments résidentiels sur un socle nécessairement plus massif ; que la structure expressive sera visible depuis l'extérieur (notamment depuis l'autre rive du canal), animant ainsi l'ensemble architectural ; que l'accès se fait via une rampe située rue de la Manufacture ;

Considérant que le programme résidentiel se développe dans trois volumes aux gabarits différents, articulés autour d'un jardin collectif situé sur la dalle du parking, qui bénéficie ainsi d'un aménagement paysager qualitatif ; que les typologies et la taille des appartements sont variées afin d'assurer une mixité sociale maximale ; que l'ensemble des appartements est réparti autour de 5 noyaux de circulations verticales ; qu'ils sont répartis en 11 Studios, 38 appartements de 1 ch., 106 appartements de 2 ch., et 16 appartements de 3 ch. ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que 50 logements sur 171 sont monorientés, le nombre de 3 ch. est de 9,4% ; qu'il convient d'augmenter la proposition à minimum 15% sur ces 2 lots, de diminuer le nombre de logements monorientés et d'obtenir 20% de logement 3 ch. et plus avec le lot 3 ;

Considérant que le projet comprend 5 dérogations au permis de lotir :

1. Emplacements vélos en zone privative

que le projet déroge à l'article 3.1.7.2. du permis de lotir en ce qu'il prévoit des emplacements vélos en mezzanine alors que le permis de lotir impose l'implantation au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol ; que placer tous les emplacements au rez-de-chaussée aurait nécessité 708 m² de superficie de plancher ; qu'il aurait donc été impossible de respecter la prescription de la zemu du PRAS ; qu'en conséquence, des emplacements vélos ont été implantés au niveau mezzanine ; que ces deux locaux sont chacun accessibles par un escalier menant au local à partir du « rez » du local vélo, ; que tous les emplacements pour grands vélos sont au rez-de-chaussée ; que dès lors la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

2. Implantation des constructions

que projet déroge à l'article 3.2.1.1. en ce que l'émergence C a une profondeur de 19,8 mètres alors que le plan de lotissement prévoit une zone de bâtisse de 16 mètres (R*+8) ; que si la profondeur est plus grande, la longueur de cette émergence a été considérablement réduite par rapport à ce qui le permis de lotir autorise : 42,95 mètres contre 58 mètres. ; que le projet déroge également à l'article 3.2.1.1. en ce qu'une petite partie l'émergence A n'est pas implantée dans la zone de bâtisse (R*+8) ; que le plan de lotissement prévoit une profondeur de 20 mètres ; que l'émergence A a une largeur de 19,80 mètres et sa façade se trouve à 1,34 mètre de la limite de lot ; que l'émergence A déborde donc de 1,2 mètres de la zone constructible en R*+8 ; qu'il ne s'agit que d'un déplacement et non d'une sur largeur qui impliquerait un surcroit de superficie de plancher ; que la largeur de l'émergence A reste inférieure au 20 mètres : 19,8 mètres ; que ce décalage permet de bien distinguer le socle R*+1 de la partie supérieure affectée en logements ; que cela fait partie de la composition architecturale de l'ensemble du projet ; que pour ces raisons la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

3. Nombre de niveaux hors-sol

que le projet déroge à l'article 3.2.1.2. « Nombre de niveaux hors-sol » en ce qu'au droit d'une partie de l'émergence C, le gabarit est limité au socle R*+1 alors que le PL impose un gabarit de R*+8 – deux niveaux au maximum soit R*+6 ; que le projet réorganise les volumes qui accueillent les logements par rapport aux prescriptions du permis de lotir ; qu'en effet le gabarit prévu sur le lot 4.1 est raccourci afin d'offrir une plus large vue sur le canal pour les ailes A et C ; que les niveaux qui étaient prévus à l'angle de la rue de la Manufacture et du Nieuwemolen, ont été placés dans le volume le plus haut afin de dégager les vues de l'aile C sur les nouveaux espaces verts créés au sein du quartier ; que de cette manière, les 3 volumes de logements se distinguent clairement tout en s'articulant de manière cohérente ; que la construction du volume bas R+2/R+3 permet de définir la relation avec la rue de la Manufacture. ; qu'ainsi positionnés les volumes définissent un front bâti variant de R+3 à R+14 et cela témoigne de l'intérêt du projet à s'adresser à son contexte selon des logiques urbaines environnantes ; qu'à l'inverse côté digue du Canal, un jeu de retraits entraîne une plus grande ouverture des volumes les uns par

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

rapport aux autres et permet ainsi de démultiplier les logements dotés d'une vue dégagée vers le canal ; que dès lors la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

4. Toitures – étages en retrait

que le projet déroge à l'article 3.2.1.2. en ce que le niveau de toiture (dernier niveau) ne répond à aucune des deux conditions imposées ; que les étages sous toitures des bâtiments de gabarits R+14 (émergence A), R+8, (émergence C) et R+3 (bâtiment C) ont la même superficie que le niveau qui leur est immédiatement inférieur pour une question d'équilibre esthétique et architectural ; que la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

5. Épaisseur de terre

que le projet déroge à l'article 3.2.1.3. en ce que l'épaisseur de terre varie entre 20 cm et 120cm sur la toiture du R*+1 alors que le permis de lotir impose un minimum de 60 cm ; que les grandes épaisseurs de terre sont concentrées là où la dalle structurelle est plus épaisse ; que cela permet de réduire le poids sur les côtés et ainsi d'avoir une structure plus élégante et aérée en façade du Canal avec des colonnes en recul ; qu'il conviendrait de revoir le plan d'aménagement afin d'augmenter la proportion de la couche de terre arable sur la dalle de parking avec une épaisseur à 0,6m ;

Considérant que toute la partie jardin ne respecte pas la hauteur maximale indiquée par rapport au niveau altimétrique de référence ; que le jardin suspendu au-dessus du niveau de parking dépasse le niveau de référence ;

Considérant que les dérogations aux articles 3 (implantation de la construction en façade avant), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de toiture), 6§3 (toiture - éléments techniques), 8 (hauteur d'une construction isolée), 10 (éléments en saillie sur la façade), 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ont été accordées dans le permis de lotir ;

Considérant que le projet comprend de manière spécifique deux dérogations au RRU :

1. que le projet déroge à l'article 10 du titre I du RRU en ce qu'il prévoit, pour les activités productives, des grilles de rejets d'air en façade avant alors que le RRU l'interdit ; que ces rejets sont conformes à la norme CEN/TR 16798-4, au niveau du 1^{er} étage et intégrés aux façades. – que les activités productives doivent être compatibles avec le logement ; que le type de rejet s'apprécie aussi dans le cadre de cette compatibilité, qu'il convient toutefois au vu de l'inconnu des futures activités productives de supprimer ces rejets en façade et de les prévoir en toiture ;

2. que le projet déroge à l'article 16 du titre II du RRU en ce qu'il ne prévoit pas de locaux déchets pour les logements ; qu'un système de containers enterrés prévu en accord avec Bruxelles Propreté et a été validé lors du permis voirie ;

Considérant que le projet comprend spécifiquement deux dérogations au RCU :

Que le projet déroge au Titre I, Article 9, §6 « soubassement » du RCU en ce qu'il ne prévoit pas de soubassement ; que le projet prévoit au rez-de-chaussée et au premier étage des éléments de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

façades rideau opaque (verre émaillé foncé) et des façades rideau en aluminium. formant le soubassement esthétique de l'ensemble ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Que le projet déroge au Titre I, Article 29 en ce qui concerne les conduits de ventilation en façades comme pour l'article 10 du Titre I du RRU ; qu'il convient toutefois au vu de l'inconnu des futures activités productives de supprimer ces rejets en façade et de les prévoir en toiture ;

Considérant que le projet prévoit d'affecter aux activités productives, une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90% de l'emprise au sol du projet ;

Que le projet prévoit d'affecter au logement 40 % au minimum de la superficie de plancher ;

Que dès lors le projet est conforme au permis de lotir et au PRAS (Zemu) ;

Que le permis de lotir a été soumis à l'enquête publique pour les motifs du P.R.A.S. suivants :

- Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Prescription particulière 9bis1 : activités productives et services intégrés aux entreprises >2000 m² /immeuble en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis2 : logements, commerces>1000m², commerces de gros>3.500m², commerces spécialisés >3.500m² et équipements en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis3 : logement au rez-de-chaussée en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m² en ZEMU ;
- Prescription particulière 25.1: Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

Charges d'urbanisme :

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

Environnement (Nature, Gestion des eaux pluviales, Mobilité) :

Considérant que le site se trouve dans une zone centrale dans le réseau écologique de Bruxelles ;

Considérant l'impact potentiel du chantier sur les nappes d'eau souterraine ainsi que sur le fonctionnement d'installations techniques utilisant les eaux souterraines à proximité (captage d'eau, systèmes géothermiques, ...), il y a lieu d'étudier de manière approfondie et le plus en amont possible l'impact du rabattement de la nappe nécessaire à la réalisation des travaux de génie civil et de mettre en œuvre des techniques de construction et les rabattements ayant un impact négligeable sur les installations de captage et les systèmes géothermiques situés dans la zone d'influence du rabattement (cône de rabattement).

Considérant que le projet imperméabilise pour 100% ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que le projet dispose de toitures vertes intensives et extensives permettant de tamponner jusqu'à 75 m³ d'eau ;

Considérant que le projet dispose d'une citerne de récupération des eaux de pluies de 120 m³ ;

Considérant que le ratio parking/logement est inférieur à 1 et que ce ratio a été justifié ;

Généralités :

Considérant que ce projet mixte (activités productives et logements) 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 ;

Que les contraintes identifiées en matière de dépollution de sols et de mixité de fonctions ont conduit à la définition d'une densité nécessaire pour assurer la faisabilité des opérations immobilières projetées ;

Que le projet développe un concept différent et inattendu en plaçant le parking au 1^{er} étage d'un socle, lui-même surmonté d'émergences, ce qui permet de répondre de manière intelligente à la problématique liée à la nappe phréatique, en évitant de creuser trop profondément pour l'aménagement de parkings, et de gérer la délicate articulation entre les activités productives et les logements ; que le parking ouvert permet également d'alléger la lourdeur habituelle du modèle « socle + tour » ; qu'en outre, cet espace de parking peut être considéré comme un espace aisément reconvertisse, capable d'accueillir d'autres sortes de programmes lorsque, à l'avenir, la réduction de la place de la voiture dans la ville rendra, en tout ou en partie, inutiles ces espaces de stationnement couverts ;

Considérant que le demandeur a dit en séance qu'il mettrait tout en œuvre pour utiliser la voie d'eau pendant le chantier ;

Considérant que la superficie du terrain est de 40.212 m² ;

Considérant que l'article générale 0.2 du PRAS impose dès lors un minimum de 10 % d'espaces verts soit 4.021 m² ; que le permis de lotir est à voir comme un projet immobilier global et unique pour l'ensemble de la zone concernée par la demande ; que les espaces verts sont situés dans le parc central (pleine terre de 3.467 m² - P0) et un des deux espaces verts perpendiculaires à la Digue du Canal (208 m² + 252 m² – P1 – et 631 m² – P2 -);

Considérant que la demande répond à cette prescription ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- *Proposer un minimum de 15% de logement 3 chambres sur ces 2 lots, diminuer le nombre de logements monorientés et obtenir 20% de logement 3 ch. et plus avec le lot 3 ;*
- *Revoir le plan d'aménagement afin d'augmenter la proportion de la couche de terre arable sur la dalle de parking avec une épaisseur à 0,6m ;*
- *Supprimer les rejets en façade et les prévoir en toiture ;*
- *Se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/10/2020;*
- *Se conformer à l'avis de Vivaqua du 31/08/2020;*
- *Se conformer à l'avis de la commission Astrid du 01/09/2020 imposant une couverture radioélectrique INDOOR.*

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevine	M ^{me} MÏLLER-HÛBSCH	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Environnement	M. SPILEERS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M. FOKAN	