

## Extrait du registre aux délibérations du Collège des Bourgmestre et Échevins

### Présents

Jean SPINETTE, *Bourgmestre-Président* ;  
Catherine MORENVILLE, Yasmina NEKHOUL, Thierry VAN CAMPENHOUT, Francesco IAMMARINO, Willem STEVENS, Saïd AHRUIL, Catherine FRANCOIS, Suzanne RYVERS, *Échevin(e)s* ;  
Myriem AMRANI, *Présidente CPAS* ;  
Laurent PAMPFER, *Secrétaire communal*.

### Séance du 04.07.24

---

**#Objet : Urbanisme - Avis sur la demande de permis d'urbanisme FD2022-9 - Construire un ensemble de bâtiments comprenant 79 logements (dont 65 conventionnés et 2 co-living), 1.543 m<sup>2</sup> d'équipement, un jardin collectif de 2.624m<sup>2</sup> avec 206 emplacements pour vélos couverts, 38.134 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.042 m<sup>2</sup> de commerces avec deux niveaux de sous-sols (137 emplacements voitures, 17 emplacements motos, 194 emplacements vélos), à démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, à abattre 8 arbres et en replanter 6 ainsi qu'à réaménager les abords immédiats - Rue Bara, Rue Ernest Blérot, Avenue Paul-Henri Spaak #**

---

### Urbanisme

Le Collège,

Considérant que le bien se situe en zone administrative, le long d'un espace structurant et d'un liséré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande modifiée vise à construire un ensemble de bâtiments comprenant 79 logements (dont 65 conventionnés et 2 co-living), 1.543 m<sup>2</sup> d'équipement, un jardin collectif de 2.624m<sup>2</sup> avec 206 emplacements pour vélos couverts, 38.134 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.042 m<sup>2</sup> de commerces avec deux niveaux de sous-sols (137 emplacements voitures, 17 emplacements motos, 194 emplacements vélos), à démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, à abattre 8 arbres et en replanter 6 ainsi qu'à réaménager les abords immédiats ;

### Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/05/2024 au 31/05/2024, sur la commune de Saint-Gilles et celle d'Anderlecht, pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/2 du COBAT (projet nécessitant Etude d'Incidences) :
- 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- 18) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 20) tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe IA visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : plus de 1.000 m<sup>2</sup> de commerce ;
- Application de la prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 22.2 du PRAS : superficie de plancher des commerces comprise entre 1.000 et 2.500 m<sup>2</sup> en liséré de noyau commercial ;
- Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;
  - 11 : zone de recul ;
  - 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;
  - 13 : maintien d'une surface perméable ;

- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
  - 6 Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 188 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
  - Articles 23, 51, 52, 55, 56 du RCU de la commune d'Anderlecht ;
  - Articles 34, 36, 39, 49, 55, 56 et 83 du RCU de la commune de Saint-Gilles ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 25 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Le manque d'espace public de qualité dans le quartier,
- Le nombre de logements inoccupés dans le quartier,
- La densification du quartier,
- L'abattage des arbres,
- Le manque de logements sociaux dans le projet, le manque d'adéquation entre les logements prévus et les besoins du quartier, la part de logements proposés par rapport au bureau,
- La saturation du quartier en travaux,
- Les dérogations au RRU, la massivité du projet, les gabarits,
- L'obturation des vues, les ombres projetées du projet, les vis-à-vis créés
- La saturation automobile du quartier et le manque d'emplacements de stationnement prévus dans le projet, la non mutualisation de l'entrée du parking avec Qpark,
- Le manque d'espace verts dans le quartier, le fait que l'intérieur d'îlot ne soit pas ouvert au public, le manque de surface perméable,
- Le fait que le projet se renferme sur lui-même,
- Le trop grand nombre de bureaux déjà présents dans le quartier,
- La hauteur du bâtiment Bara, la hauteur de l'Accent, les probables effets de vents et canyon, les effets d'îlot de chaleur
- L'impact du projet sur les vues vers l'enseigne Tintin,
- Le manque d'équipement prévu dans le projet, et leur aménagement,
- Le non-respect de la note de vision du Gouvernement,

Vu le complément d'étude d'incidences joint à la demande modifiée ; qu'une étude d'incidences a été effectuée suite à l'application des rubriques 16 et 18 de l'annexe A du CoBAT, étant donné que les superficies de bureaux construites dépassent 20.000 m<sup>2</sup> et que le nombre d'emplacements de stationnement sur site sera in fine supérieur à 200 ;

**Avis d'instances :**

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du **04/05/2024**;

Vu l'avis de Vivaqua du **08/04/2024** ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du **14/05/2024** ;

Vu l'avis de Sibelga du **04/04/2024** ; que Sibelga demande que les deux cabines (client et réseau) soient côte à côte, que ce n'est pas le cas dans les plans, qu'il y a lieu de respecter l'avis Sibelga ;

Vu l'avis favorable de la STIB du **22/04/2024** ;

Vu l'avis de la DGTA du **07/11/2023**, que celle-ci n'émet pas d'objection au projet à condition que les hauteurs de construction mentionnées sur les plans ne soient pas dépassées ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du **14/11/2023**, que la demande nécessite une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans :

- La plus grande surface d'équipement d'intérêt collectif ou de service public de 780,2m<sup>2</sup> au R+1 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes
- Les deux plus grands niveaux souterrains du parking (R-2 et R-1) dont la superficie de chaque niveau est supérieure à 2500m<sup>2</sup> ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du **18/07/2022** estimant le projet initial non conforme aux exigences du RRU en ce qui concerne l'aire de transfert des toilettes PMR du projet ;

Vu l'avis de Perspective du 04/12/2023 ;

Considérant que l'enseigne Tintin est classée, que le projet modifie la perspective sur cette dernière, que, bien qu'elle n'ait pas de périmètre de protection et que l'article 237 du Cobat n'est dès pas d'application, un avis de la CRMS aurait été pertinent ;

### **Permis d'environnement :**

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de permis d'environnement de classe 1B pour la construction d'immeubles de bureaux, logements, commerces et équipements ;

Considérant qu'une étude d'incidences a été effectuée suite à l'application des rubriques 16 et 18 de l'annexe A du CoBAT, étant donné que les superficies de bureaux construites dépassent 20.000 m<sup>2</sup> et que le nombre d'emplacements de stationnement sur site sera in fine supérieur à 200 ;

Considérant qu'il s'agit d'une procédure de demande de permis mixte et que, par conséquent, la procédure de demande de permis d'environnement, bien que de classe 1B, s'est alignée sur la procédure applicable à la demande de permis d'urbanisme et a donc également été soumise à une étude d'incidences, conformément à l'article 12 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement ;

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

Considérant que le projet modifié introduit répond favorablement aux remarques relatives au permis d'environnement émises lors de la commission de concertation du 21/12/2023 ;

### **Situation du site :**

Attendu que le terrain concerné par la demande se situe dans l'îlot Tintin (nom du à l'un des immeubles de logements sur sa face nord de l'îlot qui arbore une enseigne classée représentant Tintin et Milou), formé par la rue Ernest Blerot, la rue Bara et l'avenue Paul-Henri Spaak ; à proximité directe de la gare du Midi, à moins de 500 m du Pentagone, qu'il occupe donc une position centrale au sein de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Attendu que le site est à cheval sur les communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles ; qu'il est traversé en sous-sol par les lignes 2 et 6 du métro et que sa pointe sud-ouest surplombe le parking Q-Park ;

Attendu qu'il s'agit du fond de vallée de Senne, que le site se situe entre la Senne et le Canal, dans le quartier de Curreghem dont l'histoire est marquée par un riche passé industriel ; que l'urbanisation de ce quartier s'est développée en suivant des axes de communication routière bordés de maisons bourgeoises ; que la rue Bara qui longe le site à l'Ouest est typique de ce point de vue avec ces maisons anciennes de gabarit R+2 à R+4 et la présence de commerces au rez-de-chaussée à partir de la place Bara ;

Attendu que pour le reste du contexte immédiat, au sud-ouest du site se trouve le complexe Eurostation, bâtiment plus moderne de gabarit R+8 à R+12, au Sud-Est, rue Ernest Blérot, l'hôtel Pullman et le bâtiment ONSS de gabarit R+9, à l'Est, la Tour du Midi, de gabarit R+38 et d'une hauteur d'environ 150 m, et au Nord-est, avenue Paul-Henri Spaak, un espace qui accueille une gare de bus ;

Attendu que de l'autre côté de la rue Bara se trouve le passage Grisar, percée végétale, que celui-ci est fermé côté Bara pour des raisons de sécurité ;

Vu que le quartier Curreghem comporte plusieurs bâtiments classés par arrêtés dont l'ancien siège de la prévoyance sociale (square de l'Aviation 29-33), l'hôtel de ville communal (place du Conseil 1), la Grande Ecluse, le bâtiment boulevard Poincaré 77 ou encore, les anciens cafés (boulevard Jamar 1A et 1B) ; qu'aux abords du site, plusieurs maisons néoclassiques de la rue Bara (n°11, 17, 25 et 27) sont reprises à l'inventaire du patrimoine bâti comme ayant un intérêt architectural, tout comme la tour du Midi ;

Attendu que le site concerné par le projet est actuellement en friche pour sa partie nord et recouvert d'une dalle recouvrant le pertuis du métro et le parking Q-Park pour sa partie sud, d'où émergent 2 cabanons d'évacuation de secours ;

**Politique régionale :**

Considérant que le projet s'inscrit dans une zone pour laquelle la Région a défini plusieurs enjeux ; que le quartier Midi est une zone de développement prioritaire, dans laquelle les développements doivent favoriser la mixité sociale ;

Qu'il s'agit d'une zone prioritaire de verdoisement du maillage vert et que dans le maillage bleu, la zone est concernée par une volonté de valorisation et d'intégration urbaine de la Senne ; que le site se trouve en zone de revitalisation urbaine, qu'il s'agit d'un noyau d'identité local;

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

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

Considérant que plusieurs plans schématiques ont été fait sur cette partie du territoire ; que le site s'inscrit dans une zone en forte mutation ; que le concept de « Gare habitante » est défini la première fois par le schéma directeur ;

Que le schéma directeur adopté le 14/01/2016 prévoit entre autres d'y améliorer la qualité de vie notamment en y rééquilibrant les fonctions via un renforcement du caractère résidentiel (objectifs de 50% de logements et 50% de bureaux sur l'ensemble de la zone étudiée), d'animer le quartier entre autres via l'implantation de commerces au rez-de-chaussée, de rendre plus visible la gare du Midi pour valoriser l'image de porte d'entrée de la Région, de créer des équipements ou encore de donner la priorité aux piétons ; que pour le site étudié, le schéma directeur précise des superficies maximales par affectation ;

Considérant que le projet de PAD Midi, avait pour objectif de remplacer le schéma directeur, que suite à l'enquête publique, le gouvernement a demandé la révision du projet de PAD et a rédigé une note contenant la vision stratégique pour le développement de ce quartier, note publiée en mars 2023 ;

Considérant que le PAD a été approuvé en première lecture et a été soumis en septembre-octobre 2021 à enquête publique, que cependant au vu de sa révision profonde, la note représente le bon aménagement des lieux tel que défini par le Gouvernement ; que dans l'attente d'une nouvelle version, le RRU et le PRAS demeurent le cadre réglementaire d'application et que le projet de PAD ne peut être pris en considération ;

Que pour l'îlot concerné ou de manière générale, la note du Gouvernement reprend les principes suivants :

- De manière générale :
  - o L'équilibre entre la densité et les espaces ouverts doit être recherché pour garantir un cadre de vie agréable et limiter les effets négatifs de déplacements routiers plus importants. Cet équilibre dépendra également de la qualité des espaces créés et de leur activation (rez actif, équipement, espace verdurisé) ;
  - o La mixité des fonctions globale du périmètre doit être garantie en renforçant son caractère résidentiel ;
  - o Les gabarits des nouvelles constructions devront s'inscrire dans le cadre du RRU existant, parallèlement à la volonté de diminuer la densité pour veiller à la bonne insertion dans le contexte environnant qui garantit la qualité d'ensemble morphologiquement cohérent, pour garantir la qualité des espaces publics et espaces ouverts existants et à créer et favoriser un cadre de vie agréable, pour diminuer/éviter les nuisances potentielles que pourrait créer le développement de bâtiments élevés (vent, ombrage, effet canyon...) et pour définir les meilleures implantations du bâti et maintenir une percée visuelle (perspective urbaine) depuis le haut de Saint-Gilles (par rapport aux incidences du skyline) ;
  - o La traversabilité de certains bâtiments/ilots devra être analysée pour garantir le renforcement des cheminements des modes doux ;
  - o L'équilibre des fonctions de 52 % pour les bureaux et 31 % pour le logement, prévu dans le projet de PAD Midi, devra rester l'objectif. Il conviendra de défendre l'équilibre des fonctions et de stimuler de manière plus volontaire l'introduction de logements pour créer un tissu urbain plus équilibré. Si la proportion de logement devait augmenter alors celle-ci serait pris sur la fonction bureau ;
  - o Au minimum 30 % de logements devra être développé dans les projets d'envergure déployés dans le périmètre. Pour garantir l'équilibre des fonctions annoncé ci-dessus, cela impliquera que certains projets d'envergure devront comprendre principalement du logement et devront globalement diminuer le nombre de m<sup>2</sup> de bureau dans les futurs développements ;

- o Un objectif de 25 % de logements sociaux et assimilés sociaux sera visé et soutenu par Urban dans les projets d'une certaine ampleur ;
  - o Les projets d'envergure devront comprendre un certain nombre de surface d'équipements répondant aux besoins du quartier et aux logements nouvellement créés ;
  - o La diminution des superficies commerciales par rapport au projet de PAD sera étudiée (sans pour autant passer sous le nombre de m<sup>2</sup> existant - 53 628 m<sup>2</sup>). La diminution des superficies commerciales se fera au profit d'équipements ;
  - o Une part significative des charges d'urbanisme sera consacrée à la production des équipements déficitaires, sans néanmoins porter préjudice aux possibilités de développer des logements publics ;
- Spécifiquement pour le projet Move Hub :
- o La densité du projet doit être revue à la baisse suivant les recommandations du RIE;
  - o Certains projets d'îlot, comme les îlots Tintin et Horta-Bara, ne comprendront, in fine, pas de tours/d'immeuble plus haut que les hauteurs du quartier ;

Vu que le CQD –Midi est en cours sur la partie saint-gilloise du site en vue de financer entre autres la création de nouveaux espaces publics et d'équipements locaux;

Vu que le CRU 7 – Autour de la gare du Midi a été adopté le 30 mars 2023, que pour répondre aux enjeux identifiés, le programme propose entre autre la requalification des espaces publics et la création d'un parc, l'implantation d'équipements de proximité ;

Considérant que la commune de Saint-Gilles ne rejoint pas la note du gouvernement en ce qu'elle ne préconise que 30% de logement mais rejoint les prescriptions du schéma directeur adopté le 14/01/2016 et le projet initial de gare habitante qui prévoyait une proportion de 50% de logement et de 50% de bureau sur l'ensemble de la zone étudiée ;

Considérant que le projet propose une proportion de 24% de logement et de 71% de bureau, que la proportion de bureaux y est dès lors trop importante, que celle-ci est induite par des gabarits excessifs pour les immeubles abritant la fonction de bureau ;

#### Projet :

Considérant que le projet consiste en la construction d'un nouvel ensemble de bâtiments allant d'un gabarit de R+8 à R+18, que la tour totalisant une hauteur de 77,55m, son gabarit est plutôt assimilable à celui d'un R+24 en divisant la hauteur totale par une hauteur d'étage type de 3m ;

Considérant que l'ensemble comprend un programme mixte de logements, commerces, équipements et bureaux ; qu'en terme d'espaces ouvert, le projet prévoit la création d'un espace vert privatif en cœur d'îlot et le réaménagement des trottoirs des rues Ernest Blérot et Bara et de l'avenue Paul-Henri Spaak ;

Considérant que la réalisation du projet implique la démolition partielle de la dalle sur sol au-dessus du parking QPark et des constructions annexes (installations techniques et escaliers de secours), l'abattage de 7 arbres à haute tige ; que pour la démolition de la dalle et de ses constructions annexes, l'accord de QPark est nécessaire, que l'avertissement et le récépissé du recommandé ont été fourni ;

Considérant que le projet s'implante sur plusieurs parcelles cadastrales, Anderlecht 5<sup>e</sup> division 21305C, parcelles 338N11, 338L1 et 338K11 et Saint-Gilles 2<sup>e</sup> division 21562A, parcelles 399L6, 399K6, 405M5 et 405N5 ; qu'une partie des parcelles 338K11, 405M5 et 405N5 se trouve en espace public ; qu'une partie se superpose également à l'emprise du parking souterrain de QPark ;

Considérant que les bâtiments s'implantent majoritairement à l'alignement de l'espace public les bordant ; qu'ils forment un front bâti continu se raccordant aux murs en attente des mitoyens ; que les immeubles peuvent se distinguer en 4 ensembles distincts :

- Le long de la rue Bara : un bâtiment R+8 avec une partie en R+5 au niveau du mitoyen ;
- Le long de la rue Ernest Blérot : un bâtiment R+10 + étage en retrait qui se retourne sur la rue Bara ;
- Au carrefour entre la rue Ernest Blérot et l'avenue Paul-Henri Spaak : un bâtiment R+18+étage en retrait, le bâtiment le plus élevé, l'accent du projet ;
- Le long de l'avenue Paul-Henri Spaak en lien avec les immeubles existants : un bâtiment R+7 ;

Considérant que le programme du projet prévoit :

- 79 logements, variant du studio à l'appartement 4 chambres, dont 65 conventionnés et 2 co-living de 5/6 chambres

dans le bâtiment Bara et 12 dans le bâtiment avenue Paul-Henri Spaak;

- 1543 m<sup>2</sup> de surfaces destinées aux équipements d'intérêt collectif dans le socle du bâtiment Bara et sur 2 niveaux et au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment Spaak ;
- 38 134 m<sup>2</sup> de surface de bureaux aux étages du bâtiment rue Ernest Blérot et de l'Accent ;
- 1 042 m<sup>2</sup> de superficie dédiées au commerce divisées en 7 entités et réparties dans le socle du bâtiment rue Ernest Blérot et de l'accent mais également en rooftop, au dernier étage de l'accent, au rez-de-chaussée du bâtiment Spaak et au rez-de-chaussée du bâtiment Bara;
- un jardin collectif de 2 624 m<sup>2</sup> en cœur d'îlot;
- un vaste parking en sous-sol pourvu de 140 emplacements pour voitures et 14 pour motos ;
- 194 emplacements pour vélos, à l'abri et sécurisés au R-1, 140 dans un local dans le jardin au rez-de-chaussée et 76 dans un local à l'arrière du bâtiment Bara au rez-de-chaussée pour les logements;
- L'aménagement des abords dont les trottoirs ;

Considérant que le projet répartit les fonctions par rapport à leur ensoleillement et leur accès, que les logements sont donc placés rue Bara et avenue Paul-Henri Spaak là où ils profitent de la meilleure orientation (est-ouest) et les bureaux rue Blérot à l'endroit le plus proche des accès de la gare ;

### 1. Sous-sols :

Considérant que la demande prévoit trois niveaux de sous-sols, comprenant au total 140 emplacements pour voitures, 14 pour motos et 194 pour vélos ainsi que des locaux techniques; qu'ils sont répartis de la manière suivante :

- R-1 : locaux techniques, 194 emplacements vélos dont 19 cargos pour les bureaux, des vestiaires avec douches, un local déchets et un local transit pour les bureaux, un parking de 52 emplacements voitures et 13 emplacements motos (dont 33 places voitures et 5 motos pour Citydev), les compteurs, les réserves des commerces, des caves pour les logements Citydev et une cabine haute tension ;
- R-2 : des locaux techniques, les caves des logements du bâtiment Spaak, un parking de 85 emplacements voitures et 4 emplacements motos pour les bureaux et des caves pour les logements Citydev ;
- R-3 : des locaux techniques dédiés au parking et aux bureaux ;

Considérant que le sous-sol des R-1 et R-2 comprend un accès direct vers les bureaux ainsi que vers les logements et vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la mutualisation des entrées de parking (Move Hub et Q-Park) n'a pas été intégrée dans le projet, que cette mutualisation aurait permis un dégagement de la place Victor Horta et une nette amélioration de sa qualité ;

Considérant qu'il s'agit d'un lieu stratégique au droit d'une des entrées principales de la gare du Midi, que l'amélioration de cet espace public et de sa fonction de séjour est souhaitable ;

### 2. Bâtiment rue Bara:

Considérant que ce bâtiment de gabarit R+8 (étages techniques compris) ferme l'îlot à l'Ouest du site ; qu'un volume de liaison de gabarit R+5 est prévu au niveau de la mitoyenneté ;

Considérant que le bâtiment mitoyen a un gabarit de R+3+T particulièrement bas par rapport aux immeubles de l'îlot et de la Place Bara, considérant que l'immeuble n°6 rue Bara a une possibilité de rehausse mais limitée, le gabarit en R+5 permet une liaison plus douce et que le reste du bâtiment s'aligne sur le gabarit de l'immeuble de coin ;

Considérant que l'immeuble n°6 rue Bara est construit sur toute la profondeur de la parcelle avec un volume de R+2+T en fond de parcelle ; qu'aux étages, le volume dépasse en de 3 m en profondeur puis prend un recul latéral de 6,15 m avant d'atteindre sa profondeur totale de 17 m ; que de plus le volume est prolongé par des terrasses de 2,9 m ;

Considérant que le gabarit doit être analysé par rapport aux deux bâtiments mitoyens, que les profondeurs et les hauteurs de constructions des deux références sont dépassées, que cela étant, le volume de liaison prévu permet d'atténuer les impact vis-à-vis du voisin, d'aérer le coin d'îlot et permet un raccord harmonieux avec le voisin en façade, en hauteur et en profondeur ; que ce volume a été retravaillé conformément à ce qui a été demandé lors de la précédente commission de concertation et qu'il amorce un rythme répondant au rythme parcellaire de l'autre côté de la rue Bara;

Considérant toutefois que l'expression proposée afin de répondre à la commission de concertation précédente est peu heureuse et confère un caractère aveugle et monolithique peu harmonieux à cette partie de l'îlot (mur mitoyen aveugle sur 3 étages), qu'il y aurait lieu d'y apporter une amélioration ;

Considérant qu'il s'agit de dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU témoignant d'un gabarit plus important sur le reste de l'immeuble ; que cependant s'agissant d'un développement sur une grande partie de l'îlot, les raccords prévus sont harmonieux et permettent de dépasser les hauteurs et profondeurs de référence afin de créer une cohérence d'ensemble de l'îlot ;

Considérant que le socle de ce bâtiment est prévu sur deux niveaux et accueille des équipements d'intérêt collectifs, les accès aux logements des étages, les coliving, des locaux de service (poubelles, deux-roues et entretien), un commerce sur le coin côté Blérot et un local vélos de 60 emplacements ;

Considérant que les logements prévus dans ce bâtiment sont entièrement repris par CityDev ; qu'il y est prévu 65 logements conventionnés présentant les typologies suivantes :

- 28 appartements 2 chambres,
- 35 appartements 3 chambres,
- 2 appartements 4 chambres,

Considérant que tant que possible les logements sont traversants, qu'ils possèdent tous un espace extérieur privatif, sont qualitatifs, adaptés PMR, qu'ils répondent au Titre II du RRU et au cahier des charges de Citydev; que les logements qui se situent dans le volume de liaison sont travaillés en duplex ce qui augmente encore la mixité de type de logement ;

Considérant que les orientations des fonctions sont variables, tantôt les chambres sont côté Bara et tantôt elles sont vers l'intérieur d'îlot, que cela permet d'activer la façade de tous côté ce qui est positif pour le quartier, que cette artère représente malgré tout un point noir en ce qui concerne les normes de bruit ; que les balcons en façade avant sont de 80 cm en débord par rapport à la façade mais ont une profondeur totale de 2,7 m ;

Considérant que le bâtiment accueille 3 cellules d'équipement réparties le long de la rue Bara, qu'elles possèdent chacune une entrée privative et se développent au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ; que les cellules proposées permettent une flexibilité (en contact avec le jardin ou non, un grand équipement ou 3 de taille plus petite, au rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> étage, etc.) ; qu'il serait pertinent, même si cela n'est pas encore possible au stade de la demande de permis, de sélectionner le type d'équipement en ciblant les publics visés par le CQD comme préconisé par l'étude d'incidence ;

Que les circulations des équipements et des logements sont séparées ;

Considérant que si l'utilisation exacte des équipements n'est pas encore connue, il y a lieu de fournir un plan d'aménagement à titre d'exemple afin de permettre à l'autorité de vérifier l'utilisation et la praticabilité des espaces ;

Considérant que la demande prévoit aussi 2 co-living de 5/6 chambres en duplex; que les bureaux communs de ces co-living sont au rez-de-chaussée et donc en contact direct avec la rue; que les coliving apportent une typologie supplémentaire de logements et permettent une plus grande variété d'occupants favorisant une mixité dans le projet ;

Considérant que le projet prévoit un accès direct de la rue vers l'intérieur d'îlot, que cela permet un accès facile vers le local vélo en intérieur d'îlot mais également une vue depuis la rue vers le jardin et sa végétation ;

Considérant que tous les halls d'entrée communs sont traversant et ont une double hauteur ce qui permet une transparence vers l'intérieur d'îlot et de rendre visible la végétation, que ceux-ci sont qualitatifs et spacieux, que ce geste est qualitatif et profite également au quartier ;

Considérant que le bâtiment est conforme aux article 16, 17 et 18 du Titre II du RRU en ce qui concerne les locaux poussettes, poubelles et entretien ;

Considérant qu'un commerce est prévu au rez-de-chaussée, en face du passage Grisar, afin de créer un appel vers la gare depuis ce passage, qu'il anime également la partie en recul devant l'immeuble de bureau et son entrée côté Bara ;

Considérant que les façades se déclinent en différents plans de maçonnerie, différentes couleurs de brique allant du gris clair au gris foncé afin de rendre moins rigide la trame de la façade principale avec un socle sur deux niveaux qui sera en panneau minéral clair entrecoupées des circulations verticales marquées en façade ; que le demandeur a amélioré l'esthétique de la façade afin de mieux marqué le rythme vertical et un séquençage, que l'immeuble se différencie plus du bâtiment de bureau;

Considérant que les châssis seront en aluminium de couleur bronze, les terrasses en béton architectonique et les garde-corps en aluminium thermolaqué de teinte bronze ;

### 3. Bâtiment rue Ernest Blérot et la tour

Considérant que le bâtiment de bureaux est subdivisé en 3 parties, une partie longitudinale de gabarit R+7 le long de la rue Bara, une le long de la rue Blérot d'un gabarit de R+10+ étage en retrait semblable à celui du bâtiment Eurostation et enfin, la partie Est monte avec un gabarit de R+18+ étage en retrait afin de créer un accent en face de la tour du Midi face à la sortie de la gare et à l'Esplanade de l'Europe, au coin entre la rue Blérot et l'avenue Paul-Henri Spaak ;

Considérant que la morphologie de l'immeuble à l'angle de l'avenue Paul-Henri Spaak et Ernest Blérot relève d'un immeuble de tour plus que de celle d'un « accent », que ce subterfuge sémantique vise à s'écarter de la note du Gouvernement spécifiant que « certains projets d'îlot, comme les îlots Tintin et Horta-Bara, ne comprendront, in fine, pas de tour/d'immeuble plus haut que les hauteurs du quartier » ;

Considérant que le gabarit de la tour est inchangé dans le projet modifié et propose toujours un gabarit de R+18 pour l'accent et un gabarit de R+10 pour le bâtiment de la rue Blérot ;

Considérant que les hauteurs et profondeurs de références des deux bâtiments mitoyens sont également dépassées avec une profondeur de 30m et une hauteur maximum de R+18, qu'il s'agit de dérogations importantes et excessives aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture) du Titre I du RRU ;

Considérant que la tour à l'angle de l'avenue Paul-Henri Spaak et de la rue Ernest Blérot et le bâtiment sis le long de la rue Ernest Blérot dérogent très fortement au titre I du RRU (dépassement de 13 étages pour la tour, dépassement de 4 étages pour le bâtiment sis rue Ernest Blérot), que de telles dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant effectivement que les gabarits projetés dépassent exagérément le volume capable maximal dicté par les normes du titre I du RRU et considérant l'impact de cette tour et du bâtiment rue Ernest Blérot sur le cadre urbain environnant et notamment sur l'intérieur d'îlot et les logements de la rue Bara, nuisant à leurs qualités ;

Considérant que ces augmentations volumétriques tranchent démesurément avec le cadre urbain environnant en proposant un gabarit largement supérieur aux bâtiments mitoyens, que le positionnement de la tour rend sa visibilité importante depuis l'espace public, que cette dernière impactera de façon non négligeable les vues et perspectives du quartier, notamment depuis la place Victor Horta, que la présence de la tour du Midi ne suffit pas à justifier une construction d'une telle ampleur ;

Considérant également l'enseigne Tintin classé présente sur le site, que le projet modifie considérablement les perspectives sur cette dernière ;

Considérant qu'une gradation mesurée et modérée du nombre des étages est envisageable entre le gabarit projeté de la rue Bara et l'angle formé par l'avenue Paul-Henri Spaak et de la rue Ernest Blérot afin de se rapprocher des hauteurs des îlots mitoyens, qu'une légère divergence de hauteur à l'angle serait acceptable ;

Considérant que la réduction de la hauteur de la tour de 11 étages et du bâtiment le long de la rue Ernest Blérot de 3 étages permettrait de retrouver des volumétries plus adaptées au cadre environnant et de diminuer les dérogations au RRU ;

Considérant que ces modifications permettraient de se rapprocher de la note du Gouvernement portant comme ligne directrice, entre autres, que « *les gabarits des nouvelles constructions devront s'inscrire dans le cadre du RRU existant, parallèlement à la volonté de diminuer la densité* » ;

Considérant que le bâtiment s'implante à l'alignement sauf au niveau des entrées principales des bureaux le long de la rue Blérot face à la Place Horta et rue Bara ; que ces reculs servent à créer un appel, à mettre les entrées à couvert mais également à permettre des aménagements horeca sur l'espace public qui animent ce dernier ; qu'il s'agit cependant d'une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ; que ces espaces sont assimilés à de l'espace public sur sol privé ;

Considérant que la rue est en pente, qu'il y a une différence de 1,35 m entre les deux extrémités, que cela permet de passer de 1 niveau de socle de 6m de hauteur à deux niveaux de socle, dont un en mezzanine, sur une hauteur de 7,47 m ;

Considérant que les commerces prévus sur la majorité de la superficie du rez-de-chaussée sont pourvus de grandes vitrines s'ouvrant sur l'espace public et possèdent chacun une entrée séparée ; qu'ils permettent d'activer la rue Blérot ;

Considérant que pour les cellules commerciales proposées l'occupation n'est pas encore connue, à l'exception d'une surface destinée à l'HoReCa au coin sud-est, que ce niveau intègre également les techniques de manière discrète ; que l'intégration des techniques au volume permet également de limiter les nuisances sonores et visuelles et est conforme au Titre I du RRU ;

Considérant que les 3 volumes qui composent l'immeuble sont organisés autour d'un espace central, que celui-ci, avec sa façade vitrée vers le jardin, permet une transparence depuis l'espace public vers le jardin intérieur ; qu'il accueille les 3 noyaux de circulation et l'agora ;

Considérant que les toitures aux niveaux +2 (en intérieur d'îlot côté jardin), +7 (sur l'angle Bara/Blérot) et +10 (côté rue Blérot) sont partiellement accessibles et aménagées en espaces communs ; que le reste des toitures est aménagé en toitures vertes semi-intensives ; que ces terrasses sont aménagées de manière à permettre une mise à distance avec le jardin collectif au moyen d'une bande plantée ce qui permet de minimiser les vues sur le jardin dévolu au logement et de limiter éventuellement les nuisances sonores ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la tour accueille également un quai de livraison pour les bureaux ; que celui-ci ne peut que difficilement servir pour les autres affectations comme le commerce ou l'équipement étant donné sa situation ; que le demandeur a prévu une zone de livraison en voirie pour les commerces et les équipements ;

Considérant que la demande prévoit les façades en panneaux minéraux (céramique ou fibro-ciment) de teinte claire ; que la trame structurelle principale en premier plan se distingue du second plan animé par de grandes ouvertures ; que les menuiseries sont de teintes vertes et les garde-corps en métal déployé ou perforé gris ou galvanisé afin de contraster avec les tons clairs de la façade ;

Considérant que si les aménagements intérieurs sont qualitatifs ; que les sanitaires par contre sont binaires (hommes et femmes), que le demandeur avance que la réglementation du travail ne le permet pas mais que cette recommandation a



été suivie au niveau du sous-sol pour les vestiaires ;

Considérant les projets d'envergure en cours dans le périmètre proche du quartier concerné par la présente demande tels que le projet Infrabel et le projet du siège social de la SNCB, que ces derniers proposent de très importantes superficies de bureaux au sein du quartier, tout en libérant d'autres très importantes ;

Considérant dès lors l'offre en bureaux non négligeable dont le quartier héritera et la proportion importante de bureaux proposés dans le présent projet, qu'il y aurait lieu de s'assurer que les espaces de bureaux projetés soient convertibles vers une autre affectation, et plus particulièrement en logement ;

Considérant en effet que la reconversion de ces espaces en logement semble hypothétique (profondeur des espaces de part et d'autre des noyaux de circulation, positionnement des circulations induisant potentiellement des logements mono-orientés peu qualitatifs,...) ;

Considérant dès lors la nécessité de démontrer la possibilité d'adaptabilité des espaces au moyen de plans schématiques illustrant que la position des éléments structurels, les gaines techniques et les circulations verticales permettent une utilisation de l'espace pour différentes utilisations ou affectations ;

#### 4. Bâtiment avenue Paul-Henri Spaak :

Considérant que le bâtiment de gabarit R+7 avec un socle sur deux niveaux se raccroche à l'immeuble existant qui fait partie d'un ensemble très cohérent ; qu'il reprend le même niveau sous corniche que le voisin, avec une corniche débordante, ce qui permet une bonne intégration dans le contexte environnant et est conforme à l'article 5 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet est plus profond que le voisin de référence au rez-de-chaussée mais après un recul de 2,5m, qu'au niveau des étages le projet est plus profond de 1,92 m sur une largeur de 2,5 m puis est prolongé de 3,5 m par une terrasse ; qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, que le recul a été augmenté jusqu'à la cage d'escalier afin de permettre une liaison plus douce avec les voisins et de limiter les impacts comme demandé par la précédente commission de concertation ;

Considérant que s'agissant d'un développement sur une grande partie de l'îlot, des raccords harmonieux permettent de dépasser les hauteurs et profondeurs de référence en prenant du recul afin de diminuer les impacts et de créer une cohérence d'ensemble de l'îlot ;

Considérant que le projet prévoit un accès direct traversant et permettant une transparence vers le jardin collectif le long du mitoyen ; que pour le reste le rez-de-chaussée est occupé par un équipement qui se prolonge au 1<sup>er</sup> étage, des locaux techniques dont le local poubelle et le local deux-roues et l'accès au parking souterrain ;

Considérant que l'équipement prévu a une entrée et une circulation privative, que sa nature exacte n'est pas encore connue ; que la superficie de 230 m<sup>2</sup> permet de s'assurer de son utilisation ;

Considérant que 12 logements sont prévus dans ce bâtiment et qu'ils sont répartis comme suit :

- 6 appartements 2 chambres,
- 6 appartements 3 chambres,

Que ces logements sont traversants, qu'ils possèdent tous un espace privatif extérieur ; qu'ils répondent à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et au Titre II du RRU ; que certains sont adaptés PMR ;

Considérant que les demandeurs précisent qu'il s'agit de logements sociaux le cas échéant afin de rejoindre la volonté de l'avis du Collège de la commune de Saint-Gilles émis pour la précédente version du projet, qu'aucune convention n'a cependant été réalisée en ce sens et qu'il y aurait lieu de s'assurer de la finalité sociale de ces logements ;

Considérant également que la note « Quartier Midi : vers une gare habitante » visait à garantir l'accessibilité du parc de logement dans le quartier Midi et portait l'objectif d'atteindre à minima 25 % de logement à finalité sociale dans les projets d'une certaine ampleur ;

Considérant que le projet développe des surfaces d'une grande ampleur et devrait donc intégrer à minima cet objectif ;

Considérant que le bâtiment est conforme aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU en ce qui concerne les locaux poussettes, poubelles et entretien ;

Considérant que de plus, le fait que les terrasses privatives des logements soient placées tantôt vers l'intérieur d'îlot, tantôt vers l'espace public permet d'animer la façade ;

Considérant que les façades se déclinent en différents plans de maçonnerie, différentes couleurs de joints et différents appareillages afin de rendre moins rigide la trame de la façade principale en briques de teinte blanc/gris avec un socle sur deux niveaux qui sera plus foncé ;

Considérant que les châssis seront en aluminium de couleur bronze, les terrasses en béton architectonique et les garde-

corps en aluminium thermolaqué de teinte bronze ;

Considérant que la façade s'intègre, dans le contexte urbain et répond aux caractéristiques urbanistiques des immeubles de logements présents comme l'immeuble Tintin ;

##### 5. Affectations :

Considérant que le projet propose un programme mixte de 53 828 m<sup>2</sup> au total, portant l'ambition d'articuler les différentes fonctions représentées dans le quartier, que le programme se développe comme suit :

- 38 134 m<sup>2</sup> de bureaux, donc 71% ;
- 12 953 m<sup>2</sup> de logements, donc 24% ;
- 1 042 m<sup>2</sup> de commerces, donc 2% ;
- 1 543 m<sup>2</sup> d'équipements, donc 3% ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, seul le pourcentage de bureaux n'a pas été revu à la baisse ;

Considérant, comme précité, que la commune de Saint-Gilles rejoint les objectifs du schéma directeur adopté le 14/01/2016 et le projet initial de gare habitante qui prévoyait une proportion de 50% de logements et de 50% de bureaux sur l'ensemble de la zone étudiée, que la proportion de bureaux proposée dans le projet modifié reste inchangée et trop importante ;

Considérant que la tour à l'angle de l'avenue Paul-Henri Spaak et de la rue Ernest Blérot est dédiée aux bureaux, qu'une diminution de sa hauteur permettrait de diminuer les superficies de bureaux et de retrouver un équilibre plus adapté aux besoins du quartier ;

Considérant que le projet prévoit 65 logements conventionnés (sur 79 au total), de 1 à 3 chambres, dans un quartier défavorisé (faibles revenus et taux de chômage élevé) où l'offre en logements à finalité sociale est faible ; que les logements sont qualitatifs notamment parce qu'ils sont spacieux, traversants et offrent l'accès à un jardin et qu'ils permettront à des familles moins aisées d'acquérir un habitat qualitatif ;

Que la typologie variée des logements proposés permet d'accueillir une population mixte sur le site, que d'autre part, le jardin collectif créé en intérieur d'îlot stimulera la rencontre des différents habitants ; que la demande augmente encore cette mixité avec les deux coliving ;

Considérant que la demande amendée avait augmenté la part de logement tout en maintenant les superficies de bureau, que suite aux modifications demandées par la commission de concertation, la présente demande a dû réduire les gabarits des immeubles en moyenneté, ce qui a un impact sur les superficies de logements proposées mais que cette réduction a été imposée sur base du bon aménagement des lieux ;

Considérant que de nombreux besoins en équipement ont été identifiés au sein du quartier dans les thématiques suivantes : petite enfance, social, école, sport, personnes âgées, culture ; que les commerces existants au sein du quartier sont déjà diversifiés, mais la construction d'un îlot actuellement non bâti induit des besoins supplémentaires pour ses utilisateurs (175 habitants et 2.446 travailleurs) ; Que les besoins en services et commerces pour les habitants sont aussi bien alimentaires qu'administratifs ou de support, suivant un esprit de ville accessible en 10 minutes ( tous les services de base dans un rayon de 10 min de marche) ; que les besoins en services et commerces pour les bureaux vont vraisemblablement être plus spécifiques : HoReCa, imprimerie, services digitaux, publicitaires, etc. ;

Considérant que la note « Quartier Midi : vers une gare habitante », vise un rééquilibrage des fonctions dans le quartier Midi et précise que le renforcement de la fonction résidentielle nécessite d'être accompagné par des équipements qui répondent aux besoins de habitants ;

Considérant que la proportion d'équipements au sein du projet reste très faible (3%) au regard de ladite note et peu proportionnée aux besoins des 79 logements créés et des superficies de bureau créées ;

Considérant qu'il est à noter que l'implantation de commerces et d'équipements au rez-de-chaussée apporte une transparence, vecteur de sentiment d'espace et d'animation ; qu'ils contribuent à l'économie locale et rayonnent en créant de nouveaux points d'attraction ; qu'il est donc positif d'en prévoir ;

Considérant que les cellules commerciales pourraient accueillir des établissements horeca, que la demande prévoit le rejet des hottes en toiture comme demandé ;

Que cette mixité de fonction participe à la nouvelle identité de porte d'entrée internationale du quartier, créant par ailleurs, des emplois locaux (directs comme indirects) répondant aux objectifs de la zone de revitalisation urbaine (ZRU) ; que les incidences du projet en socio-économie sont jugées positives ;

## 6. Accès et techniques :

Considérant que le projet prévoit plusieurs accès piétons et vélos répartis le long des différentes voiries ; que l'accès vers le parking en sous-sol se fait du côté de l'avenue Paul-Henri Spaak à la jonction entre le bâtiment de bureaux et celui de logements ; que cet accès se trouve à distance de l'immeuble mitoyen ce qui permet de limiter les nuisances ;

Considérant que l'entrée principale de l'immeuble de bureau se trouve face à l'esplanade de l'Europe et à la place Horta, en lien avec la gare du Midi ; une seconde entrée est prévue rue Bara, qu'elle est pourvue d'un ascenseur vélo pour faciliter l'accès des vélos au sous-sol ;

Considérant que l'entrée pour le parking vélo, le commerce au coin et pour les bureaux du côté de la rue Bara se trouve sous un portique puisque le rez-de-chaussée est décalé par rapport aux étages ; que cet aménagement permet une ouverture de l'espace et une vue dégagée qualitative ;

Considérant que pour les logements, deux passages couverts privatifs créent les accès piétons et cyclables directs vers le jardin intérieur, l'un côté rue Bara et l'autre avenue P. H. Spaak ; que ces deux entrées ont une double hauteur et permettent une percée visuelle depuis l'espace public vers l'intérieur d'îlot ; que ces entrées permettent de rejoindre de plain-pied les locaux vélos ;

Considérant que 5 entrées, à front de rue et exclusivement piétonnes, donnent accès aux noyaux verticaux desservant les logements, côté rue Bara ;

Considérant que, de manière générale, les entrées sont particulièrement qualitatives et marquent la façade de manière à permettre une lecture et un adressage clairs des bâtiments ;

Considérant que la demande prévoit des locaux poubelles pour les logements au rez-de-chaussée au niveau de chaque entrée commune, que ces locaux sont ventilés et facilement accessibles ; qu'ils sont conforme aux Titre II du RRU;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable d'encombrer les trottoirs avec des conteneurs mais que Bruxelles Propreté (mail du 07/02/2024) ne souhaite pas installer de containers enterrés même à mutualiser avec d'autres projets dans les environs ;

Considérant que le système de géothermie est envisagé mais des études hydrogéologiques complémentaires devront être effectuées ; si cela s'avère possible et pertinent, une demande de permis modificative sera introduite ;

Considérant que la demande prévoit des caissons acoustiques et des plaques de répartition pour les unités extérieures des PAC en toiture ;

## 7. Espaces extérieurs :

-

Vu la note de gestion de l'eau fournie dans la demande modifiée ; que la demande a été travaillée avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet prévoit de désimperméabiliser une grande partie de l'intérieur d'îlot et qu'il prévoit également l'infiltration d'eaux pluviales au travers d'une noue ;

Considérant que le projet entraîne des travaux en contact direct avec le sol de plus de 20 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la parcelle 21305\_C\_0338\_N\_011\_00 est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;

Considérant la présence de gravats de démolition sur cette parcelle, de qualité inconnue, dont l'étendue n'est pas entièrement connue et semblant être situés au sein de la zone allouée à la future noue ; que le demandeur a obtenu un avis favorable de la sous-division « Gestion intégrée des sols » de BE pour l'infiltration des eaux pluviales, qu'il a été confirmé par cette dernière qu'il n'était pas nécessaire de refaire une étude de risque à condition que le projet ne prévoit pas d'enlever les murs emboués installés sur tout le pourtour de la parcelle lors des travaux d'assainissement et que les gravats de démolition de qualité inconnue soient entièrement enlevés ;

Considérant que les parcelles 21305\_C\_0338\_K\_011\_00 et 21305\_C\_0338\_L\_011\_00 sont répertoriées en catégorie 0 (pollution possible) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;

Considérant l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol : une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur d'un permis d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol sur plus de 20 m<sup>2</sup> sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0 impliquée par cette demande, et ce avant la délivrance du permis ; que BE a accordé une dispense pour impossibilité technique d'effectuer les forages et a déclaré la RES conforme le 03/04/2008, qu'une nouvelle demande de dispense a été demandée le 09/02/2024 et accordée ;

Considérant que la dispense est valable tant que le motif d'impossibilité technique subsiste, que dès que ce motif disparaît, une reconnaissance de l'état du sol devra être réalisée à charge du maître d'ouvrage des travaux réalisés, et ce dans les

60 jours de la disparition de l'impossibilité technique ;

Considérant que la demande répond aux conditions de la dernière commission de concertation en ce qui concerne la citerne de récupération des eaux de pluie, la récupération de l'eau de pluie, le placement d'un ouvrage en passage de nappe à la construction ;

#### 8. Intérieur d'îlot – jardin commun :

Considérant que l'intérieur d'îlot est occupé par un jardin collectif pour l'ensemble des logements, qu'il est accessible par les deux grandes entrées, qu'il a une superficie de 2 624 m<sup>2</sup> dont 1.596 m<sup>2</sup> sont en pleine terre ;

Considérant que les contraintes structurelles dues à la présence du puits du métro ont un impact sur la construction mais également sur l'aménagement du jardin et la possibilité de surface en pleine terre, que pour autant le projet prévoit une superficie égale à 60 % de la zone de cours et jardin ; que le projet permet à l'îlot de retrouver un cœur vert qualitatif et représente une amélioration majeure ;

Considérant que le site du projet est situé dans un quartier pauvre en espaces verts, qu'il ne présente, actuellement, qu'une faible valeur biologique ; que dans le cadre du présent projet, les objectifs régionaux en matière de biodiversité vont plutôt se traduire par le développement de la végétation en intérieur d'îlot, la verdurisation des toitures, la végétalisation des façades, la plantation d'espèces indigènes, la mise en place d'aménagements favorables à la faune (gîtes, nichoirs...), la remise en valeur de l'eau (via une gestion intégrée des eaux pluviales notamment), etc. ;

Considérant que les documents fournis dans le cadre de la demande modifiée mentionne l'intention du demandeur de trouver un accord avec les autres copropriétés de l'îlot afin de permettre l'accès à tous les habitants au jardin collectif ; que la demande ne fournit pas de garanties à cela mais que la commission de concertation ne peut l'imposer et salue l'intention ;

Considérant qu'un local vélos de 146 emplacements est prévu dans le jardin collectif sur une partie de la dalle de QPark ; qu'il est prévu avec une toiture verte semi-intensive qui permet de prolonger les aménagements paysagers et de le rendre le plus discret possible, que ce volume est en dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardin ;

Considérant qu'il est regrettable que ce parking pour les vélos empiète sur l'espace vert créé en intérieur d'îlot, qu'il y aurait lieu de l'intégrer aux constructions à front de rue dans le but d'augmenter au maximum la part de pleine terre ou apparentée (dalle + substrat) au sein du projet ;

Considérant que la partie en pleine terre comprend un jardin de pluie et une zone de jeux et que la demande y prévoit la plantation de sujets à hautes et moyennes tiges ; que la partie sur dalle est aménagée en toiture intensive avec un aménagement paysager en relief permettant de créer une zone tampon entre les logements et les bureaux mais aussi d'y intégrer la rampe d'accès au parking ;

Considérant que de manière générale l'aménagement du jardin collectif en intérieur d'îlot encourage les rencontres entre les habitants, qu'étant privatif, il permet un havre de paix pour les logements mais que le quartier connaît une carence en espace vert espaces de jeux pour enfant et qu'il serait dès lors souhaitable que l'intérieur d'îlot soit accessible pour les habitants du quartier de l'îlot en journée ;

Vu la note d'intention paysagère jointe à la demande et les fiches techniques des aménagements prévus ; que l'aménagement proposé est qualitatif et que le demandeur prévoit 100% d'espèces indigènes ;

Considérant par ailleurs que la demande prévoit des bacs potagers, des aménagements pour la faune (nichoirs, abris, abreuvoirs), qu'elle prévoit de respecter la charte du Réseau Nature dans son plan de gestion de l'espace vert ;

Considérant que le demandeur envisage une gestion différenciée pour le jardin collectif, que cela favorisera l'accueil de la faune ;

#### 9. Toitures :

Considérant que la demande prévoit au total 2 081,69 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée dont 667,85 m<sup>2</sup> de toitures vertes semi-intensives, 770,44 m<sup>2</sup> de toitures vertes extensives et 643,4 m<sup>2</sup> de toitures vertes intensives ; que les toitures les plus hautes des bâtiments Bara, Blérot et de l'accent sont réservées à des panneaux solaires et ne sont donc pas verdurisées ;

Considérant qu'une partie des toitures non végétalisées sont aménagées en toitures accessibles pour les employés des bureaux comme la toiture du lobby du rez-de-chaussée, la terrasse du R+7 à l'angle des rues Bara et Blérot, ainsi que le rooftop au R+18 ; que les toitures représentent en effet une bonne alternative pour apporter de la qualité aux espaces ;

Que la seconde partie des toitures non végétalisées est utilisée pour la mise en place de panneaux photovoltaïques, que 372 panneaux seront installés et couvriront environ 4% des besoins en électricité du bâtiment de bureau ; que ces panneaux solaires sont en rang serré et avec une inclinaison forte ;

Considérant que pour les toitures vertes extensives sont prévues avec un tapis de sedum, d'herbes aromatiques et de fleurs sauvages, qu'elles sont prévues avec des plaques de drainage qui retiennent suffisamment d'eau pour ce type de

plantes résistantes à la sécheresse et peu gourmandes en eau, et assurent un drainage fiable en cas de forte pluies ;

Que pour les toitures intensives, la demande prévoit des plaques de drainage plus élevées (23l/m<sup>2</sup>) et une couche de substrat épais (30 cm) ce qui permet donc une plus grande variété de plantations, graminées ornementales ou vivaces, que le système de toiture drainante prévu rend superflu un système d'arrosage mais que deux robinets extérieurs permettent tout de même de pallier un manque d'eau en cas de forte sécheresse ;

#### 10. Abords :

Considérant que les trottoirs de la rue Bara et de l'avenue Paul-Henri Spaak seront réaménagés avec des matériaux similaires aux matériaux existants à savoir des pavés béton;

Considérant que la demande fournit un plan reprenant les travaux prévus pour les abords, qu'une nouvelle demande d'avis à Bruxelles Mobilité a été faite et qu'il y a lieu de respecter les conditions de mise en œuvre de cet avis ; que la demande prévoit la plantation de 6 nouveaux arbres en voirie mais également le placement de deux poches d'emplacements vélos, une de 20 emplacements normaux et une de 11 emplacements dont 4 cargos ;

Considérant que pour la rue Ernest Blérot, le bâtiment s'implante en retrait de la limite de propriété mais également en retrait de l'alignement prévu par le PAD ; que ce retrait permet de conserver la largeur de la rue mais également la bretelle de circulation réservée aux bus de la STIB ce qui a été demandé par la STIB, Bruxelles Mobilité et soutenu par les résultats de l'étude d'incidence;

Considérant que les retraits créés doivent être considérés comme des zones de recul et n'étant pas végétalisées, celles-ci sont en dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU, que cependant au vu de la particularité du projet ces zones sont vouées à la circulation piétonne, que les alignements diffèrent entre le PRAS, le PAD, la situation de fait, etc. que le front de bâtisse proposé est cohérent ;

Considérant que les affectations prévues au rez-de-chaussée (commerces, horeca, équipements) permettent d'activer l'espace public adjacent et un certain contrôle social ; que le positionnement des entrées renforce les connexions visuelles et physiques avec l'esplanade de l'Europe, les entrées de la gare du Midi, la rue Bara et, plus loin, les quartiers de Cureghem et de Saint-Gilles ;

Considérant que le CRU prévoit plusieurs aménagements d'espaces public dans le périmètre, qu'il y a lieu de se coordonner au niveau des chantiers mais également des matériaux et des plantations ;

Considérant que la zone de recul au niveau de l'entrée principale est agrémentée de mobilier urbain tels que des bancs, des bacs à fleur, des poubelles ou encore des emplacements vélos; que l'abattage et la plantation d'arbres dans l'espace public doit également ressortir clairement avec les essences choisies et la taille des sujets ; que la demande de prévoit de planter un arbre le long de la rue Blérot à l'endroit des emplacements vélos, que cet aménagement ne semble pas cohérent d'autant qu'aucune fosse d'arbre n'est prévue ;

#### 11. Espaces publics à céder :

Considérant que toutes les voiries entourant le projet sont des voiries régionales ; que Bruxelles Mobilité doit donner son accord sur les aménagements prévus ;

Considérant que, comme décrit plus haut, l'implantation des bâtiments ne suit pas les limites de propriétés, qu'il y a donc un échange foncier et une rétrocession nécessaire au projet qui doivent être fait avec la région (Bruxelles Mobilité) de manière à ce que les trottoirs et voiries soient incorporées dans le domaine public et à ce que les limites de propriété correspondent au front de bâtisse sauf en ce qui concerne les retrait des deux entrées ;

### **Analyse des réglementations en vigueur :**

#### 1. PRAS :

Considérant que le projet est situé en zone administrative avec un liseré de noyau commercial le long de l'avenue Paul-Henri Spaak;

Considérant que les zones administratives peuvent être affectées au logement et aux équipements, qu'elles peuvent également être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1000m<sup>2</sup> par projet et par immeuble ; que cependant la prescription particulière 7.3 du PRAS prévoit que ces superficies peuvent être augmentées après que les actes et travaux aient été soumis à mesures particulière de publicité, que tel est le cas ici ;

Considérant que la prescription 7.4 du PRAS mentionne que les caractéristiques urbanistiques des constructions doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant, que leur modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ; que dans ce cas les caractéristiques du cadre urbain environnant sont multiples et variées entre les maisons de la rue Bara d'un tissu plutôt néoclassique, les bâtiments Eurostation plutôt postmodernes et les immeubles des années '60 ; que la présente demande est soumise à mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande répond à la prescription 22 du PRAS en ce que les rez-de-chaussée de l'avenue Paul-Henri Spaak sont affectés aux fonctions commerciales; que la superficie affectée au commerce peut être portée jusqu'à 2500m<sup>2</sup>

par projet et par immeuble, lorsque les conditions locale le permettent et après que les actes et travaux aient été soumis à MPP ; que l'étude d'incidence permet de confirmer que les conditions locales le permettent et que la présente demande est soumise à MPP ;

Considérant que la prescription 0.2 du PRAS prévoit que "en dehors des programmes prévus pour les zones d'intérêt régional, les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m<sup>2</sup> prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m<sup>2</sup> de superficie au sol chacun"; que la demande est conforme en ce qu'elle prévoit un espace vert d'un seul tenant de 2 624 m<sup>2</sup> dont 1596 m<sup>2</sup> sont en pleine terre pour une superficie de terrain de 9563m<sup>2</sup>;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité » ; qu'en maintenant une zone de pleine terre et en prévoyant un aménagement paysager de l'intérieur d'îlot, la demande répond à la prescription 0.6 du PRAS, que même si le local vélo prévu en intérieur d'îlot se trouve en intérieur d'îlot il participe à la biodiversité du site;

## 2. Note relative au PAD :

Considérant que le PAD Midi est en cours de révision, que la note de mars 2023 représente le bon aménagement des lieux tel que défini par le Gouvernement ; que dans l'attente d'une nouvelle version, le RRU et le PRAS demeurent le cadre réglementaire d'application ;

Considérant que le présent projet propose une mixité de fonction dont 24% de logements, dont un bâtiment entier de logements conventionnés, ce qui permet de renforcer le caractère résidentiel du quartier ; que la demande amendée prévoyait 30% de logement, que la diminution de ce pourcentage intervient suite aux conditions imposées par la commission de concertation ;

Que les superficies dédiées aux équipements d'intérêt collectifs ou de service public ont légèrement augmenté (3% de la superficie hors sol du projet), que leur destination n'est pas encore connue mais qu'il pourront en tout cas répondre aux besoins du quartier ;

Considérant que le projet propose de retrouver un intérieur d'îlot verdurisé et en pleine terre ce qui permet au logements de retrouver un cadre de vie qualitatif ; que, de par les affectations prévues au rez-de-chaussée, le projet active l'espace public ;

Considérant qu'au cours des différentes versions du projet, la densité a, certes, été diminuée, que la demande présente toutefois toujours des dérogations au RRU non négligeables au niveau de la tour à l'angle de l'avenue Paul-Henri Spaak et de la rue Ernest Blérot et au niveau du bâtiment sis le long de la rue Ernest Blérot (dépassement de 13 étages pour la tour, dépassement de 4 étages pour le bâtiment sis rue Ernest Blérot) ;

Considérant en effet que les lignes directrices reprises dans la note de mars 2023 et définissant les gabarits des bâtiments étaient les suivantes préconisaient que *les gabarits des nouvelles constructions devront s'inscrire dans le cadre du RRU existant, parallèlement à la volonté de diminuer la densité :*

*Pour veiller à la bonne insertion dans le contexte environnant qui garantit la qualité d'ensemble morphologiquement cohérent ;*

*- Pour garantir la qualité des espaces publics et espaces ouverts existants et à créer et favoriser un cadre de vie agréable ;*

*- Pour diminuer/éviter les nuisances potentielles que pourrait créer le développement de bâtiments élevés (vent, ombrage, effet canyon...);*

*- Pour définir les meilleures implantations du bâti et de maintenir une percée visuelle (perspective urbaine) depuis le haut de Saint-Gilles (par rapport aux incidences du skyline).*

*Certains projets d'îlot, comme les îlots Tintin et Horta-Bara, ne comprendront, in fine, pas de tours/d'immeuble plus haut que les hauteurs du quartier.*

Considérant que le projet ne rencontre pas ces lignes directrices et qu'il y aurait lieu de réduire le gabarit de la tour et du bâtiment Blérot ;

Considérant que la traversabilité de l'îlot a été étudiée mais qu'il a été jugé préférable de maintenir une perméabilité visuelle mais pas de possibilité de traverser l'îlot, ceci en partie afin de ne pas reléguer la rue Blérot à un axe logistique ; que cette notion est partagée par toutes les instances ;

## 3. RRU :

Considérant que les bâtiments s'implantent en mitoyenneté, que ce sont donc les articles 3 à 6 du Titre I du RRU qui s'appliquent;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'alignement, que celle-ci n'a pas changée depuis la dernière version du projet mais qu'elle se justifie ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de construction, que si on analyse le projet par rapport aux deux bâtiments mitoyens, les profondeurs de constructions des deux sont dépassées, qu'un recul est opéré avant le dépassement, que cependant celui-ci est encore augmenté par des terrasses en façade arrière ; que l'article 4 du Titre I du RRU précise que la profondeur ne peut dépasser la profondeur de référence la plus profonde ; que des deux côté les plans modifiés ont réduit ces dérogations telles que demandé par la commission de concertation en augmentant les retrait ; que la dérogation est, dès lors, justifiable en ce que les impacts sont réduits ;

Que le bâtiment côté Blérot présente toujours la même dérogation à l'article 4 du Titre I ; que cette dérogation est acceptable en ce que ce bâtiment est assez éloigné des deux immeubles mitoyens, qu'il s'agit d'une composition d'ensemble qui n'impacte pas les logements existants et que la qualité du bâtiment est assurée en termes d'éclairément naturel ;

Que certains chemins piétons, cyclistes et accès SIAMU sont également en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'ils sont construits en sous-sol mais ne sont pas recouverts d'une couche de terre arable de 60cm, que la dérogation se justifie par la nécessité de prévoir une sous-fondation ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant, que la hauteur de référence la plus haute (27m du bâtiment mitoyen côté Spaak) est largement dépassée notamment au niveau de l'accent mais également au niveau des bâtiments le long des limites mitoyennes ;

Que, au niveau du mitoyen côté Spaak, la dérogation a été supprimée ;

Considérant que le dépassement de 13 étages pour la tour à l'angle de l'avenue Paul-Henri Spaak et de 4 étages pour le bâtiment de la rue Ernest Blérot ne sont pas acceptables ;

Considérant effectivement que les gabarits projetés dépassent exagérément le volume capable maximal dicté par les normes du titre I du RRU et considérant l'impact de cette tour et du bâtiment rue Ernest Blérot sur le cadre urbain environnant et notamment sur l'intérieur d'îlot et les logements de la rue Bara, nuisant à leurs qualités ;

Considérant que ces augmentations volumétriques tranchent démesurément avec le cadre urbain environnant en proposant un gabarit largement supérieur aux bâtiments mitoyens, que le positionnement de la tour rend sa visibilité importante depuis l'espace public, que cette dernière impactera de façon non négligeable les vues et perspectives du quartier, notamment depuis la place Victor Horta, que la présence de la tour du Midi ne suffit pas à justifier une construction d'une telle ampleur ;

Considérant également l'enseigne Tintin classé présente sur le site, que le projet modifie considérablement les perspectives sur cette dernière ;

Considérant qu'une gradation mesurée et modérée du nombre des étages est envisageable entre le gabarit projeté de la rue Bara et l'angle formé par l'avenue Paul-Henri Spaak et de la rue Ernest Blérot afin de se rapprocher des hauteurs des îlots mitoyens, qu'une légère divergence de hauteur à l'angle serait acceptable ;

Considérant que la tour totalise une hauteur de 77,55m, que son gabarit est dès lors plutôt assimilable à celui d'un R+24 en divisant la hauteur totale par une hauteur d'étage type de 3m ;

Considérant que la réduction de la hauteur de la tour de 11 étages et du bâtiment le long de la rue Ernest Blérot de 3 étages permettrait de retrouver des volumétries plus adaptées au cadre environnant et de diminuer les dérogations au RRU ;

Que, côté Bara, la demande a introduit une progression avec un recul plus important ; que le bâtiment mitoyen peut être considéré comme anormalement bas par rapport aux hauteurs moyennes des bâtiments de l'îlot, que cependant celui-ci n'a pas de possibilité évidente d'une démolition/reconstruction ni de rehausse importante, que le volume de liaison proposé assure un raccord harmonieux ; que si la hauteur R+8 peut être en dissonance avec le côté impaire de la rue Bara, il se justifie au regard de l'îlot dans lequel se développe le projet ;

Que le projet a un impact en termes d'ensoleillement mais principalement sur l'intérieur d'îlot qui fait partie du même projet et sur les façades de la rue Bara ainsi que sur le parc Grisar, que cet impact serait présent quelle que soit la construction ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la toiture, que de même que pour la dérogation à l'article 4, si on analyse le projet par rapport aux deux bâtiment mitoyens, la toiture du projet est plus haute que chacun des voisins et monte encore jusqu'à atteindre son maximum au niveau du R+18 de la tour, que cette dérogation soulève les mêmes remarques que celles mentionnées ci-dessus pour la dérogation à l'article 5 du titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de façade ;

Considérant que certains éléments techniques et cabanons d'ascenseurs ne sont pas intégrés au volume de toiture, qu'ils sont malgré tout placés à des endroits peu ou pas visibles depuis l'espace public, que la demande prévoit de les habiller afin de les intégrer de la manière la plus harmonieuse possible ; que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne les zones de recul, que comme précisé dans le précédent avis de la commission de concertation, dans ce cas-ci, une dérogation est certainement préférable au respect de la règle ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce qui concerne la zone de cours et jardin, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU, qu'en ce qui concerne les toitures vertes; que la dérogation n'a pas été modifiée et se justifie ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacement par logements ; que la norme d'un emplacement par logement n'est pas respectée, que compte tenu de la très bonne accessibilité du site et du type de logements prévus (logements conventionnés), le ratio de 0,4 emplacement par logement se justifie ;

#### 4. RCU

Considérant que chaque commune possède un RCU, qu'au nom du respect du principe de territorialité des compétences communales, ces règlements ne s'appliquent que sur les parties du projet situées sur le territoire de l'une ou l'autre commune;

Considérant qu'en ce qui concerne la conformité aux prescriptions urbanistiques communales, les dérogations sollicitées sont de même nature que celles relatives au RRU ;

#### RCU de la commune d'Anderlecht :

Considérant que ces dérogation n'ont pas été modifiée, que les motifs donnés dans le précédent avis de la commission de concertation sont donc toujours valables ;

#### RCB de la commune de Saint-Gilles :

Considérant que la demande doit respecter les dispositions du RCU des articles 34, 36, 39, 49 55, 56 et 83 ; qu'il s'agit de prescriptions techniques qui ne sont plus d'application actuellement mais qu'il y a lieu de s'assurer que les techniques mises en œuvre répondent aux mêmes critères de qualité constructive et esthétique ;

#### Mobilité :

Considérant que le projet se situe à l'intersection des quartiers Cureghem et Gare du Midi, non loin de la Petite Ceinture de Bruxelles (R20) à laquelle il se connecte via le boulevard Jamar ; que le site est entouré par les voiries suivantes : la rue Bara à l'ouest, la place Bara et le boulevard Jamar au nord, l'avenue Paul-Henri Spaak à l'est et la rue Ernest Blérot au sud ;

Considérant que le Plan régional de mobilité (PRM), appelé Good Move, considère comme axes piétons majeurs plusieurs voiries aux abords immédiats du projet : l'esplanade de l'Europe ('magistrale piétonne') mais aussi la place Victor Horta, l'avenue Paul-Henri-Spaak, la rue de Fiennes et le boulevard Jamar ;

Considérant que la continuité constituée par la rue des Deux Gares, la rue de France, l'Esplanade de l'Europe et le boulevard du Midi est par ailleurs qualifiée de grand axe à l'égard des cyclistes, de même que l'avenue Fonsny, qui lui est parallèle ; que nombre d'autres voiries du quartier ont une vocation de liaison ;

Considérant qu'en termes d'aménagements, les rues avoisinant directement le projet (rue Bara, avenue Paul-Henri Spaak, rue Ernest Blerot, rue de Fiennes, boulevard Jamar) ne disposent pas de pistes cyclables ; que plusieurs possibilités existent dans le quartier en matière de mobilité douce partagée, parmi lesquelles la station Villo! située place Victor Horta, face au projet, qui compte 40 emplacements ; que près de 260 emplacements de parking vélo à l'air libre sont disponibles gratuitement dans un rayon de 400 mètres autour du projet avec un taux d'occupation très variable ;

Qu'en ce qui concerne les transports publics, le quartier est abondamment desservi, que le projet se trouve à proximité immédiate de la gare du Midi ; que le PRM donne une importance majeure aux lignes 2 et 6 du métro, qui circulent sous le projet et suivent pour leur majeure partie la Petite Ceinture ; qu'à l'avenir, la nouvelle ligne de métro 3 reliera également les stations Albert et Bordet via la gare du Midi ; qu'à proximité du projet, on dénombre 5 lignes de tram et 19 lignes de bus (exploitées par De Lijn, la STIB ou le TEC) ;

Qu'en ce qui concerne la circulation automobile, la rue Bara est considérée comme un axe majeur par le PRM ; qu'avec la rue des Deux Gares, le boulevard industriel et le boulevard Jamar, la rue Bara assure en effet la connexion entre le ring de la Capitale et la Petite Ceinture ; que la plupart des autres voiries aux alentours du projet constituent un réseau de quartier ;

Considérant que le projet est également entouré de parkings publics tels que Q-Park (1.483 emplacements publics, 6 €/h) ou le parking Gare du Midi 2, rue Bara, géré par Indigo Belgium (125 emplacements, 2,80 €/h) ; que les stations Cambio Midi/zuid, Fonsny et Conseil/Raad sont présentes dans un rayon de 500 m à pied autour du projet (capacité totale de 15 places/véhicules) ;



Qu'en plus, au vu de la présence de la Gare du Midi, de nombreux emplacements de taxis sont présents à proximité du projet sur la rue Ernest Blérot, près de la place Victor Horta et dans la rue Couverte ;

### 1. Vélo :

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

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

Considérant que la demande modifiée prévoit 400 emplacements vélos dont 201 pour les logements, 194 pour les bureaux et 5 pour les commerces et équipements ;

Que les emplacements pour les logements sont répartis en 2 poches aménagées au rez-de-chaussée :

- 141 emplacements couverts et sécurisés dans un local de 405 m<sup>2</sup> aménagé et intégré dans le jardin collectif dont 16 sont réservés aux vélos cargos, les attaches sont de type U renversé ;
- 60 emplacements dans un second local vélo de 80 m<sup>2</sup> intégré en façade arrière du bloc de logements Bara, avec des racks à double hauteur ;

Considérant que des points de recharge pour les vélos électriques sont prévus, tant dans la partie bureau que dans la partie logement ;

### 2. Voiture :

Considérant que l'offre d'un parking de destination (pour le bureau ou public) ne rencontre pas les objectifs du PRM qui vise à baisser la part modale de la voiture au bénéfice des modes actifs et transports publics, étant donné que le choix du mode de déplacement est largement conditionné par l'offre de stationnement automobile sur le lieu de destination ;

Considérant dès lors que vu la localisation du site et les objectifs régionaux en matière de mobilité, Bruxelles Mobilité recommande de réduire au maximum l'offre en stationnement pour les bureaux et d'offrir à la place quelques emplacements pour les véhicules partagés ;

Considérant également que des emplacements supplémentaires pourraient être mis à profit pour le déplacement du local vélo situé en intérieur d'îlot ;

Considérant que le RRU impose de prévoir au minimum un et au maximum deux emplacements de parking par logement, qu'un ratio de 0.42 pour les logements est maintenu avec 33 emplacements voitures et 5 emplacements motos pour le logement ; que cela représente une dérogation au RRU, Titre VIII, article 6, que cette dérogation est acceptable au vu des raisons énoncées ci-dessus et de la très bonne accessibilité du site ;

Considérant que le projet prévoit 12 places de parking (8 voitures et 4 motos) réservées aux commerces et équipements ;

Considérant que la demande a prévu 32 emplacements permettant la recharge de véhicules électriques ;

Considérant qu'en vue de limiter l'impact sur l'espace public notamment devant la gare, le PAD encourageait la mutualisation des entrées de parking avec celle du parking Q-Park ;

Considérant que les entrées et sorties du parking sont donc toujours prévues du côté de l'avenue Paul-Henri Spaak, que BM estime que l'avenue Paul-Henri Spaak va connaître des évolutions importantes ; que les entrées et sorties de véhicules pourraient générer des embarras de circulation pour les bus, que cet accès nécessite la suppression de 3 emplacements de stationnement ;

Considérant qu'il y aurait lieu de pousser les études visant à mutualiser les entrées des parkings (Move Hub / Qpark) et à relocaliser celles-ci afin de répondre à ces problématiques ;

### 3. Livraisons :

Considérant que le projet prévoit un espace de livraison supplémentaire dédié aux commerces et équipements en voirie côté Blérot, comme demandé par la précédente commission de concertation ; que l'aménagement de celle-ci nécessite également la suppression d'emplacements de stationnement ;

Considérant qu'un accord a été trouvé avec BM afin de la situer dans la rue Ernest Blérot ; que cependant Bruxelles Mobilité n'est pas favorable aux zones de livraisons situées dans l'espace public ;

Considérant que les manœuvres sont à proscrire sur les voiries entourant le site, qu'en temps normal il est préférable d'intégrer tous les quais de livraisons dans le volume bâti mais que cela nécessite des manœuvres, que dans ce cas précis la commission estime que pour lutter contre le stationnement sauvage il est préférable de prévoir une aire de livraison en

voirie même si ce système a des limites ;

#### 4. Voirie :

Considérant que le projet est situé en bordure de voiries régionales ;

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

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

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

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

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

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

#### 5. Infrastructures :

Considérant qu'un état des lieux contradictoire des ouvrages Métro devra être réalisé avant et après travaux, à charge du demandeur du PU ; dans le but d'éviter toutes surprises lors de l'exécution, nous conseillons au demandeur de réaliser préalablement une fouille manuelle de reconnaissance afin de vérifier l'implantation et la profondeur du puits métro ;

Considérant que les plans de stabilité doivent être soumis avant travaux à l'approbation de la DITP et du bureau de contrôle SECO, étant donné la proximité des nouveaux bâtiments et la profondeur des fondations due aux niveaux enterrés ;

Considérant que nous prions le requérant de mettre tout en œuvre afin d'éviter de prendre appui sur le tunnel Métro, que toutefois, considérant la configuration des lieux et la nature du projet, nous pourrions exceptionnellement marquer notre accord sur l'appui de certaines infrastructures sur les parois moulées du Métro, sous réserve de la production d'une note justificative soumise à l'approbation d'un organisme de contrôle ;

Considérant que le demandeur du PU devra prendre toutes les dispositions acoustique et antivibratoire dans le bâtiment futur, vis-à-vis du métro existant ;

Considérant que le requérant doit prévoir toutes les mesures de protection et de sécurité nécessaires afin que les travaux n'aient aucun impact négatif sur le tunnel métro en exploitation, ainsi que toutes les mesures structurelles pour minimiser les tassements lors des démolitions et des nouvelles constructions ainsi qu'un monitoring des mesures de tassements et des déformées de parois + solutions préventives en cas de dépassement des seuils d'alerte ;

Considérant que l'étanchéité du tunnel devra être assurée pendant et après travaux ;

#### **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, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que l'Art. 7. De l'Arrêté mentionne que la valeur des charges d'urbanisme prévue à l'article 6 peut être réduite d'un tiers lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation d'un quartier conformément à l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers ou dans un périmètre de revitalisation urbaine conformément à l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine ;

Considérant que la faculté de diminution de ces charges d'urbanisme d'un tiers ne peut dans ce cas-ci être appliquée, qu'il s'agit d'une promotion immobilière importante, idéalement située au droit de la gare et impactant sensiblement le quartier, que le promoteur immobilier doit rendre au quartier ce que celui-ci lui offre ;

Considérant de plus l'article 6, 2° de l'AG du 26/09/2013 relatif à la valeur des charges d'urbanisme obligatoires fixant à 200 € par m<sup>2</sup> de superficie plancher qui dépasse le rapport plancher / sol de la zone ou de l'immeuble existant et régulier lorsque le rapport plancher / sol de celui-ci est supérieur à celui de la zone, que ce montant semble dans ce cas-ci

s'appliquer ;

Considérant que le montant de ces charges sera affecté prioritairement à la réalisation du programme de rénovation de la régie foncière communale rue Théodore Verhaegen 164 (logements étudiants et équipement d'intérêt collectif), rue du Danemark 53 (rénovation d'un immeuble de 3 logements) et avenue de la Porte de Hal 64 (rénovation d'un immeuble de 4 logements) ;

Considérant que la note du Gouvernement remplaçant le PAD Midi prévoit qu'une part significative des charges d'urbanisme soit consacrée à la production des équipements déficitaires, sans néanmoins porter préjudice aux possibilités de développer des logements publics d'autant qu'elle souligne également qu'un objectif de 25 % de logements sociaux et assimilés sociaux sera visé et soutenu par Urban dans les projets d'une certaine ampleur ;

Considérant dès lors que le montant des charges pourrait également être affecté à la réalisation de logements sociaux, sous réserve d'éléments probants quant à la finalité sociale et pérenne de ces logements et en s'assurant de la comptabilité avec l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'Urbanisme qui prévoit d'affecter prioritairement les charges à la réalisation d'actes et travaux relatifs à des logements encadrés ou conventionnés ;

#### **De manière générale :**

Considérant que le programme proposé s'éloigne fortement de la note du gouvernement qui offrait des lignes guide afin de rejoindre le bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu de revoir la proportion des bureaux à la baisse au profit des logements, des logements à finalité sociale et de l'équipement d'intérêt collectif afin de s'en rapprocher ;

Considérant également que les gabarits proposés dérogent démesurément aux normes régies par le titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les bâtiments rue Ernest Blérot et la tour et ne s'intègrent pas au cadre urbain environnant, que le projet nécessite toujours des adaptations conséquentes de la volumétrie afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

#### **DECIDE**

##### **D'émettre un avis favorable à condition de :**

- S'assurer que les 12 logements prévus pour l'immeuble côté Paul-Henri Spaak seront destinés à du logement social et en augmenter la proportion au sein du projet afin d'atteindre un pourcentage de 25% ;
- Revoir la proportion des équipements d'intérêt collectif à la hausse ;
- Déplacer le parking pour les vélos au sein des constructions à front de rue et augmenter la part de pleine terre ou assimilée de la zone de cours et jardins en conséquence ;
- Pour le bâtiment rue Bara :
  - Améliorer l'expression du gabarit de transition par rapport à la limite mitoyenne (amélioration du caractère monolithique et aveugle du mur mitoyen de 3 étages) ;
- Pour le bâtiment rue Ernest Blérot et la tour :
  - Réduire le gabarit de la tour et du bâtiment de la rue Ernest Blérot afin de tendre à la conformité avec le RRU ;
  - Démontrer la possibilité d'adaptabilité des espaces de bureaux au moyen de plans schématiques illustrant que la position de éléments structurels, les gaines techniques et les circulations verticales permettent une utilisation de l'espace pour différentes utilisations ou affectations, et plus particulièrement en logement ;
- Respecter les avis d'instance ;
- Suivre toutes les recommandations de l'étude d'incidence en ce qui concerne le chantier et se coordonner avec le CRU pour les chantiers, les plantations, les matériaux, etc. ;
- Fournir un plan d'aménagement des équipements à titre d'exemple ;
- Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;
- Procéder aux échanges de terrain nécessaire avec Bruxelles Mobilité ;

Le Secrétaire communal,

L'Échevin(e) délégué(e),

Laurent PAMPFER

Catherine MORENVILLE