



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

GOODWAYS

Madame Sandra Gottcheiner
Boulevard Anspach 1/102
1000 BRUXELLES

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1791990
Réf. DPC / DCE ref
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis : Siamu, AccessAndGo, Astrid, Vivaqua, Port de Bruxelles

Contact Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels
Albertine Folly, tél. : 02 432 83 04, E-mail : afolly@urban.brussels

PERMIS D'URBANISME

23 JUIN 2023

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Anderlecht
- Demandeur : GOODWAYS
Madame Sandra Gottcheiner
Boulevard Anspach 1 bte 102
1000 Bruxelles
- Situation de la demande : Rue Gouverneur Nens, Rue du Sel, Digue du Canal, Rue des Bassins
- Objet de la demande : PROJET INITIAL: construire un nouveau quartier comprenant:
 - un ensemble de 524 logements,
 - des activités productives (3.469 m²),
 - des Services Intégrés aux Entreprises (5.053 m²),
 - des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics (640 m²),
 - des surfaces commerciales (2.699 m²),
 - un parking souterrain de deux étages de 383 emplacements,
 - des abords rénovés ou nouvellement aménagés à savoir un espace vert privé, un espace public et réaménagement de voirie avec intégration du quai (prolongation de la place dans le périmètre de la demande).entrée et une sortie, et des abords rénovés ou nouvellement aménagés.

PROJET AMENDE: construire un nouveau quartier comprenant:

- un ensemble de 524 logements,
- des activités productives (3.457m²),
- des Services Intégrés aux Entreprises (5.109m²),
- des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics (632m²),
- des surfaces commerciales (2.649m²),
- un parking souterrain de deux étages de 383 emplacements,
- des abords rénovés ou nouvellement aménagés à savoir un espace vert privé, un espace public et réaménagement de voirie avec intégration du quai (prolongation de la place dans le périmètre de la demande).

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à construire un nouveau quartier comprenant: un ensemble de 524 logements, des activités productives (3.457 m²), des Services Intégrés aux Entreprises (5.109 m²), des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics (632 m²), des surfaces commerciales (2.649 m²), un parking souterrain de deux étages de 383 emplacements, des abords rénovés ou nouvellement aménagés à savoir un espace vert privé, un espace public et réaménagement de voirie avec intégration du quai (prolongation de la place dans le périmètre de la demande) entrée et une sortie, et des abords rénovés ou nouvellement aménagés, est délivré aux conditions de l'article 2

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés n°IMP D00, IMP 100, IMP 101, IMP 102, IMP 103, JNC 02/02 datés du 02/05/2021 ; EGF 107 daté du 12/09/2022 ; 01/02B, 01/05B, 02/01 B, SE 098 B, SE 098a B, SE 099a B, SE 099b B, SE 101B, SE 102B, SE 103B, SE 300B, SE 301B, SE 302B, PK 098A B, PK 098B B, PK 098C B, PK 098D B, PK 098E B, PK 099A B, PK 099B B, PK 099C B, PK 099D B, A 099 B, A 100 B, A 101 B, A 102 B, A103 B, A 104 B, A 105 B, A 106 B, A 107 B, A 200B, A 201 B, A 300 B, A 301 B, A 302 B, A 303 B, B 100 B, B 101 B, B 102 B, B 103 B, B 104 B, B 105 B, B 200 B, B 300 B, B 301 B, B 302 B, C 099 B, C 109 B, C 108 B, C 200 B, C 300 B, D 099 B, D 113 B, D 200 B, D 300 B, D 301 B, D 302 B, EGF 101 B, EGF 102 B, EGF 103 B, EGF 104 B, EGF 105 B, EGF 106 B, EGF 108 B, EGF 109 B, EGF 200 B, EGF 300 B, EGF 301 B, EGF 302 B, EGF 303 B datés du 28/12/2022 ; SE 100 C, B 106 C, C 100 C, C 101 C, C 102 C, C 103 C, C 104 C, C 105 C, C 106 C, C 107 C, C 301 C, D 100 C, D 101 C, D 102 C, D 103 C, D 104 C, D 105 C, D 106 C, D 107 C, D 108 C, D 109 C, D 110 C, D 111 C, D 112 C, D 303 C, EGF 100 C, 01/03 C, 01/04 C datés du 30/04/2023 ; SE 00 A daté du 23/05/2023 sans préjudice des conditions émises ci-dessous;
- 2) respecter les conditions suivantes :
 - **Mettre en œuvre, selon les possibilités, les mesures permettant d'assurer une coordination du projet avec Beliris, Bruxelles Mobilité et les autorités communales en ce qui concerne le réaménagement des quais, de la place du Canal et du square Vandevelde ;**
- 3) **s'acquitter des charges d'urbanisme dont le montant total est de 3 218 948,95 €, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ;**

Le paiement s'effectuera par versement sur le compte bancaire n° BE20 091-2310955-56 (Code BIC : GKCCBEBB) de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication : 01/PFD/1791990

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 4) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/04/2023, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 5) se conformer à l'avis de l'asbl AccessAndGo daté du 20/11/2021 ;
- 6) se conformer à l'avis de Vivaqua daté du 21/02/2023 ;
- 7) se conformer à l'avis du SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID daté du 28/02/2023 ;
- 8) se conformer à l'avis du Port de Bruxelles daté du 06/03/2023 ;
- 9) Clause archéologique : **Permettre à la cellule archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalité à fixer dès réception du permis) ;**
- 10) prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :
 - Privilégier la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets lors du chantier ; et respecter les recommandations de l'étude d'incidence en ce qui concerne le chantier ;
 - respecter les conditions de la Division Inspectorat et sols pollués de Bruxelles Environnement :
 - La réalisation des avants-puits et une étanchéification au niveau des couches imperméables doivent être garanties ;
 - L'excavation de terres polluées doit être suivie par un expert en pollution du sol, sur base d'un projet de gestion de risque déclaré conforme ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée;
 - La performance de l'étanchéification devra être contrôlée par l'expert en pollution du sol ;

Art. 3. — ~~Les travaux ou actes permis⁽¹⁾ concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. (Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)~~

Art. 4. Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Le présent permis est exécutoire 30 jours après sa réception. Si, durant ce délai, le collège des bourgmestre et échevins de la commune sur laquelle se situe le bien introduit un recours au Gouvernement à l'encontre du présent permis, celui-ci est suspendu durant toute la durée de la procédure de recours administratif.

Art. 6. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

Art. 7. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu 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 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le 07/12/2017 et dénommé « PPAS "BIESTEBROECK" » ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme adopté par la commune d'Anderlecht ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/06/2021 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/11/2021 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, zones d'entreprises en milieu urbain au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il se situe en zone d'entreprise en milieu urbain et au sein du périmètre à prescriptions particulières A du PPAS Biestebroek ;

Considérant que la demande initiale vise à construire un nouveau quartier comprenant: un ensemble de 524 logements, des activités productives (3.469 m²), des Services Intégrés aux Entreprises (5.053 m²), des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics (640 m²), des surfaces commerciales (2.699 m²), un parking souterrain de deux étages de 383 emplacements, des abords rénovés ou nouvellement aménagés à savoir un espace vert privé, un espace public et réaménagement de voirie avec intégration du quai (prolongation de la place dans le périmètre de la demande) entrée et une sortie, et des abords rénovés ou nouvellement aménagés ;

Considérant que la demande déroge aux :

- plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne les emplacements de stationnement (article 19) et les aménagements des aires peu esthétiques (article 65§2) ;
- règlement d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 10 : éléments en saillie sur la façade ;
 - dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, article 16 : local poubelle ;
 - dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 : nombre d'emplacements de stationnement prévus pour le logement ;
 - dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article 18 : livraisons ;
- règlement communal d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne l'article 29, Chapitre VI les conduits d'évacuation et de ventilation ;

Considérant que la présente demande a été soumise à étude d'incidences ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Asbl AccessAndGo;
- Vivaqua;
- SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID ;
- Port de Bruxelles;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- La Société Nationale des Chemins de fer Belge (S.N.C.B.) ;
- Bruxelles Economie et Emploi ;

Considérant l'avis de l'asbl AccessAndGo daté du 20/12/2021 ;

Considérant l'avis du SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID daté du 07/12/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/05/2022 portant les références C.2019.0629/5, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement de l'étude d'incidence s'est réuni une première fois le 03/12/2021 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'études Aries Consultants pour la réalisation de l'étude d'incidences ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est ensuite réuni à 12 reprises du 15/02/2022 au 01/12/22 pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 01/12/2022.

Considérant qu'en date du 12/12/2022 le fonctionnaire délégué a reçu la notification du demandeur signalant sa décision d'amender le projet initial suite à l'étude d'incidence ;

Considérant que le projet amendé a été notifié au fonctionnaire délégué en date du 20 et 23/01/2023;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription particulière 9bis 1 : + de 2.000 m² par immeuble d'activités productives en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
 - Prescription particulière 9bis 2 : + de 1.000 m² par immeuble pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
 - Prescription particulière 9bis 3 : logement au rez-de-chaussée en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
 - Prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m² en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
 - Prescription particulière 25.1 : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) dérogation aux articles 19 et 65§2 du PPAS approuvé le 07/12/2017 et dénommé « PPAS " BIESTEBROECK" » ;
- Application de l'article 175/15 du COBAT, projet nécessitant Rapport d'Incidences eu vu de l'Annexe B:
 - 4) forages en profondeur, notamment:
 - les forages géothermiques ;
 - les forages pour le stockage des déchets nucléaires ;
 - les forages pour l'approvisionnement en eau ;
 - 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.
- Application de l'article 175/2 du COBAT, projet nécessitant Etude d'Incidences au vu de l'Annexe A :
 - 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 ;
- Application de l'article 175/14 du COBAT : Etude d'Incidences - Enquête de 30 jours;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : permis d'environnement de classe 1B ;
- Application l'article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : permis d'environnement de classe 1B ;

Considérant que le projet amendé a été soumis à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- l'asbl AccessAndGo;
- Vivaqua;
- l'avis du SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID;
- l'avis du Port de Bruxelles;
- SNCB ;
- Service Public Fédéral Mobilité et Transport (D.G.T.A.) ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale
- Bruxelles Economie et Emploi ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/04/2023 portant les références C.2019.0629/7, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant l'avis de Vivaqua daté du 21/02/2023 ;

Considérant l'avis du SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID daté du 28/02/2023 ;

Considérant à l'avis du Port de Bruxelles daté du 06/03/2023 ;

Vu la demande d'avis envoyée le 07/02/2023 à la DGTA, que l'instance n'a pas remis d'avis dans les délais prescrits ;

Vu la demande d'avis envoyée le 07/02/2023 à Bruxelles Economie Emploi, que l'instance n'a pas remis d'avis dans les délais prescrits ;

Vu la demande d'avis envoyée le 06/02/2023 à Bruxelles Environnement – site SEVESO, que l'instance n'a pas remis d'avis dans les délais prescrits ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Vu la demande d'avis envoyée le 06/02/2023 à la SNCB, que l'instance n'a pas remis d'avis dans les délais prescrits ;

Vu la demande d'avis envoyée le 06/02/2023 à Access&Go, que l'instance n'a pas remis d'avis dans les délais prescrits ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 22/02/2023 au 23/03/2023 et que 13 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- L'absence de logements sociaux dans le projet ; la gentrification du quartier ; l'absence de logements de plus de 3 chambres ; le nombre de logements mono-orientés ; le manque de variation dans les typologies de logement ; inadéquation du prix de vente prévu par rapport aux habitants du quartier ;
- Les infrastructures, le nombre de places dans la crèche insuffisant ; insuffisance des équipements scolaires, sportifs et culturels dans le quartier ;
- La mobilité et la dégradation des conditions de circulation dans le quartier, le nombre d'emplacements de stationnement prévus par rapport au nombre de logements, la sous-évaluation de l'utilisation de la voiture tant pour les habitant.e.s que pour les travailleur.euse.s du site ; le manque de réponse du demandeur par rapport à ces problèmes ;
- La densification dans ce quartier déjà plus dense que la moyenne des quartiers en région bruxelloise ; la densité excessive du projet et l'impact socio-économique des logements projetés ;
- La fonction productive de la zone et le risque d'incompatibilité avec le logement
- Le manque d'activités productives et la trop grande superficie de SIE ; de manière générale l'équilibre des différentes fonctions ;
- Manque d'espaces vert pour le quartier et le fait que le projet ne prévoit pas de nouvel espace vert public ce qui risque de surcharger le seul parc du coin ;
- L'ombre et les vents induits par le projet ;
- L'impact du rabattement de la nappe phréatique et le manque de solution mise en place (risque de tassements ou d'inondation) ;
- L'insuffisance de l'étude d'incidence en ce qui concerne les effets cumulatifs des différents projets aux alentours ;
- Le cadre mis en place par le PPAS ;
- Le phasage trop long du chantier ;
- L'impact du bruit du chemin de fer sur les logements ;
- Le manque d'étude d'ensoleillement pendant le solstice d'hiver ; l'impact de l'ombre projeté des bâtiments sur le parc Crickx, les espaces publics et les espaces extérieur du projet mais aussi sur les bâtiment environnants ;
- L'impact du vent sur les espaces publics et sur les terrasses des logements ;
- Un P/S excessif ;
- L'adéquation du projet avec le potentiel développement d'un centre de transbordement urbain du Port de Bruxelles ;
- Un manque de garantie quant à la perméabilité et à la biodiversité du projet ;
- Le manque de prise en compte des activités économiques dans la gestion des déchets et la gestion des déchets dans l'espace public pour les logements ;
- L'impact positif du développement du site sur les commerces de la rue Wayez ;
- Le manque de considération du projet par rapport aux besoins des habitants du quartier ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Les modifications marginales et améliorations cosmétiques par rapport à la précédente demande ;

Vu l'avis unanime favorable sous conditions de la commission de concertation du 30/03/2023 libellé comme suit :

« Attendu que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à construire un nouveau quartier comprenant un ensemble de 524 logements, des activités productives (3.457,16 m²), des Services Intégrés aux Entreprises (5.109,68 m²), des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics (632,46 m²), des surfaces commerciales (2.649,49 m²), un parking souterrain de deux étages de 383 emplacements et des abords rénovés ou nouvellement aménagés à savoir un espace vert privé, un espace public et réaménagement de voirie avec intégration du quai (prolongation de la place dans le périmètre de la demande), une entrée et une sortie, et des abords rénovés ou nouvellement aménagés ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2023 au 23/03/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 4) forage en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau ;
 - 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1250m² et 5000m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - Application de l'article 175/2 du COBAT (projet nécessitant Etude d'Incidences) :
 - 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 ;
 - Application de la prescription particulière 9bis du PRAS : plus de 2000m² d'activités productives, plus de 1000m² de commerce, logements au rez-de-chaussée, projet de plus de 10 000m² ;
 - Application de la prescription particulière 25 du PRAS : création ou modifications de voiries et d'itinéraire de transport en commun ;
 - Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations à un PPAS ;
 - Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 8 : hauteur d'une construction isolée ;
 - Article 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (classe B) ;
- Considérant que l'enquête a donné lieu à 13 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :
- L'absence de logements sociaux dans le projet ; la gentrification du quartier ; l'absence de logements de plus de 3 chambres ; le nombre de logements mono-orientés ; le manque de variation dans les typologies de logement ; inadéquation du prix de vente prévu par rapport aux habitants du quartier ;
 - Les infrastructures, le nombre de places dans la crèche insuffisant ; insuffisance des équipements scolaires, sportifs et culturels dans le quartier ;
 - La mobilité et la dégradation des conditions de circulation dans le quartier, le nombre d'emplacements de stationnement prévus par rapport au nombre de logements, la sous-évaluation de l'utilisation de la voiture tant pour les habitant.e.s que pour les travailleur.euse.s du site ; le manque de réponse du demandeur par rapport à ces problèmes ;
 - La densification dans ce quartier déjà plus dense que la moyenne des quartiers en région bruxelloise ; la densité excessive du projet et l'impact socio-économique des logements projetés ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- La fonction productive de la zone et le risque d'incompatibilité avec le logement
- Le manque d'activités productives et la trop grande superficie de SIE ; de manière générale l'équilibre des différentes fonctions ;
- Manque d'espaces vert pour le quartier et le fait que le projet ne prévoit pas de nouvel espace vert public ce qui risque de surcharger le seul parc du coin ;
- L'ombre et les vents induits par le projet ;
- L'impact du rabattement de la nappe phréatique et le manque de solution mise en place (risque de tassements ou d'inondation) ;
- L'insuffisance de l'étude d'incidence en ce qui concerne les effets cumulatifs des différents projets aux alentours ;
- Le cadre mis en place par le PPAS ;
- Le phasage trop long du chantier ;
- L'impact du bruit du chemin de fer sur les logements ;
- Le manque d'étude d'ensoleillement pendant le solstice d'hiver ; l'impact de l'ombre projeté des bâtiments sur le parc Crickx, les espaces public et les espaces extérieur du projet mais aussi sur les bâtiment environnants ;
- L'impact du vent sur les espaces publics et sur les terrasses des logements ;
- Un P/S excessif ;
- L'adéquation du projet avec le potentiel développement d'un centre de transbordement urbain du Port de Bruxelles ;
- Un manque de garantie quant à la perméabilité et à la biodiversité du projet ;
- Le manque de prise en compte des activités économiques dans la gestion des déchets et la gestion des déchets dans l'espace public pour les logements ;
- L'impact positif du développement du site sur les commerces de la rue Wayez ;
- Le manque de considération du projet par rapport aux besoins des habitants du quartier ;
- Les modifications marginales et améliorations cosmétiques par rapport à la précédente demande ;

Avis d'instances :

Vu l'avis du Port de Bruxelles du 06/03/2023 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 28/02/2023, que la demande nécessite une couverture radioélectrique ;

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

Vu l'avis du BMA du 22/09/2021 ;

Historique :

Attendu que les présentes demandes de PU et PE s'inscrivent dans un contexte particulier ; qu'en effet, le projet en cause a déjà été autorisé par permis d'urbanisme délivré le 5 janvier 2021 par le Fonctionnaire délégué d'une part, et par permis d'environnement délivré le 31 mars 2021 par Bruxelles-Environnement d'autre part ;

Attendu que quelques jours après la délivrance du permis d'urbanisme en cause, la Cour constitutionnelle a partiellement annulé, par son arrêt 06/2021 du 21 janvier 2021, la réforme du CoBAT adoptée par l'ordonnance du 13 novembre 2017 ; que cette annulation, qui a pour conséquence que les dispositions annulées sont censées n'avoir jamais existé, est venue fragiliser le permis d'urbanisme ici délivré dès lors que la demande de permis avait été accompagnée d'un rapport d'incidences, conformément aux principes issus de la réforme du CoBAT – et non d'une étude d'incidences, comme cela aurait dû être le cas sur la

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

base des dispositions du CoBAT antérieures à la réforme (le projet prévoyant plus de 200 emplacements de parking, sans dépasser le plafond de 400 emplacements) ;

Que sur la base de ce constat, un requérant a d'ailleurs introduit un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat à l'encontre de ce PU en date du 15 mars 2021 et un recours en réformation du permis d'environnement auprès du Collège d'Environnement en date du 28 mai 2021 ;

Que compte tenu de ces recours, de l'arrêt de la Cour constitutionnelle et des incertitudes juridiques entourant la bonne exécution du projet en cause, le demandeur a introduit le 29/06/2021 une nouvelle demande de permis d'urbanisme – soumise cette fois à étude d'incidences – et, comme le projet est mixte, une nouvelle demande de permis d'environnement (introduite le 06/07/2021 pour compléter le dossier) ;

Etude d'incidences :

Considérant que la présente procédure de demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement de classe 1B (procédure mixte) concerne le projet dénommé « Key West » qui prévoit une requalification totale de l'îlot délimité par la digue du Canal, la rue des Bassins, la rue du Sel et la rue Gouverneur Nens à Anderlecht, dit « tête de Biestebroeck » ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme est soumise à étude d'incidences (EI) selon les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) du 9 avril 2004 car celle-ci porte sur la rubrique 18 de l'annexe A :

« 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 ; »

Que la demande de permis d'environnement est également soumise à étude d'incidences, selon les dispositions de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 dans le cadre d'un projet mixte (article 11°) :

« Si la demande de certificat ou de permis d'environnement porte sur des installations de classe IB et que la demande de certificat ou de permis d'urbanisme requiert une étude d'incidences, la demande de certificat ou de permis d'environnement est introduite et instruite selon les règles applicables aux demandes de certificat ou de permis d'environnement relatives aux installations de classe IA » ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 03/12/2021 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude Aries Consultants pour la réalisation de l'étude d'incidences ;

Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 12 reprises du 15/02/2022 au 01/12/22 pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 01/12/2022.

Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément à la 1ère décision du CA :

- Alternative 0 : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence).
- Alternative « Activités économiques » : Alternative proposant une proportion plus importante d'activités productives et/ou de SIE afin de se rapprocher des seuils globaux du PPAS.
- Alternative morphologique : Alternative proposant une réduction des gabarits des principales tours préservant néanmoins le caractère « phare » défini au PPAS pour l'émergence principale située dans la perspective du canal.
- Alternative envisageant la réalisation de parkings hors sol intégrés aux bâtiments, dans des espaces flexibles pouvant évoluer dans le temps.
- Variante visant à renforcer la dynamique du rez-de-chaussée commercial sur la digue du Canal ;

Considérant que l'alternative 0, maintenant le site en l'état, s'est révélée peu qualitative en termes d'aménagement de l'espace public et de traitement du bâti et s'écartait totalement des objectifs du PPAS pour le site ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que le bureau d'étude, après avoir envisagé différents scénarios, a proposé pour l'alternative économique d'étudier une extension du socle du bâtiment D, afin de maximiser la superficie disponible pour les activités productives sur le site ;

Considérant que l'évaluation des incidences de cette alternative à mis en avant, d'un côté, différents impacts négatifs découlant de l'augmentation des activités productives et de la réalisation du socle, notamment l'augmentation du charroi rue du Sel et la suppression de la pleine terre en intérieur d'îlot ;

Considérant que, d'un autre côté, l'augmentation des activités productives apportait également des impacts positifs en termes socio-économiques, notamment la contribution à la création d'emplois dans une zone anciennement industrialisée à proximité du Canal (qui peut servir de corridor de mobilité pour les livraisons et l'acheminement de matériaux) ;

Considérant que le chargé d'étude recommande au final en partie la réalisation de cette alternative, accompagnée de mesures d'accompagnement permettant de limiter les incidences négatives identifiées dans certains domaines ;

Considérant que le demandeur a décidé de ne pas suivre cette recommandation pour les motifs suivant : Le projet respecte le PPAS et prévoit une superficie conséquente d'activité productive, et la réalisation du socle étendu à impacts négatifs sur la mobilité (augmentation du charroi rue du Sel, élimination de la circulation mono-directionnelle voulue dans le parking), la biodiversité (élimination de pleine terre au profit d'une toiture verte moins riche), l'énergie (perturbation des accès aux puits de géothermie et augmentation des besoins énergétiques totaux du site en phase opérationnelle), l'être humain (nuisances pour les logements au 1^e étage, effet de socle pour le passant) et dans le domaine socio-économique, du fait de la réduction des logements ;

Considérant que le projet répond au seuil déterminé par le PPAS quant à la superficie d'activités productives à prévoir pour le périmètre spécifique du projet ;

Considérant que le PPAS prévoit par ailleurs un seuil minimal à réserver à ces activités à l'échelle de son périmètre global ;

Considérant que l'alternative de gabarit, afin de réduire les impacts en termes d'ombrages, d'effets de vents et les impacts visuels de ces immeubles, a analysé la réduction de 2 étages de l'immeuble A et la réduction de 3 étages de l'immeuble C ;

Considérant que l'analyse de l'alternative a abouti à l'élaboration de recommandations quant à la réduction des gabarits de ces 2 immeubles ; que le projet amendé suit ces recommandations ;

Considérant que l'alternative parking a étudié la reconversion en parking des étages de l'immeuble B; que cette solution s'est avérée présenter des impacts négatifs importants dans plusieurs domaines de l'environnement et n'a donc pas été recommandée ;

Considérant que la variante commerciale a étudié une configuration alternative des rez des bâtiments AFG permettant de limiter le morcellement et d'avoir une meilleure continuité de façade commerciale le long de la digue du Canal ;

Considérant que si cette variante permettait de diversifier les surfaces commerciales proposées, elle nécessiterait néanmoins de supprimer les accès des logements depuis la digue du Canal pour les localiser à l'arrière, au niveau du jardin privatif, ce qui pouvait dès lors constituer un détour pour les habitants et limiter l'activation et le contrôle social Digue du Canal ;

Considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet et d'autre part à améliorer le projet ;

Considérant que suite à la clôture de l'étude d'incidences, la présidente du Comité d'Accompagnement de l'étude a reçu du demandeur une notification de sa décision d'amender ses demandes initiales de permis d'urbanisme et d'environnement, en date du 12/12/2022 ;

Considérant que le demandeur a introduit ses demandes amendées en date du 23/01/2023 ;

Considérant que les modifications apportées au projet dans le cadre des amendements permettent de répondre à la majorité des recommandations formulées dans l'étude d'incidences ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant qu'une série de recommandations ne sont pas directement intégrées dans la présente demande de permis, du fait de leur nature, mais qu'il est précisé que celles-ci seront intégrées à une étape ultérieure, dans le dossier d'exécution, lors de la mise en œuvre du chantier, lors de la mise en exploitation du site, ou seront à réaliser en concertation avec les Autorités ;

Permis d'environnement :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'environnement pour des installations de classe 1B comprenant un parking couvert de 383 places, diverses installations d'HVAC (chaudières, groupes de froid et ventilateurs), un système de géothermie ouvert, des groupes de secours et des cabines haute tension ;

Politique régionale :

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le site s'inscrit dans une zone en forte mutation ; qu'il existe en effet une ambition générale de requalifier les espaces qui étaient, et pour une partie sont toujours, des espaces accueillant des activités industrielles ou d'entreposage ;

Situation du site :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que le site du projet est localisé sur le territoire de la commune d'Anderlecht, dans la partie ouest de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il se trouve dans l'axe du Canal Bruxelles-Charleroi, au niveau du bassin de Biestebroeck, à l'endroit où le canal bifurque vers l'ouest ;

Considérant que le site est repris en ZEMU au PRAS et au PPAS ; que la position de l'îlot Key West est exceptionnelle, unique tant au sein du périmètre du PPAS Biestebroeck qu'au sein de la région elle-même ; que c'est cette spécificité qui a conduit à proclamer dans le PPAS que cet îlot était destiné à accueillir une activité rayonnante à dimension culturelle et les gabarits proposés sur le site ;

Considérant que le PPAS a réfléchi l'aménagement du quartier à grande échelle tant au niveau de la mixité de fonction, qu'au niveau des équipements ou des espaces verts public et de la densité ;

Considérant que le site est longé au nord par la rue Gouverneur Nens, carrefour important reliant plusieurs modes de transport dans le quartier de Cureghem, dont notamment une ligne de tramway et plusieurs lignes de bus passant par la Chaussée de Mons, axe majeur qui rejoint directement la petite ceinture ; qu'à l'est, le site de projet est longé par la rue du Sel, elle-même bordée par la ligne SNCB n°28 (50A) du chemin de fer surélevée d'environ 5 m ; qu'au sud, le projet est longé par la rue des Bassins, tandis que la rue bordant le nord-ouest et sud-ouest du site se nomme digue du Canal ;

Considérant que les parcelles concernées par ce projet totalisent une superficie de 14.252 m² ; que le site était, jusque 2021, occupé par quatre sociétés différentes dont deux commerces, un entrepôt accueillant un centre d'entraînement et de formation pour la manœuvre des clarks et un entrepôt ;

Considérant que le contexte urbain est relativement plane aux abords du site, bien que le canal se situe environ 2 m plus bas et le talus du chemin de fer environ 5 m plus haut que les espaces publics ; que le site présente quant à lui une faible pente descendante du nord-ouest au sud-est dans sa moitié nord ;

Considérant que le projet, qui s'inscrit dans le Périmètre A du Plan Particulier d'Affectation du Sol « Biestebroeck », prévoit la démolition de la totalité des bâtiments présents sur site, la reconstruction de 7 bâtiments composés essentiellement de logements, et le réaménagement des espaces publics attenants (place publique au sein du site, infrastructure de gradins le long du quai existant, et trottoirs bordant le site) ;

Considérant que les limites actuelles et futures du terrain diffèrent légèrement et le périmètre de la demande de permis d'urbanisme est plus grand que toutes les autres limites, justement car le demandeur intervient sur les espaces publics alentours ; Que par contre, le périmètre de la demande de permis d'environnement (PE) se limite au domaine privé, soit les limites des bâtiments projetés ;

Considérant que les constructions présentes sur le site sont de deux types : industriel de gabarit rez et de type hangar, et commercial de gabarit R+1 et de typologie plus urbaine ; que la quasi-entièreté du site est minéralisée, à l'exception d'un espace verdurisé au centre des parcelles ;

Projet :

Considérant que le projet consiste en la démolition de la totalité des bâtiments présents sur le site et en la construction de 7 bâtiments, dénommés de A à G, de morphologie assez similaire mais de gabarits fortement diversifiés allant du R+3 au R+25 ; qu'en termes d'espaces ouverts, le projet prévoit d'élargir le trottoir le long de la rue du Sel, de créer une place publique en lien avec la digue du Canal, de créer une infrastructure de gradins le long de la digue du Canal en lien avec la place publique et de créer un espace vert privatif au centre de l'îlot ;

Considérant que les bâtiments s'implantent à l'alignement de l'espace public les bordant ; qu'ils forment un front bâti quasi-continu sur la moitié nord de l'îlot (bâtiments A, B, EFG), tandis qu'au sud, les tours (bâtiments C et D) s'implantent de manière isolée ;

Considérant que la nouvelle parcelle est constituée de deux zones : la première telle un îlot fermé autour d'un grand jardin privé en son centre et la deuxième, en ordre ouvert tournant autour de la place et comprenant les bâtiments les plus élevés ;

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

- En bordure de la Digue du Canal : les bâtiments « E, F, G » de R+4, R+5 et R+7;
- Le long de la rue Gouverneur Nens : le bâtiment « A » R+5 et R+10+T;
- Le long de la rue du Sel : le bâtiment « B » de R+4+T longeant le chemin de fer ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- A l'extrême Sud de l'îlot : Les deux immeubles « C et D » les plus élevés de R+14+T et R+24+T;

Considérant qu'à l'exception de l'ensemble E – F – G, tous les bâtiments disposent d'un socle élargi : un seul niveau dans le cas des bâtiments B, C et D et 5 niveaux dans le cas du bâtiment A ; que le bâtiment B dispose d'un socle particulièrement large qui accueille des activités productives (nécessitant une large surface au sol) et abrite sur son toit une ferme urbaine ;

Considérant que les variations de gabarit et d'implantation apportent une certaine diversité au paysage, qui répond à des éléments du contexte : les tours plus hautes C et D créent un point d'appel dans le fond de perspective du canal, le volume élevé du bâtiment A constitue un signal moins fort au droit du square Vandervelde et EFG configurent un nouveau front bâti le long du quai ;

Considérant que, par rapport à la demande déposée initialement et suite aux recommandations de l'étude d'incidence, une réduction du volume élevé de A (de R+12+T à R+10+T) et une augmentation de son volume bas (de R+3 à R+5) ont été opérées afin de mieux s'adapter dans le contexte en se rapprochant de la hauteur des autres bâtiment du square Vandervelde et de mieux structurer cet espace ; qu'une réduction du gabarit haut du bâtiment C permet de réduire son impact visuel sur le parc Crickx et de valoriser plus le rôle emblématique de D, que pour ce faire une partie du programme a été relocalisée dans les bâtiment EFG qui eux ont vu leur hauteur augmenter jusqu'à un R+7 tout en maintenant des hauteurs différentes; qu'une augmentation du volume bas de C et D permet, elle, de structurer la place sans sous espaces et de retrouver des gabarits présents aux alentours pour faire une articulation entre les tours et le bâti plus bas de leurs abords ;

Considérant que le programme de nouvel îlot prévoit :

- 524 logements, variant du studio à l'appartement 3 chambres soit 90 studios, 124 appartements de 1 chambre, 215 appartements de 2 chambres, 95 appartements de 3 chambres (18%) ;
- 3.457,16 m² de surface destinée à l'activité productive de type artisanale (bâtiments B et D) ;
- 5.109,68 m² de surface de services intégrés aux entreprises (SIE) ainsi qu'une ferme urbaine sur la plateforme du +1 (bâtiment B) ;
- 2.649,49 m² de surface commerciale divisée en 10 entités et répartie dans 5 bâtiments ;
- 632,46 m² d'équipements soit une crèche pouvant accueillir 42 enfants (bâtiment C) ;
- Un vaste parking souterrain sur deux niveaux pourvu de 383 emplacements voiture ;
- 982 emplacements pour vélos, à l'abri et sécurisés, dont 132 emplacements au niveau du rez-de-chaussée (emplacements publics et privés) et 850 emplacements privés au niveau -1 ;
- L'aménagement des abords comprenant des espaces privés et accessibles au publics (7.300 m²) dont la nouvelle Place du Canal au pied des bâtiments C & D ;

Considérant que les rez-de-chaussée sont majoritairement affectés à des activités productives, commerces et une crèche et aux halls d'accès aux logements, et les étages sont eux, affectés à des Services Intégrés aux Entreprises (SIE) dans le bâtiment B et des logements dans les autres immeubles ;

Considérant qu'en ce qui concerne les commerces, hormis un supermarché de 902 m² dans le bâtiment A, les affectations définitives ne sont pas encore connues mais s'orientent principalement vers de l'HoReCa ;

Considérant qu'en ce qui concerne les logements, 40% de ceux-ci sont mono-orientés ; situation due à la morphologie des bâtiments A, C et D pour lesquels les logements s'organisent autour d'un noyau central de circulation verticale ; que cependant cela concerne principalement des studios et des appartements 1 chambre (76%) ;

1. sous-sols :

Considérant que les deux niveaux souterrains comprennent plusieurs fonctions :

- Une vaste zone de stationnement pour 383 véhicules motorisés destinés aux besoins des 524 appartements, des visiteurs et travailleurs du site ;
- Les 383 emplacements de parking pour voitures (dont 3 motos) sont organisés en trois poches, à savoir:
 - 204 emplacements privés à destination des logements

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 19 emplacements pour véhicules partagés à destination des logements
- 160 emplacements mutualisés à destination de l'ensemble des utilisateurs
- Les accès vers les 845 emplacements de vélo situés au -1 et au -2, et distribués sous les Bâtiments A, B, C, et D ; les locaux vélo sont subdivisés en sous locaux au moyen de grillages et de portes afin d'améliorer le contrôle social des utilisateurs :
- 269 emplacements dans le Bât. A, dont 107 simples, 18 « cargo » et 144 en superposition,
- 185 emplacements dans le Bât. B, dont 112 simples, 9 « cargo » et 64 en superposition,
- 140 emplacements dans le Bât. C, dont 46 simples, 10 « cargo », et 80 en superposition,
- 203 emplacements dans le Bât. D, dont 53 simples, 10 « cargo » et 140 en superposition,
- 52 emplacements « cargo » répartis dans le parking,
- 80 caves individuelles ;
- 3 cabines haute tension afin d'étendre la possibilité de prévoir des bornes de rechargement à l'ensemble des emplacements de parking et des vélos électriques ;

2. Bâtiment A : rue Gouverneur Nens

Considérant qu'un bâtiment R+5 et R+10+T (soit de 21,64 m et 38,8 m de haut) ferme l'îlot au nord du site ; que le gabarit maximum autorisés par le PPAS est de 70 m sous corniche de façade ; qu'au rez-de-chaussée, le long de la rue Gouverneur Nens, il existe une différence de niveau d'un étage entier entre l'entrée principale des logements (Rue du Sel — niveau bas) et l'entrée du commerce (Digue du Canal - niveau haut) ;

Considérant que le gabarit a été revu par rapport aux documents initiaux ; que la hauteur du socle a été augmentée de deux étages et la partie émergente réduite de deux étages ; que cette modification permet de diminuer la différence de gabarit par rapport aux autres bâtiments du Square Vandervelde et permet une transition plus douce entre les gabarits des bâtiments existants et des futurs bâtiment élevés au centre du projet ; que les bâtiments dépassent en hauteur les bâtiments voisins et dérogent ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU ; que toutefois la hauteur des bâtiments est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroek (max 70 m de haut) et s'intègre dans l'environnement urbain ; que d'autre part le renforcement du socle permet d'augmenter le nombre d'appartements donnant sur le square, ce qui participe à l'activation sociale de cette zone ;

Considérant que 914,98 m² de commerce sont prévus ; que la majeure partie du rez-de-chaussée haut est donc occupée par une surface commerciale (supermarché) ; que les hauteurs sous plafond du rez-de-chaussée sont de 4,31 m ; que les livraisons se feront via un quai de déchargement intérieur côté rue du Sel ; que la porte d'entrée du supermarché se trouve sur le coin face au bâtiment G, ce qui permet d'augmenter la verdurisation de la zone de recul entre les bâtiments A et G ;

Considérant que ce bâtiment comprend 97 appartements répartis comme suit :

- 25 studios,
- 16 appartements 1 chambre,
- 38 appartements 2 chambres,
- 18 appartements 3 chambres,

Considérant qu'une entrée pour les logements est prévue rue du Sel avec un accès direct vers la zone des caves et la zone de stationnement vélos ; que les 2 cages d'escaliers desservant les niveaux supérieurs de la partie haute du bâtiment débouchent de ce côté ; Qu'une autre entrée, dans la zone de recul le long du canal permet un accès aisé aux logements de la partie basse du bâtiment ;

Considérant que tant que possible les logements sont traversants, que les logements mono-orientés sont dans la partie centrale de la partie basse du volume, que ceux-ci sont orientés sud-est ou Nord-ouest ; qu'ils possèdent tous un espace extérieur privatif ; que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que le bâtiment A se matérialise par des briques de teintes unies mais non uniforme (gris/beige clair et beige/crème) ; que l'étage technique est prévu avec un parement en acier lisse laqué, les menuiseries

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

en aluminium thermolaqué et les garde-corps métalliques, que tous les matériaux sont ton sur ton avec la brique ;

3. Bâtiment B : le long de la rue du Sel

Considérant qu'un bâtiment R+4+T (28,29 m de haut) longe la rue du Sel côté chemin de fer et referme l'îlot ;

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

Que le rez-de-chaussée est structuré de manière à pouvoir regrouper un ensemble de locaux pour activités productives, que les plans présentent pour l'instant une seule grande surface casco ;

Considérant que les bâtiments dépassent en hauteur les bâtiments voisins et dérogent ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU ; Que toutefois la hauteur des bâtiments est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroek (max 70 m de haut) ;

Considérant que, dans le bâtiment B, 2.844,24 m² d'activités productives artisanales sont prévues au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et 5.109,68 m² de SIE sont prévus principalement aux étages ; que le rez-de-chaussée a une hauteur sous plafond de +/- 5m et les étages de 3,06m ;

Considérant qu'un accès direct à la ferme urbaine est prévu au rez-de-chaussée ; que les zones de plantations sont organisées en en bacs sur des dalles sur plots afin d'y permettre l'accès aux PMR, à faciliter l'évolution de leur usage et permet aussi de limiter les risques d'endommagement à l'étanchéité de la dalle ;

Considérant que le bâtiment B est « Fossilfree » (sans énergie fossile) ; que des espaces techniques supplémentaires ont été prévu dans ce cas pour permettre une flexibilité dans le temps ;

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

Considérant que le rez-de-chaussée du côté de la rue du Sel est composé d'accès parking, de portes sectionnelles et de portes d'accès pour les activités productives ; que l'activation de cette façade est améliorée par rapport à la demande initiale ; que cependant la proposition est maximisée par rapport aux activités productives qui pourraient s'y installer, qu'en fonction des activités la façade pourrait être mieux activée mais que cela devra éventuellement faire l'objet d'une demande ultérieure ;

Considérant que la demande fourni une note détaillée concernant une possible reconversion de l'immeuble en logement ;

4. Bâtiments C et D : Au Sud de l'îlot

Considérant que les deux immeubles isolés au sud de la parcelle sont les plus élevés et ont un gabarit R+14+T et R+24+T (53,19 m et 84,78 de haut) ; Qu'ils sont conçus comme « toile de fond » du projet et ont pour justification urbanistique celle de repère paysager ; que le PPAS prévoit à cet endroit une émergence de 100 m de haut ;

Considérant que le gabarit du bâtiment C a été baissé de 3 étages suite aux recommandations de l'étude d'incidence ; que cela permet à la fois de réduire les ombres portées sur le parc Crickx, la présence de ce bâtiment par rapport aux habitations de l'autre côté du chemin de fer, le nombre d'appartements donnant sur le chemin de fer et d'augmenter la différence de hauteur entre le bâtiment C et le D qui est le « phare » du projet afin de renforcer la notion d'émergence de ce dernier dans le respect des prescriptions du PPAS ;

Considérant que les bâtiments dépassent en hauteur les bâtiments voisins et dérogent ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU ; Que toutefois la hauteur des bâtiments est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroek (max 70 m de haut et émergence de 100 m de haut) ;

Considérant que dans le bâtiment C, 632,46 m² d'équipement, 89 appartements sont prévus répartis comme suit :

- 19 studios,
- 24 appartements de 1 chambre,

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 32 appartements de 2 chambres,
- 14 appartements de 3 chambres ;

Qu'ils sont majoritairement pourvus d'une double orientation, possèdent un espace extérieur privatif et sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant cependant que certains appartements 3 chambres (C8E, C9E, C10F, C11F, C12F, C13F et C14F) ont une chambre 2 qui n'a pas d'accès direct à une salle d'eau étant donné que la salle de bain est accessible via la chambre 1 et la salle de douche via la chambre 3 ; qu'il y a lieu de placer une porte donnant directement dans le couloir dans la salle de douche afin que celle-ci soit accessible par les chambres 2 et 3 directement depuis le couloir ;

Considérant que certains séjours d'appartements 3 chambres n'ont que 28,4m² de superficie, que cela ne semble pas suffisant pour une famille, que la taille des espaces de vie doit être proportionnelle au nombre de chambres pour répondre à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment C rassemble plusieurs fonctions accessibles depuis la rue du Sel ; Qu'il y a l'entrée principale des logements ainsi que deux sorties pour les escaliers de secours au centre et, autour de cette zone, une crèche de 42 enfants pour lequel l'accès se fait également via la rue du Sel, que cette entrée est indépendante de celle du bâtiment (étages) mais ne se distingue pas en façade par rapport aux autres baies de la façade ; que la crèche possède un espace extérieur privatif tourné vers la place du canal (amendement apporté au projet initial) ;

Considérant que dans le bâtiment D, 612,92 m² d'activités productives artisanales, 115,72 m² de commerce sont prévus au rez-de-chaussée ; que les 2 activités productives ont un quai de déchargement intérieur accessible depuis la rue des Bassins et bénéficient de vitrines et d'une hauteur sous dalle de 5,75m ; que l'entrée principale des appartements donne sur la place du Canal et que le commerce est prévu le long de la Digue du Canal et que ses livraisons sont prévues par là également ;

Considérant que le bâtiment D est pourvu d'une colonnade au rez-de-chaussée ; que celle-ci permet une mise à distance des activités productives par rapport à l'espace public de la place du Canal ; qu'elle permettrait aussi à ces activités d'avoir une façade et éventuellement un commerce accessoire du côté de l'espace public mais qu'il n'est pas souhaitable d'augmenter les superficies au niveau de ce rez-de-chaussée ;

Que 171 appartements sont prévus répartis comme suit :

- 25 studios,
- 49 appartements de 1 chambre,
- 70 appartements de 2 chambres,
- 27 appartements de 3 chambres ;

Qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que certains séjours d'appartements 3 chambres n'ont que 28,5 ou 29,5 m² de superficie, que cela ne semble pas suffisant pour une famille, que la taille des espaces de vie doit être proportionnelle au nombre de chambres pour répondre à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que ces bâtiments se matérialisent par des matériaux de teintes unies mais non uniforme (gris/beige clair) ; Que les balcons sont en béton architectoniques non uniformes et les menuiseries en aluminium ton sur ton avec la brique ; que l'enduit sur isolant placé au niveau des terrasses est soit ton sur ton avec la brique soit gris foncé ; Qu'ils ont le même traitement de façade en briques claires que le bâtiment A ; Que le gabarit que ces bâtiments présente sert déjà de repère paysager et qu'il n'est dès lors pas nécessaire de leur donner une expression plus particulière que celle des autres bâtiments du projet ;

5. Bâtiments E,F et G : En bordure de la Digue du Canal

Considérant que l'ensemble des 3 immeubles varie de R+7 à R+4, R+5 (hauteur variant de ± 20m à ± 29m) et termine en R+7, que le bâtiment E a une implantation en « L » et forme l'une des rives de la nouvelle place du Canal ; Que les gabarits maximums autorisés par le PPAS sont de 70 m sous corniche de façade ; que les hauteurs du rez-de-chaussée sont à +/-5 m ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que les bâtiments dépassent en hauteur les bâtiments voisins et dérogent ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU ; Que toutefois la hauteur des bâtiments est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroek (max 70 m de haut) ;

Considérant que dans le bâtiment E, 505 m² de commerce et 49 appartements sont prévus répartis comme suit :

- 18 studios,
- 1 appartements de 1 chambre,
- 30 appartements de 2 chambres ;

Qu'ils sont majoritairement traversants et conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que dans le bâtiment F, 503 m² de commerce et 39 appartements sont prévus répartis comme suit :

- 5 appartements de 1 chambre,
- 14 appartements de 2 chambres,
- 20 appartements de 3 chambres ;

Qu'ils sont majoritairement traversants et conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que dans le bâtiment G, 610 m² de commerce et 46 appartements sont prévus répartis comme suit :

- 12 appartements de 1 chambre,
- 22 appartements de 2 chambres,
- 12 appartements de 3 chambres ;

Qu'ils sont majoritairement traversants et conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que la grande majorité des logements possède un espace extérieur confortable et une double orientation ; qu'au total l'ensemble représente 134 logements :

Que cet ensemble de trois bâtiments de gabarits variés et donnant sur le canal, est érigé sur un socle dédié aux entrées des logements ainsi qu'aux commerces implantés le long de la Digue du Canal ; Que l'agencement des plans de manière générale est qualitatif et réfléchi en fonction de sa localisation ; Que les commerces sont modulables et divisés en 8 entités et situés à front de la Digue du Canal, le long du liseré commercial tel que prescrit par le PPAS ;

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

Que ces surfaces sont toutes extrêmement bien situées, le long de la Digue du Canal, avec une orientation vers l'ouest et le sud-ouest et suivent la pente de la Digue du Canal jusqu'à la « place du Canal » ; que les rez-de-chaussée ont une hauteur allant de 5,7m à 5,9m et certaines sont également desservies par des trémies techniques avec sortie en toiture pour les gaines d'évacuation des hottes des cuisines ;

Considérant que les façades sont en briques de teinte rouges-orangée, rouge-orangée claire et rouge-brun et de composition similaire ; Que les balcons sont en béton architectoniques non uniforme et les menuiseries en aluminium ton sur ton avec les briques ;

6. Traitement architectural :

Considérant que le projet différencie deux types de traitement architectural pour les bâtiments : aux extrémités nord et sud du site, les immeubles élevés dont la verticalité est affirmée sont en brique claire teinte gris ou beige et le long de la digue du Canal, les immeubles compacts mais scindés en plusieurs volumes sont en briques rouges évoquant le passé industriel du quartier ;

Considérant que la plupart des balcons prévus sont de type « loggia » et que les logements sont agrémentés de fenêtres s'élançant depuis le niveau du sol jusqu'au bandeau d'étage habillé en brique. ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que pour l'ensemble du site, les garde-corps prévus sont d'aspect léger et en métal laqué et les châssis en aluminium tous deux tons sur tons avec la brique ;

Considérant que le chargé d'étude met en évidence l'utilité de prévoir plus de variation dans le traitement architectural des façades nord et ouest du bâtiment A et de l'ensemble EFG ; que cette unité forte permet malgré tout de maintenir une cohérence d'ensemble du site et une identité forte ;

Considérant que le rez-de-chaussée du côté de la rue du Sel est composé d'accès parking, de portes sectionnelles et de portes d'accès pour les activités productives ; que cette façade est peu qualitative pour l'espace public d'autant que l'article 24 du PPAS impose de limiter au maximum la présence visuelle en façade des accès aux stationnements privatifs hors voiries; que cependant dans ce cas-ci, la plupart des portes d'accès sont pour des activités productives et leur nombre permet un variété de morphologies productives et une adaptabilité dans le temps tant de la taille des activités productives que de leur relation à la rue ;

7. Accès :

Considérant que les logements sont accessibles principalement par les voiries bordant le site, seule l'entrée à l'immeuble D se fait par la colonnade (au nord) donnant sur la Place du Canal ;

Considérant que le parking est accessible par la partie nord de la rue du Sel, à proximité de la rue Gouverneur Nens et la sortie des véhicules se fait par la rue des Bassins ; que les commerces sont accessibles par la digue du Canal pour les piétons, cyclistes et livraisons (à des horaires et lieux spécifiques, encore à déterminer) ; que les activités productives, les SIE et la crèche sont accessibles par la rue du Sel et la rue des Bassins

Espace extérieur :

Considérant que l'aménagement des abords comprend des espaces privés (+/- 1.800 m² de jardins privatifs) et accessibles au public (5.400 m² d'espace public) dont la nouvelle Place du Canal au pied des bâtiments C et D ;

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

- La « Place du Canal », un espace public principalement minéralisé qui s'ouvre sur la Digue du Canal et qui se prolonge à l'intérieur du site ;
- Un jardin privé d'intérieur d'îlot avec un cheminement piéton qui traverse l'ensemble de l'espace mais accessible uniquement aux habitants ;
- Des toitures plantées ;
- Deux passages entre la rue du Sel et la digue du Canal ;
- Les espaces de trottoirs longeant les voiries autour de l'îlot avec la plantation d'arbre à haute tige;

Considérant qu'il s'agit d'une grande amélioration par rapport à la situation existante actuellement ; que le projet a un impact très positif, par l'élargissement de l'espace public, la création d'un jardin en pleine terre, l'implantation d'arbres sur l'îlot et ses abords, l'aménagement de lieux de détente (gradins, bancs), l'introduction d'une fonction de ferme urbaine et l'amélioration des aménagements pour modes actifs (élargissement trottoirs, parkings vélos, etc.) ;

Considérant que le projet tout en développant sa propre identité, répond également aux prescriptions et orientations déterminées par les autorités communales et régionales, exprimées tant dans le PPAS que par le BKP ;

Considérant qu'une demande de permis (01/PFD/1865805) introduite par Beliris est en cours pour réaménager le quai de Biestebroek, du square Vandervelde au croisement de la rue de Biestebroek et de la rue Vandervelde à la rue des Bassins – piétonnisation de la digue, abaissement du quai, abattage de 3 arbres et plantation de 250 sujets, aménagement de la rue cyclable sur le quai ; que ce dossier passera en commission de concertation le 20/04/2023 ; qu'une coordination est faite entre ce projet et celui du présent avis ; que l'aménagement du quai est donc susceptible d'évoluer suite à l'enquête publique et la commission de concertation et qu'il y a lieu de tenir compte de ces évolutions dans le présent projet ;

(1) Supprimer la(es) mention(s) inutile(s)

Considérant qu'une demande de permis (01/PFD/1850689) introduite par Bruxelles Mobilité est en cours pour réaménager le Square Vandervelde, le Square Albert 1er, le carrefour Vandervelde et chaussée de Mons entre ces deux squares ; que cette demande a obtenu un avis favorable sous condition lors de la commission de concertation du 22/12/2022 ;

Considérant que le périmètre de la demande a été revu par rapport à la demande initiale afin de se conformer à l'ensemble des réaménagements de voirie induits par les projets en cours d'instruction et qui ont un impact sur le projet ; qu'ainsi, le périmètre est revu rue Gouverneur Nens car les aménagements de voirie prévus jusqu'au pied du Bâtiment A sont déjà repris dans la demande de permis d'urbanisme introduit par Bruxelles-Mobilité pour ce carrefour important et le périmètre est revu côté du quai de Biestebroeck, afin de recouvrir l'ensemble du périmètre du projet d'emmarchement élaboré par Beliris ;

Considérant que l'ensemble des matériaux pour les sols minéralisés s'inscrit dans le cadre des prescriptions du BKP et en coordination avec le projet de Beliris pour la Digue du Canal ; que les matériaux retenus sont les suivants :

- Pavés de porphyre sciés à joints de mortier pour les trottoirs et la place,
- Pavés de porphyre sciés à joints enherbés pour l'espace bas à proximité de l'eau et pour certaines zones de bancs et arceaux vélos,
- Le pavé en pierre naturelle pour les stationnements et pour la zone de livraison et pour les accès véhicules,
- Une bande de pavés en granit traverse la place parallèlement à la digue dans la continuité des aménagements de Beliris,
- Le béton pour les bordures. Une bordure de 15 cm de large et saillante de 15 cm permettra d'identifier clairement la limite entre les trottoirs et les voiries,
- La cour de la crèche est prévue en matériau synthétique souple pour la sécurité des enfants ;

Considérant la note explicative espaces paysagers joint à la demande ;

1. Place du Canal :

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

Considérant que la place, qui s'élargit et inclut les marches donnant sur le canal et qui s'ouvre plus largement sur la digue du canal, se prolonge à l'intérieur du site dans une ambiance de jardin urbain jusqu'à la rue du Sel, intégrant la cour de récréation de la crèche ;

Considérant que ces espaces sont destinés à l'organisation de manifestations publiques, tels que des marchés, des brocantes, des spectacles en plein air, en ce compris organisés sur le canal lui-même et des expositions ; que pour pouvoir organiser ce type d'évènement il est nécessaire de maintenir une grande minéralisation de l'espace ;

Considérant cependant qu'au vu de son caractère rayonnant, il serait intéressant de prévoir au rez-de-chaussée des bâtiments qui la borde un local de rangement pour la gestion des événements, des toilettes publiques et un point d'eau (type fontaine à eau) en vue de faciliter l'organisation de ces événements ;

Considérant qu'elle s'ouvre directement sur le canal, profitant d'une exposition sud avec une vue exceptionnelle dans l'axe de l'étendue d'eau du canal et s'organise en deux atmosphères distinctes :

- proche du canal, un espace dégagé, englobant les gradins vers le canal, pour les terrasses des futurs Horeca et l'accueil d'évènements culturels ;
- au cœur des espaces bâtis, un espace plus planté, orienté davantage vers la détente, avec l'implantation de longs bancs sous la couronne des arbres, que cet espace se veut l'interface voire le prolongement du jardin privatif conçu dans l'esprit d'un fond de vallée boisée ;

Considérant que les arbres prévus permettent d'atténuer l'impact du vent dans ce secteur et créent une continuité plantée vers le passage sous les voies ferrées qui rallie le projet au parc Crickx, invitant de la sorte

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

le promeneur à continuer son cheminement dans les espaces verts du quartier ; que l'étude d'incidence a recommandé de verduriser et de perméabiliser de manière plus intensive cette zone ce qui est prévu ;

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

Considérant la présence de 29 fosses à arbres, plantés de diverses espèces d'arbres à haute tige ; Que la place du Canal accueille également plusieurs lampadaires (mâts multi spots) ;

Considérant qu'une zone renforcée de 4m est prévue à une distance variant de 4 à 10 m de la façade du bâtiment B pour l'accès au SIAMU ;

Considérant la note illustrative de la Digue du Canal joint à la demande ;

2. Jardin privatif :

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

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

Considérant que des nids pour insectes et chauve-souris et des troncs d'arbres au sol sont prévus afin d'enrichir l'écosystème ;

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

Considérant que le projet prévoit un éclairage qui respecte la quiétude des habitants et qui ne nuise pas à la faune et la flore ; que des bornes d'environ 1m de haut seront implantées le long des chemins tous les 8 à 10m ;

Considérant que la récupération des eaux pluviales se fait via des noues en pleine terre plantées et sans débits de fuite pour permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, qu'un système de trop plein est mis en œuvre pour éviter tout débordement, il se rejette vers le canal ; que les volumes de l'ensemble des noues du jardin totalisent environ 150 m³, qu'elles seront donc régulièrement pleines ;

3. Toitures plantées :

Considérant que le projet prévoit la végétalisation des toitures :

- Le toit du socle B (1.376m²) offre une terrasse commune conçue pour être flexible et pour permettre de créer un projet d'agriculture urbaine et des espaces pour s'asseoir et se détendre ;
- Le toit du socle du bâtiment A offre un jardin de contemplation ;
- Les autres toits sont végétalisés sobrement puisqu'ils sont peu visibles et à des hauteurs qui ne leur permettent pas de lien concret et visuel avec le cœur d'îlot ;

Considérant que les toitures des bâtiment A et B sont donc accessibles au public ; que la ferme urbaine est visible et accessible à partir du rez-de-chaussée du bâtiment B par un grand ensemble vitré donnant sur la place et menant à un ascenseur et un escalier partagé avec les utilisateurs du parking (vélos et voitures) ; qu'un local CASCO en rez-de-chaussée est par ailleurs prévu si la ferme urbaine souhaite avoir une activité directement en connexion avec la place en plus de l'activité en toiture ;

que parmi les toitures plates non-accessibles, la plupart d'entre elles sont aménagées en toitures vertes semi-intensives, et certaines en toitures intensives, ce qui est qualitatif d'un point de vue paysager, de la biodiversité, de la gestion des eaux pluviales et de l'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que l'El recommande de favoriser les aménagements en toitures intensives, afin de maximiser les effets bénéfiques des toitures vertes ;

Considérant que l'étude d'incidence a mis en évidence que certaines parties restent non-verdurisées : il s'agit de certaines toitures des volumes techniques supérieurs (par exemple, cabanons d'ascenseurs) ainsi que des surfaces sous les panneaux photovoltaïques ; que cette végétalisation est également techniquement

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

avantageuse, puisqu'elle permet par exemple l'intégration du lestage des installations techniques avec le complexe de toiture verte, l'amélioration du rendement des panneaux solaires photovoltaïques (limite leur surchauffe) et la protection physique des membranes d'étanchéité et des circuits solaires ; que cette recommandation a été suivie ;

Considérant que la ferme urbaine fonctionne avec des bacs de plantation, que ceux-ci sont installés au droit des colonnes structurelles, que la portance de cette toiture est assez réduite du fait des besoins en grands espaces sans colonnes dans les ateliers d'activités productives en dessous ; que la culture en bac est tout de même intéressante d'un point de vue social et pédagogique ;

Considérant que la végétation prévue au niveau de ces toitures est résistante à la sécheresse, afin d'éviter les besoins en arrosage et d'assurer leur pérennité et aspect paysager qualitatif tout au long de l'année ;

4. Passages :

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

Considérant que ces espaces accueillent également des emplacements vélo destinés aux visiteur(euse)s du site ;

Considérant que le passage le long du bâtiment D comporte également un accès SIAMU sur une zone renforcée située entre 4 et 10 m de la façade ;

5. Trottoirs :

Rue du Sel :

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

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

Considérant que la bande fonctionnelle accueille :

- un alignement discontinu d'arbres à haute-tige ;
- 5 places de stationnement dont certaines peuvent être dédiées à du stationnement courte durée pour la crèche ;
- 2 points de conteneurs enterrés pour la gestion des ordures ménagères ;
- Une zone de livraison ;
- Les accès au parking en sous-sol et à certaines activités productives ;

Considérant que les accès au parking en sous-sol et à certaines activités productives sont matérialisés en pavés de pierre naturelle 12x17cm, de la même manière que les zones de stationnement ;

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

Rue du Gouverneur Nens :

Considérant que cette voirie est en partie de gestion communale et de gestion régionale ; que cet espace est repris dans les aménagements prévus par Bruxelles Mobilité et son donc sortis de la demande afin d'assurer la sécurité juridique du permis de Bruxelles Mobilité ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer cependant que le projet se raccorde au projet de Bruxelles Mobilité ;

Considérant que la présente demande prévoit tout de même l'aménagement de 6 arceaux vélo sur ce trottoir ;

Rue des Bassins

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

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

- Un alignement discontinu d'arbres à haute-tige ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 1 place de stationnement PMR ;
- 1 point de conteneurs enterrés pour la gestion des ordures ménagères ;
- 1 point de conteneurs à verre ;
- Les accès à certaines activités productives ;

Considérant que les accès à certaines activités productives sont matérialisés en pavés de pierre naturelle 12x17cm, de la même manière que les zones de stationnement ;

Digue du Canal

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

Considérant que dans le cadre de la présente demande de permis, le trottoir est réaménagé sur une largeur de 2m, que les niveaux des bâtiments sont coordonnés avec le projet de Beliris ;

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

6. Espaces publics à céder :

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

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

Considérant que de plus que la Place du Canal sera incorporée dans le domaine public ; que sa réalisation reste à charge du demandeur ; que le BKP précise que : « La tête de Biestebroek est une place publique et urbaine, orientée vers le canal. Il s'agit d'un espace qui est conscient de son unique position dans l'axe de la voie d'eau et de son importance régionale. La place est conçue afin "d'appartenir" au canal, de répondre à son échelle tout en s'inscrivant dans la cohérence du plan global » ;

Considérant la note de gestion des espaces paysagers publics et privés joint à la demande ;

Analyse des réglementations en vigueur :

1. PRAS :

Considérant que, suivant la prescription 9bis 1 du PRAS en zone d'entreprises en milieu urbain, ces zones sont affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services «business to business», dont la superficie de plancher est limitée à 2.000 m² par immeuble ; que l'augmentation de la superficie de plancher affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

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

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

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

(1) Supprimer la(es) mention(s) inutile(s)

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

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

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

Que la somme des superficies plancher des SIE (5109,68m²), commerces (2649,49m²) et activités productives (3457,16m²) est de 11.216,33 m² ce qui est supérieur à 90% de l'emprise au sol du projet et équivaut à un peu plus de 125% de cette emprise ;

Que concernant les logements, le projet crée 49.369,58 m², ce qui équivaut à 80% de la superficie plancher totale du projet et est ainsi supérieur aux 40% requis ;

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

Considérant que la présente demande concerne la requalification d'un îlot entier avec la création d'espaces publics qui structure le tissu urbain et permettent des connexions entre les différents espaces publics du quartier ; que les activités prévues sont compatibles avec les destinations des îlots avoisinants ;

Considérant que la superficie du terrain est de 18 076 m² ; Que la prescription générale 0.2 du PRAS impose dès lors un minimum de 10 % d'espaces verts soit 1807,6 m² ; Que la demande répond à cette prescription ;

2. PPAS :

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

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

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

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

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- une émergence allant jusqu'à 100 m maximum localisée côté rue des Bassins ;
- une hauteur limitée à 70 m maximum pour le reste de l'îlot ;

Que le projet respecte le prescrit du PPAS ;

Considérant plus spécifiquement que le projet est conforme par rapport à la prescription 55§2 du PPAS ; que sur les 7.962,75 m² de superficie au rez-de-chaussée, 3.354,92 m² sont affectés aux activités productives, 2649,49 m² aux commerces et 632,46 m² pour l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (suivant le formulaire de demande) ; que dès lors plus de 50% de la superficie de plancher du rez-de-chaussée sont affectés à des activités productives, des commerces de gros et des équipements;

Considérant que le projet est conforme par rapport à la prescription 49 du PPAS ; que 5109,68 m² de SIE sont prévus sur les 61 218,37 m² de superficie totale de plancher ; que cette proportion est inférieure aux 10% prescrits par l'article 49§2 du PPAS ; que le seuil de 2.000 m² de SIE par immeuble peut être dépassé car les conditions locales ne portent pas atteinte à la zone et que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ; considérant que le projet rencontre ces conditions ;

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

Considérant que l'activité rayonnante prévue par le PPAS est ici appliquée par le travail réalisé sur les espaces publics du projet et notamment la place du Canal;

Qu'en effet le projet permet une attractivité tant locale que débordant du seul contexte local notamment par le travail sur l'activation de ces espaces publics, les fonctions attenantes et leur aménagement, que le périmètre de la demande de permis prend en compte la zone entre la Place du Canal et le quai avec un aménagement de gradins (modifiant le quai existant) descendant vers l'eau, qu'il s'agit d'une infrastructure permettant de reconnecter le bruxellois avec la présence de l'eau et la vie du Canal ainsi que les possibles activités sportives, ludiques ou culturelles liée à ce dernier ; qu'il s'agit du premier aménagement de ce type en région bruxelloise ; que de plus le projet prévoit l'aménagement d'une place de grande ampleur pouvant accueillir un marché, l'accès à la ferme urbaine et d'autres événements culturels ; que le projet tel que prévu devrait permettre à la commune d'Anderlecht d'offrir un panel d'activités varié ;

Considérant que ces travaux d'aménagement n'englobent pas l'entièreté de la partie du quai de la tête de Biestebroek, étudiée comme une seule unité par le projet d'aménagement en cours d'étude par Beliris ; que cependant, les travaux projetés ne sont pas contraire à la cohérence de l'unité spatial du quai du canal en ce qu'ils n'empêchent pas un futur aménagement plus global de l'ensemble du quai, et qu'ils répondent aux ambitions de la Région de reconnecter l'espace public avec le canal ; qu'en ce sens le demandeur doit procéder à la réalisation des travaux effectués sur la digue en concertation et en étroite coordination avec Beliris ; que le timing de réalisation de cet aménagement par le demandeur est en adéquation avec le développement du site et nécessaire pour l'animation du quartier;

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

Considérant que le projet est conforme à l'article 67 du PPAS qui impose pour le recul d'alignement au sein du périmètre A, les conditions suivantes : « une superficie minimum de 900m² dans les trait tillés jaunes représentés au Plan des Affectations », en prolongation de la zone de quai accessible au public attenante, que les 900 m² sont bien d'un seul tenant (sur une profondeur de maximum 25m) et aménagés en zone de quai accessible au public, aux conditions des articles 91 à 93 ;

Considérant que le projet initial présentait une dérogation à l'article 17 du PPAS en ce qui concerne la gestion des eaux, que les amendements suppriment cette dérogation ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 19 du PPAS en ce qui concerne les normes de stationnement qui impose en cas de nouvelles construction de prévoir un nombre de stationnement limité entre 0,7 et 1 emplacement par logement ; que le présent projet prévoit un nombre d'emplacement inférieur à 0,7 par appartement, que le projet amendé comporte 383 emplacements composés de 379 emplacements

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

voiture et 4 emplacements moto en adéquation entre l'offre et la demande d'après l'étude d'incidence ; que cette dérogation est justifiée dans la partie mobilité du présent avis et est acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 65§2 du PPAS en ce qui concerne les aménagements qui précisent que les aires peu esthétiques telles que celles accueillant les parcs à conteneurs, poubelles, citernes, etc., sont intégrées dans le bâti ; que le projet prévoit des conteneurs enterrés de « Bruxelles-propreté » situés en voirie ; que cette approche a été étudiée avec Bruxelles Propreté qui favorise ce type de système pour les grands ensembles car cela réduit le nombre de passage de leur camions, allège le travail et diminue les nuisances ;

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

Que ces containers sont accessibles aux résidents uniquement, qui disposent d'un badge afin d'y déposer leurs sacs poubelles ; qu'en ce qui concerne les activités productives, les commerces et la crèche, tous livrés Casco, le mode de stockage et de gestion de leurs déchets n'est pas connu mais il devra être réalisé au sein de leurs espaces ; que les plateformes de conteneurs à déchets peuvent présenter certains inconvénients, tel que des nuisances olfactives, la présence d'animaux nuisibles (guêpes notamment) ainsi que des dépôts sauvages, qu'afin de limiter ces nuisances, l'étude d'incidence recommande de mettre en place des mesures d'accompagnement telles que d'assurer un entretien régulier des plateformes, de limiter les recoins et de planter de la végétation de part et d'autre afin de limiter leur impact visuel ; que cette recommandation a été suivie ; Que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que les activités économiques sont prévues comme étant livrées CASCO ; que l'appréciation de la gestion des déchets liés aux activités productives et commerces indéfinis n'est pas évidente ; que l'occupation future indéterminée à ce jour du site dans sa globalité va nécessiter l'adaptation de la proposition actuelle et que l'usage de l'espace public pour le dépôt d'immondices (même en conteneur) est à éviter ;

Considérant qu'une gestion intégrée des déchets organiques sur la parcelle serait appréciable vu l'occupation du bâtiment B par une Ferme Urbaine et la présence d'espaces publiques et privés végétalisés à entretenir (par ex. : zones de compostage) ;

3. RRU :

Considérant que les bâtiments du projet dépassent en hauteur les bâtiments voisins et dérogent ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU ; que toutefois la hauteur des bâtiments est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroek, s'intègre dans l'environnement urbain et assure une liaison harmonieuse entre les différents gabarits ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU en ce qui concerne les éléments en saillie sur la façade ; qu'en effet le projet prévoit des grilles de ventilation haute (rejet) sur les façades avant de certains locaux techniques en sous-sol du bâtiment A et du bâtiment D ; qu'il s'agit notamment des grilles des cabines à haute tension ; que ces grilles ont une superficie de moins de 1m² et ne concernent que l'éventuel dégagement de chaleur des locaux adjacents et sont statiques (c'est-à-dire à circulation par convection naturelle et pas de systèmes de ventilation mécaniques) ;

Que ces locaux accueillent les impétrants et doivent donc être implantés en façade avant ; que l'air rejeté ne constitue pas une gêne pour le piéton et que ces grilles ne portent pas atteinte à l'esthétique des façades ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU en ce qui concerne le local pour ordures ménagères que le projet ne prévoit pas ; qu'il prévoit en revanche des conteneurs enterrés situés en voirie ; que la dérogation est acceptable pour les mêmes motifs que ceux mentionnés pour l'article 65§2 du PPAS ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement ; que cette dérogation est justifiée dans la partie mobilité du présent avis ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 18 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne les livraisons ; que cette dérogation vise les commerces situés sur les immeubles E, F et G et qui totalisent plus de 500m² pour lesquels aucune aire de livraison hors voirie n'est prévue ; que les livraisons seront limitées et autorisées à des heures déterminées (le matin probablement) afin de réduire l'incidence pour les habitant(e)s, que la voirie sur laquelle ces livraisons auront lieu sera interdite aux véhicules motorisés (hormis

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

quelques exceptions dont livraisons, déménagements, SIAMU) ; que leur impact sur la mobilité du quartier et donc minime, que la dérogation est acceptable ;

4. RCU :

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 29, Chapitre VI du RCU en ce qui concerne les conduits d'évacuation et des systèmes de ventilation ; que cette dérogation est acceptable aux mêmes motifs que ceux mentionnés pour l'article 10 du Titre I du RRU ;

Considérant que pour le reste le projet est conforme aux exigences du RCU ;

Principales incidences :

Considérant que la liste de points développés ci-dessous n'est pas exhaustive ; que l'étude d'incidences complète a été soumise à enquête publique ; que les instances représentées en commission de concertation ont été invitées à participer aux CA de cette étude ;

1. Pollution du sol :

Considérant que les parcelles constituant le périmètre de la demande sont reprises à la carte de l'Inventaire de l'état du sol en catégorie 3, 1 et 4 ;

Considérant qu'un traitement du sol sera réalisé et qu'éventuellement des restrictions d'usages établies sur base d'une étude de risques seront imposées pour ce périmètre ;

Considérant que la Division Inspectorat et sols pollués de Bruxelles Environnement s'est prononcée favorablement sur le projet de système de géothermie ouverte à conditions de respecter les conditions suivantes :

- La réalisation des avants-puits et une étanchéification au niveau des couches imperméables doivent être garanties ;
- L'excavation de terres polluées doit être suivie par un expert en pollution du sol, sur base d'un projet de gestion de risque déclaré conforme ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée;
- La performance de l'étanchéification devra être contrôlée par l'expert en pollution du sol ;

2. Ensoleillement :

Considérant que le projet augmente la densité et la hauteur du bâti sur le site, que cela a un impact en terme d'ensoleillement au sein et autour de l'îlot ;

Considérant que l'étude d'incidences à ce sujet met en évidence que :

- L'impact de cet ombrage est limité à l'ouest, où l'ombre du projet n'atteint le bâti et le quai de Biesteboreck que le matin, jusqu'à 11h maximum ;
- Au nord et à l'est, l'ombre du projet couvre partiellement deux espaces publics en mi-saison : le square Vandervelde et le parc Crickx ; les gabarits variables du bâti du projet et les vides entre les différents bâtiments, créent toutefois un masque d'ombre fractionné qui laisse des zones ensoleillées dans ces deux espaces au cours de toute la journée ;
- Le bâti au nord et à l'est est globalement peu impacté par l'ombre du projet (aucune construction atteinte au nord et une heure maximum d'ombrage à l'est), à l'exception des constructions au sud et sud-est du parc (rue Prévaire et rue des Bassins notamment) qui sont couvertes successivement par l'ombre de plus d'un bâtiment du projet, ce qui augmente la durée de l'ombrage qui se projette sur leur façade ;

Que l'étude d'incidence mentionne enfin qu'au sein du périmètre de la demande, les espaces ouverts du projet disposent d'une variété de situations, avec des zones ombragées et ensoleillées ; que par exemple, le jardin a un ensoleillement limité, notamment sur sa partie sud alors que la partie ouest de la place du Canal, la digue du Canal et les gradins sont, au contraire, ensoleillés la plupart de la journée ;

Concernant que l'étude d'incidences recommandait de revoir le gabarit de l'immeuble C pour notamment limiter l'impact en terme d'ensoleillement sur le parc Crickx ; que cette recommandation a été suivie dans le projet amendé ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que l'augmentation des gabarits des bâtiment E-F-G à l'ouest du site a un impact sur l'ensoleillement du jardin privatif du projet mais que la diminution de gabarit de l'immeuble C a lui un effet bénéfique sur le parc public voisin (parc Crickx) ;

3. Ilot de chaleur urbain et vent:

Considérant que l'étude d'incidence met en évidence des impacts favorisant (augmentation des surfaces bâties, utilisation de revêtement minéraux, présence limitée de végétation et d'eau) et atténuant (implantation d'arbres sur la place, ferme urbaine, jardin, toiture verte, revêtement clairs, implantation de noues) l'effet d'ilot de chaleur ;

Considérant qu'au regard de l'ensoleillement de la place du Canal, espace totalement minéralisé et fortement exposé en été, une recommandation a été émise dans le cadre de l'étude d'incidences afin d'y aménager de la végétation offrant des zones d'ombre et de réduire l'effet de chaleur ; que cette recommandation a été suivie ;

Considérant que l'étude d'incidences a mis en évidence des effets de vent (de coin ou d'amplification) même si les impacts du projet sont globalement limités, que les 3 zones concernées par ces effets sont identifiés, en lien, notamment, avec des gabarits plus élevés (partie est de la place du Canal, située entre les bâtiments E et D, et le coin du bâtiment A situé au carrefour de la digue du Canal et de la rue Gouverneur Nens) ;

Que la demande amendée a augmenté la végétation et notamment les arbre à grande envergure ce qui permet également de limiter ces effets ;

4. Biotope :

Considérant qu'en situation existante, le site du projet est presque entièrement minéralisé (CBS+ évalué à 0,02); que le projet propose une amélioration significative en termes de support à la biodiversité puisqu'il prévoit de créer environ 1.400 m² de pleine terre ainsi qu'environ 5.000 m² de toitures végétalisées et espaces verdurisés sur dalle, ce qui porte le CBS+ à 0,18 ;

Que ces espaces verts abritent une palette diversifiée d'espèces végétales qui permettent de subvenir aux besoins d'une faune diversifiée tout en assurant la qualité visuelle et paysagère de l'aménagement, tout au long de l'année ; que la variété permet également une meilleure résilience des espèces, notamment au regard des changements climatiques ; Que le jardin privatif en pleine terre est la zone la plus intéressante en termes de biodiversité car elle est densément végétalisée et abrite plusieurs milieux écologiques (zones arborées, parterres de plantes vivaces, zones de prairie fleurie, noues humides) ;

Que les recommandations de l'étude d'incidences ont toutes été suivies à ce sujet ;

5. Géothermie :

Considérant que le projet met en place un système de géothermie ; que le chauffage des logements et du bloc B sera assuré au moyen d'une installation géothermique en cycle ouvert couplée à des pompes à chaleur eau/eau ; que ce système assurera également un refroidissement passif (géo-cooling); que l'installation de compose de 10 forages ;

Que l'installation de géothermie envisagée par le projet est conçue de manière à minimiser l'influence hydraulique et thermique de cette installation sur son environnement en particulier, la réinjection dans la nappe de la majorité des eaux pompées et l'utilisation thermique équilibrée de la chaleur et du froid garantissent la stabilité des températures à long terme ;

Considérant que l'immeuble B est entièrement « Fossil Free » ce qui est très positif ;

6. Bruit :

Considérant qu'en situation existante, les principales sources de bruit identifiées dans le voisinage direct ou proche du site consistent en plusieurs voiries (rue Gouverneur Nens, chaussée de Mons, quai de Biestebroek, rue Wayez), la ligne de tram 81, la ligne Infrabel 28 et les activités portuaires et le trafic fluvial ; Que le trafic ferroviaire est constitué de trains de voyageurs, et de trains de marchandises (qui circulent à 60% pendant la nuit) ;

Considérant que les affectations sensibles sont les habitations situées le long du Quai de Biestebroek ;

Considérant que l'analyse de la cartographie du bruit de Bruxelles Environnement montre que, à l'échelle d'une journée complète, les niveaux de bruit atteints sont supérieurs à 65 dB(A) sur l'ensemble des axes qui

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

entourent le site, ce qui témoigne d'un environnement sonore bruyant ; en particulier, au droit de la Digue du Canal et de la rue Gouverneur Nens, l'environnement sonore est très bruyant (supérieurs à 75 dB) ;

Considérant que les façades des bâtiments situés le long de la rue du Sel (A, B, C et D) seront soumises au bruit du train, le niveau de celui-ci décroissant en fonction de l'altitude des étages ; que ce bruit sera également ressenti au droit de la place du Canal du fait des ouvertures entre les bâtiments B-C et C-D ;

Considérant que l'étude d'incidences met en évidence que le jardin privatif sera, lui, relativement préservé du fait qu'il est entouré de bâtiments et que la construction du projet entrainera en outre une diminution de bruit du chemin de fer de l'ordre de quelques dB(A) pour les habitations situées le long du quai de Biestbroeck ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bruit du trafic routier, les impacts sur le projet seront principalement ressentis au droit des logements du bâtiment A, orientés vers la rue Gouverneur Nens et la digue du Canal, que malgré l'absence de trafic routier sur la digue du Canal, les chambres qui seront orientées vers cette voirie seront exposées au bruit des autres voiries, étant donné l'absence de constructions permettant d'en freiner la propagation (canal) ;

Considérant que pour répondre à ce souci, le projet prévoit une isolation acoustique des bâtiments via des éléments de façade, dont les caractéristiques visent à respecter la valeur minimale d'isolement acoustique standardisé, déterminée selon la norme NBN S 01-400-1 (dans sa version de 2008) qui correspondent à un confort acoustique « normal » ;

Considérant que pour les nouvelles activités intérieures, les incidences seront principalement liées aux activités productives, en particulier celles du bâtiment D, ainsi que la crèche, étant donné la présence de logements aux étages ; que le projet prévoit une isolation acoustique supérieure des planchers entre ces affectations et également l'isolation des parois mitoyennes entre appartements et entre ceux-ci et les commerces ;

Considérant la note acoustique explicative joint à la demande ;

7. Installations techniques :

Considérant que les installations techniques sont nombreuses étant donné le nombre important de fonctions et de bâtiments sur le site ; que toutes les précautions sont prises afin de limiter les nuisances de ces installations ; que ces-ci sont implantés en toiture et intégrés dans le volume du bâtiment au sein d'un étage technique ;

Considérant que les toitures non-accessibles des bâtiments seront équipées de quelques 600 panneaux solaires photovoltaïques pour la production d'électricité, utilisée pour les communs ; que ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public ; que les prises et rejets d'air sont en toiture ;

Considérant la note de concept technique joint à la demande ;

8. Gestion des eaux :

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible ; à proximité de la Senne (qui s'écoule à environ 800 m à l'est du site) et est bordé à l'ouest par le Canal de Bruxelles-Charleroi ;

Considérant que le projet prévoit d'installer un réseau séparatif des eaux sur le site afin de distinguer les eaux usées (eaux grises et noires) des eaux pluviales. ; que les eaux pluviales récoltées sur les toitures seront envoyées dans des citernes de récupération d'un total de 156 m³, afin d'être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts et l'alimentation de certains WC ; qu'une des recommandations de l'étude d'incidences concernait l'augmentation de la réutilisation dans le projet de ces eaux ; que cette recommandation a été suivie afin d'atteindre un minimum de récupération de 90% ce qui correspond aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que les eaux pluviales ruisselant des autres surfaces imperméables du site ainsi que les trop-pleins des citernes de récupération seront envoyées dans le Canal ; qu'une partie de ces eaux transite par des noues paysagères dans le jardin privatif, ce qui permet une certaine infiltration et évapo(transpi)ration ; que les eaux ruisselant sur les zones ne pouvant pas être envoyées au canal du fait de la topographie (côté rue du Sel) devaient à la base être temporisées dans 2 bassins d'orage d'un total de 20 m³, mais que ces bassins d'orage ont été remplacés par 2 noues paysagères dans les amendements ; que les noues paysagères ont été étendues et valorisée dans les amendements au projet initial ;

Considérant que le projet est situé en « zone à risques hydrogéologiques » (niveau de la nappe phréatique estimé entre 2 et 4 m sous le niveau du sol) et prévoit de créer de nouvelles infrastructures souterraines (2

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

niveaux de parking souterrain), Qu'il est donc susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement naturel de la nappe ; que le projet a été amendé pour atteindre les objectifs suivants :

- conservation de la surface de jardin privative en pleine terre, avec un drain permettant de canaliser les excédents d'eau de pluie vers la nappe,
- ajout de zones de pleine terre en lieu et place des surfaces minérales sur la partie Est de la place communale,
- suppression des débits de fuite des noues du jardin privatif et de la noue centrale de la place pour favoriser l'infiltration,
- percement de la paroi de confinement pour permettre le contact et la recharge de la nappe dans les zones situées sous la place du Canal
- drain périphériques pour rééquilibrer la nappe de part et d'autre du projet en cas de fortes pluies et éliminer les risques d'inondations en amont du site

Que ces modifications visent autant à augmenter la part de pleine terre par rapport au projet initial (+ 850 m²) qu'à rendre effectif la recharge de la nappe par infiltrations à travers la paroi de confinement et les zones argileuses ;

Considérant la note de gestion des eaux pluviales joint à la demande ;

Considérant qu'une végétalisation de toutes les toitures en intensif risque de se faire au détriment des citernes de récupération des eaux pluviales ; que ce type de toiture n'est pas compatible avec la récupération des eaux pour des usages domestique (wc, jardin, etc.), que par contre les toitures extensives sont, elles, compatibles ;

9. Mobilité :

Considérant que la demande est reprise en zone B d'accessibilité au RRU ;

Voiture :

Considérant que le projet prévoit un parking souterrain de 383 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ; que le niveau -1 totalise 179 places, dont 19 emplacements pour voitures partagées réservés aux logements, et 160 emplacements en gestion mutualisée (entre habitants, travailleurs et visiteurs tandis que la poche de stationnement de 204 emplacements au niveau -2 est réservée aux logements ;

Que les futurs logements disposeront d'un ratio de 0,53 emplacements de stationnement par logement, soit un ratio inférieur aux normes édictées par le PPAS (minimum 0,7, à moins d'être dans une « démarche de quartier durable ») ; que néanmoins, cette quantité limitée d'emplacements à destination des logements privés sera partiellement compensée par le développement d'une offre en véhicules partagés ;

Que l'étude d'incidences met en avant qu'en considérant qu'un véhicule partagé permet de remplacer environ 6 véhicules particuliers, le ratio augmente à 0,72 emplacements par logement ce qui respecte les prescrits du PPAS;

Considérant que l'étude d'incidences recommandait de réduire au maximum l'emprise du parking en réduisant encore le nombre d'emplacements de stationnement ; que cette recommandation n'est pas suivie au vu de l'écart déjà prévu au projet avec le ratio du PPAS, du risque de report en voirie et du fait que des adaptations pourront toujours être réalisées dans le futur en fonction des résultats du monitoring ;

Considérant que le projet permet l'installation ultérieure de bornes de recharge pour véhicules électriques ;

Considérant qu'il y aura une gestion spécifique pour les emplacements mutualisés ; que tous les emplacements feront l'objet d'un monitoring permettant un ajustement ultérieur de la répartition des différents types d'usagers et de mode de déplacement établit par le demandeur dans le cadre du permis d'environnement ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU et à l'article 19 du PPAS est donc acceptable ;

Considérant que pour le stationnement lié aux services intégrés aux entreprises, les travailleurs disposeront de 51 emplacements de stationnement (plafond admis par le COBRACE) sous forme d'abonnements au sein de la poche de stationnement mutualisée ; que les travailleurs de commerces et des activités productives disposeront de 36 places au sein de cette poche mutualisée ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que deux niveaux de sous-sol de parking sont accessibles via 2 rampes : l'une rue du Sel et l'autre rue des Bassins ;

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

vélo :

Considérant que le projet prévoit un total de 937 emplacements vélos destinés aux résidents des logements et répondra donc aux recommandations émises par Bruxelles Environnement avec un nombre d'emplacements couverts et sécurisés supérieur au nombre total de chambres (929) et représentant l'équivalent de 1,8 emplacements vélos par logement ;

Que 138 emplacements sont réservés aux vélos « cargo » ; que 132 emplacements sont situés au rez-de-chaussée et 850 au sous-sol ;

Que pour les travailleurs du site, une offre de 44 emplacements vélos est prévue et s'avère suffisante pour répondre à la demande ; que pour les visiteurs, l'implantation de 54 arceaux pour un total de 108 emplacements vélos permettra de répondre à l'ensemble de la demande ;

Que les recommandations faites par le chargé d'étude ont été intégrées tant que possible ;

Livraisons :

Considérant que le projet prévoit également plusieurs aires de livraisons :

- Un quai de déchargement interne au bâtiment A, dont l'entrée donne sur la rue du Sel. Celui-ci est dédié à la surface commerciale du bâtiment A ;
- Des quais de déchargement intérieurs privés destinés aux activités productives des bâtiments B et D ;
- Un quai de déchargement intérieur destiné exclusivement aux activités de la crèche dans le bâtiment C ;
- Les livraisons pour les commerces se feront sur la digue du Canal, suivant un horaire et des emplacements à définir ;

Considérant que l'absence d'aire de livraison pouvant être valorisées par les cellules commerciales des bâtiments D, E, F et G est non conforme aux normes édictées par le RRU, que cependant son impact sera limité au regard du faible nombre de mouvements en lien avec ces cellules (environ 6 par semaine), de l'absence prévisible de circulation automobile sur la digue et d'un décalage des livraisons avec la circulation des piétons ;

10. Air

Considérant que les rejets des groupes électrogènes sont localisés au rez-de-chaussée du socle du bloc B, que les logements des bâtiments alentours ainsi que le public fréquentant la place publique pourraient être impacté par ces rejets ;

Considérant que l'étude d'incidences considère que les groupes électrogènes ne fonctionnent que lorsqu'il y a une panne de courant et donc que l'impact de ces rejets est limité ;

Considérant que l'étude d'incidences omet le fait qu'un groupe électrogène doit fonctionner quelques dizaines de minutes chaque mois pour des raisons d'entretien et donc qu'il est jugé que l'impact des rejets en sera donc plus important ;

11. Affectations :

Considérant que le projet prévoit la création de :

- 49.421 m² de logements, répartis en 524 unités, variant du studio à l'appartement 3 chambres soit 90 studios, 124 appartements de 1 chambre, 215 appartements de 2 chambres, 95 appartements de 3 chambres (18%) ;
- 3.457,16 m² de surfaces destinées à l'activité productive de type artisanale (bâtiments B et D) ;
- 5.109,68 m² de surface de services intégrés aux entreprises (SIE) ainsi qu'une ferme urbaine sur la plateforme du +1 (bâtiment B) ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 2.649,49 m² de surface commerciale divisée en 10 entités et répartie dans 5 bâtiments ;
- 632,46 m² d'équipements soit une crèche pouvant accueillir 42 enfants (bâtiment C) ;

Considérant que le projet contribue à augmenter de manière conséquente l'offre en logement à l'échelle communale ;

Considérant cependant que, comme cela est constaté dans l'EI, aucun des logements proposés dans le cadre du projet ne sera spécifiquement destiné à des populations pour lesquelles l'accès aux logements est particulièrement difficile (population précarisée, population d'étudiants, etc.) ; que le projet ne permettra donc pas de répondre à la problématique de la difficulté d'accès aux logements à l'échelle régionale pour ces publics précarisés ;

Considérant néanmoins que l'accroissement de l'offre en logement prévue par le projet permet par contre de participer à une réduction de la tension entre l'offre et la demande et que le demandeur a indiqué envisager de vendre une partie des logements à un acteur public ;

Considérant que pour répondre au mieux aux besoins observés en termes de logement (tendance régionale et communale à l'accroissement de la taille moyenne des ménages), l'EI recommande d'accroître l'offre en logements de 3 chambres ou plus ; qu'il y a lieu d'augmenter donc le nombre de ce type de logement à 20% minimum sur l'entièreté du site et de prévoir également des logements de plus de 3 chambres ;

Concernant que les logements développés dans le cadre du projet et de manière plus générale l'augmentation des logements prévue dans le cadre de la mise en œuvre du PPAS participeront à accroître la pression sur le maillage d'équipements existant ; que de plus l'EI met en évidence que la demande accrue en équipements la plus objectivable concerne les besoins de la petite enfance et les besoins scolaires, niveau fondamental ;

Considérant que le projet prépose une crèche d'environ 42 places, ce qui devrait permettre d'absorber la demande estimée du projet mais ne permettra pas d'améliorer le déficit existant, estimé à 60 places dans l'aire d'étude du projet et environ 750 places à l'échelle de la commune ;

Considérant qu'à titre d'information, une crèche communale n'est pas viable sous le seuil des 49 enfants minimum et sans une garantie du respect des normes de l'ONE ; que la Commune confirme qu'elle ne sera donc jamais en mesure de reprendre la gestion de cet équipement ;

Considérant qu'une crèche sous le seuil des 49 places ne reçoit pas de subvention ONE, qu'augmenter la superficie de la crèche jusqu'à ce seuil permettrait donc d'avoir ces subventions ;

Considérant que le projet d'aménagement autour de la crèche ne permet pas d'identifier l'occupation envisagée (cour pavée étroite) ; que le plan d'alignement du 10/09/2020 détermine les limites entre espace public et privé ; que le plan d'aménagement paysagé prévoit un chemin ainsi qu'une cour dallée clôturée autour des façades ouest et sud ; que ces façades disposent de portes-fenêtres qui permettent un accès direct vers l'extérieur bien qu'aucune ne semble sécurisante pour des petits enfants car pas de plain-pied ; que la crèche est prévue comme « une zone livrée CASCO » ; que tout accès direct avec occupation privatisée de l'espace public devra être discutée avec les autorités communales ; qu'il y a lieu de fournir des plans indicatifs permettant de s'assurer de la viabilité de la crèche ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'équipements d'enseignements au sein de sa propre programmation mais que les charges d'urbanisme du présent projet pourraient être destinées à la réalisation d'un équipement scolaire qui sera réalisé via la mise en œuvre du PPAS ;

Considérant que la présence d'activités productives au sein du projet répond à l'ambition des ZEMU de créer des développements mixtes, permet de renforcer le tissu actuel d'activités productives dans la zone, d'offrir de nouvelles opportunités de localisation pour les petites entreprises locales et de générer des emplois supplémentaires, potentiellement peu qualifiés, ce qui s'avère bénéfique à l'économie bruxelloise et enfin se justifie également par la localisation du projet le long du Canal qui constitue un axe industriel majeur à l'échelle régionale ;

Considérant que l'EI estime que l'offre en activité productive pourrait être augmentée, notamment via l'extension du socle du bâtiment B ; que cette option n'a pas été privilégiée car elle entraînait en contrepartie des impacts négatifs dans différents domaines (cf infra) ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que pour toutes les activités économiques livrées CASCO, les baies vitrées du projet ne peuvent être occultées ou sécurisées que par des systèmes intégrés dans la façade et invisibles (cfr. Règlement communal d'urbanisme) ; que cette disposition vaut également pour les logements ;

12. Chantier :

Considérant qu'après désamiantage et démolition des bâtiments existants ainsi que traitement de la pollution du sol (couche flottante), les travaux se focaliseront dans un premier temps sur les sous-sols, des parois de confinement (pieux sécants et parois en soilmix) seront installées sur le pourtour du site afin de permettre de rabattre la nappe ; qu'ensuite les travaux de terrassements, d'impétrants et de forages géothermiques pourront avoir lieu dans l'enceinte confinée ;

Considérant que les travaux d'exécution du projet hors-sol seront d'une durée de l'ordre de 5 ans, que ceux-ci sont conçus de façon à être répartis en 3 phases :

1. Digue du Canal et gouverneur Nens : bâtiments A, E, F et G
2. SIE rue du Sel : bâtiment B et jardins privés
3. 3A bâtiment C et 3B bâtiment D

Considérant qu'il y a lieu de suivre les recommandations de l'étude d'incidences pour la phase chantier ;

Considérant que le délai de 5 ans pour l'ensemble des travaux semble irréaliste, qu'initialement la demande mentionnait 10 ans de travaux ; qu'il y a lieu de fournir un planning détaillé ou de confirmer le tableau présent dans la notice explicative ;

Considérant que le demandeur projette d'utiliser la voie d'eau pour l'évacuation des terres (estimation 68 634m³), ainsi que les terrains portuaires de la rive droite du bassin pour le stockage de terres et matériaux ; que le recours à la voie d'eau comme transport (évacuation des déchets et acheminement de matériaux est à privilégier en ce qu'il permet de réduire considérablement les impacts environnementaux du chantier en matière de mobilité, qualité de l'air, nuisances sonores et vibrations ;

Considérant que les projets d'aménagement de la Digue du Canal ainsi que celui de réaménagement complet du square Emile Vandervelde sont en cours d'instruction de permis d'urbanisme ; que d'autres chantiers de construction sont ou seront en cours d'exécution simultanément ; qu'il convient de veiller à ne pas dégrader les ouvrages qui seront réalisés et à réduire l'impact du charroi au maximum.

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 la demande de permis concerne 49.369,58 m² de logements et 2.649,49 m² de commerces projetés mais de 2.570,08 m² existant ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 65 € par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné (ZEMU) ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 3 209 022,7 €, soit 49.369,58m² x 65 € ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est donc de 79,41 m² de commerce (2.649,49-2.570,08) ;

Que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 125 € par m² pour les commerces par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 9 926,25 €, soit 79,41m² x 125 € ;

Que la valeur totale est donc égale à 3 218 948,95 € ;

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

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

1. Au projet d'aménagement des espaces publics sur le périmètre de la demande (place, passages, les zones devant la rue G. Nens, la rue du Sel et la rue des Bassins; estimé à 2 269 437,23 EUR et le solde en numéraire ;
2. Au projet d'aménagement des espaces publics sur le périmètre de la demande (place et deux passages et les zones devant la rue G. Nens et rue du Sel et la réfection totale des abords (digue du Canal et extension de la place);

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

Considérant que dans la précédente demande de permis les charges en numéraire avaient été attribuées à de l'équipement scolaire sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Qu'hormis via les charges d'urbanisme, aucune législation ne permet d'imposer un quota de logements sociaux ; que la décision appartient au fonctionnaire délégué ;

De manière générale :

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

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

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

Considérant que le site de la demande constitue un îlot de dimension permettant la structuration du tissu urbain ; que la nature des activités du projet est compatible avec les activités des îlots avoisinants car le projet met en œuvre du logement, se connectant aux quartiers résidentiels de part et d'autre du canal, et des activités productives, se raccordant aux activités industrielles implantées le long du canal ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Prouver le respect du plan d'alignement du 10/09/2020 ; le cas échéant, adapter le projet de la crèche et le plan paysagé de la place du Canal ;
- Fournir un planning détaillé du chantier ;
- Aménager les toitures inaccessibles qui ne sont pas verdurisées en toitures extensives ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Prévoir un système indiquant les emplacements libres du parking mutualisé ;
- Prévoir au niveau des entrées d'immeubles des points de collecte pour les colis et autres délivrables ;
- Assurer une coordination du projet avec Beliris, Bruxelles Mobilité et les autorités communales ;
- Réaliser un monitoring de l'évolution de l'utilisation des places de parking ;
- Tenir compte des prescriptions des vade-mecum piétons et vélos en RBC en ce qui concerne les cheminements en intérieur d'îlot ;
- Limiter la livraison des commerces à des véhicules de type camionnette ;
- Prévoir un local de rangement et des toilettes publiques au rez-de-chaussée d'un des immeubles entourant la place du Canal ;
- Prévoir un point d'eau (type fontaine à eau) sur la place du Canal ;
- Prévoir minimum 20% de logements 3 chambres et plus ;
- Revoir l'aménagement des appartements des immeubles C et D pour répondre à un bon aménagement des lieux tel que décrit dans le présent avis ;
- Avoir une réflexion sur une gestion intégrée des déchets qui permet le tri sélectif et organique pour les commerces et les activités productives ;
- Fournir des plans indicatifs de l'aménagement de la crèche et augmenter sa superficie pour qu'elle accueille au minimum 49 enfants ;
- Privilégier la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets lors du chantier ; et respecter les recommandations de l'étude d'incidence en ce qui concerne le chantier ;
- Rationaliser la chalandise des flux de matériaux en se coordonnant avec les autres développeurs du site ;
- Déplacer le rejet des groupes électrogène sur la plus haute toiture du bloc B ;
- Respecter les conditions de la Division Inspectorat et sols pollués de BE en ce qui concerne la géothermie ;
- Respecter l'avis du Port de Bruxelles du 06/03/2023 ;
- Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 28/02/2023 ;
- Permettre à la cellule archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire ((planning et modalité à fixer dès réception du permis) ;
- Finaliser les conventions pour la gestion des espaces accessibles au public, les collecteurs déviés, l'accès à la voie d'eau et à la gestion du trafic fluvial lié au bassin, etc.» ;

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de la commission de concertation du 30/03/2023 ; que la motivation de cet avis constitue dès lors la motivation de la présente décision sous réserve de ce qui suit ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a reçu en date du 13/04/2023 la décision du demandeur d'introduire d'initiative un projet modifié (art. 177/1 du CoBAT) ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Anderlecht n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 02/06/2023 (art. 177/1, §1er du CoBAT) ; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que les plans modifiés répondent à toutes des conditions émises par la commission de concertation qui induisent des modifications en plans en ce que :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Le plan dressé par le demandeur et proposant un nouvel alignement a été adapté pour intégrer dans les parties privatives les espaces dédiés exclusivement aux occupants des bâtiments dont en particulier la crèche et ses espaces extérieurs et en ce qui concerne les espaces à utilisation publique ou à utilisation non exclusive pour les occupants et utilisateurs des bâtiments ; qu'il s'agit donc principalement de l'espace extérieur de la crèche qui deviendra privatif, et la galerie sous le bâtiment qui deviendra publique également ; que cet alignement devra être validé par le Conseil communal ;
- le planning chantier a été fourni, que le planning prévoit bien, en le justifiant de manière admissible, un chantier d'une durée de 5 ans ;
- l'ensemble des toitures inaccessibles sont verdurisées en toitures extensives ;
- les projet intègre un système indiquant les emplacements libres du parking mutualisé ;
- des points de collecte sont prévus dans les bâtiments A, C, D et E (pour EFG) ;
- un monitoring du fonctionnement du site en matière de mobilité est prévu au plus tôt un an après la mise en exploitation complète ; il portera sur les éléments suivants :
 - le bon fonctionnement des différentes poches de stationnement : le taux d'occupation de chacune des poches de stationnement dans les tranches horaires pertinentes représentatives de l'occupation maximaliste de chacune des fonctions considérées et pour le stationnement mutualisé, l'identification de l'occupation relative de chacune des fonctions qui y ont accès aux différentes tranches horaires pertinentes de la semaine ;
 - Un monitoring de l'utilisation des mesures d'accompagnement liées au projet axé en particulier sur : le relevé du taux d'occupation des locaux vélos et des emplacements de vélo cargo et celui d'utilisation des véhicules partagés (taux d'utilisation journalière, nombre de déplacements, réserve de capacité de l'infrastructure,...) ;

Que ce monitoring sera réalisé annuellement et transmis à Bruxelles Environnement et que le cas échéant l'analyse pourra inclure des propositions de mesures d'accompagnement ;

- Le vade-mecum piétons et vélos en RBC est respecté, notamment en ce qui concerne les cheminements ;
- Des locaux de rangement et des toilettes publiques ont été prévues casco dans le bâtiment B au rez-de-chaussée ; que la demande reprend un aménagement type ;
- Un point d'eau de type fontaine à eau est intégré sur la place du Canal ;
- La disposition des appartements dans le bâtiment C a été revue de manière à atteindre un minimum de 20% de logements 3 chambres ou plus sur l'ensemble du site ;
- Les appartements 3 chambres de bâtiments C et D ont été revus de manière à avoir des séjours de minimum 30m², l'accès aux salles de douches de certains appartements du bâtiment C ont également été revus afin de répondre à un bon aménagement des lieux ;
- Le règlement d'ordre intérieur intégrera la problématique de la gestion des déchets, du tri sélectif et organique ;
- Un plan indicatif de l'aménagement de la crèche est fourni et les aménagements proposés respectent les normes d'agrément de Kind & Gezin et permettent l'accueil de 49 enfants ;
- Les rejets des groupes électrogènes sont déplacés sur la toiture la plus haute du bloc B ;

Considérant que pour le reste, il s'agit de remarques adressées à d'autres instances ou de conditions à respecter postérieurement à l'obtention du permis d'urbanisme ; que la suite du présent permis explicite plus amplement ces points ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

XXX

En ce qui concerne l'évaluation des incidences du projet :

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 03/12/2021 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude Aries Consultants pour la réalisation de l'étude d'incidences ;

Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 12 reprises du 15/02/2022 au 01/12/22 pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 01/12/2022.

Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément à la 1ère décision du CA :

- Alternative 0 : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence).
- Alternative «Activités économiques» : Alternative proposant une proportion plus importante d'activités productives et/ou de SIE afin de se rapprocher des seuils globaux du PPAS.
- Alternative morphologique : Alternative proposant une réduction des gabarits des principales tours préservant néanmoins le caractère « phare » défini au PPAS pour l'émergence principale située dans la perspective du canal.
- Alternative envisageant la réalisation de parkings hors sol intégrés aux bâtiments, dans des espaces flexibles pouvant évoluer dans le temps.
- Variante visant à renforcer la dynamique du rez-de-chaussée commercial sur la digue du Canal ;

Considérant que l'alternative 0, maintenant le site en l'état, s'est révélée peu qualitative en termes d'aménagement de l'espace public et de traitement du bâti et s'écartait totalement des objectifs du PPAS pour le site ;

Considérant que le bureau d'étude, après avoir envisagé différents scénarios, a proposé pour l'alternative économique d'étudier une extension du socle du bâtiment D, afin de maximiser la superficie disponible pour les activités productives sur le site ;

Considérant que l'évaluation des incidences de cette alternative a mis en avant, d'un côté, différents impacts négatifs découlant de l'augmentation des activités productives et de la réalisation du socle, notamment l'augmentation du charroi rue du Sel et la suppression de la pleine terre en intérieur d'ilot ; et de l'autre côté, l'augmentation des activités productives apportait également des impacts positifs en termes socio-économiques, notamment la contribution à la création d'emplois dans une zone anciennement industrialisée à proximité du Canal (qui peut servir de corridor de mobilité pour les livraisons et l'acheminement de matériaux) ;

Considérant que le chargé d'étude recommande au final en partie la réalisation de cette alternative, accompagnée de mesures d'accompagnement permettant de limiter les incidences négatives identifiées dans certains domaines ;

Considérant que le demandeur a décidé de ne pas suivre cette recommandation pour les motifs suivants : Le projet respecte le PPAS et prévoit une superficie conséquente d'activité productive, et la réalisation du socle étendu a des impacts négatifs sur la mobilité (augmentation du charroi rue du Sel, élimination de la circulation mono-directionnelle voulue dans le parking), la biodiversité (élimination de pleine terre au profit d'une toiture verte moins riche), l'énergie (perturbation des accès aux puits de géothermie et augmentation des besoins énergétiques totaux du site en phase opérationnelle), l'être humain (nuisances pour les logements au 1^{er} étage, effet de socle pour le passant) et dans le domaine socio-économique, du fait de la réduction des logements ;

Considérant que le projet répond au seuil déterminé par le PPAS quant à la superficie d'activités productives à prévoir pour le périmètre spécifique du projet ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que le PPAS prévoit par ailleurs un seuil minimal à réserver à ces activités à l'échelle de son périmètre global ;

Considérant que l'alternative de gabarit, afin de réduire les impacts en termes d'ombrages, d'effets de vents et les impacts visuels de ces immeubles, a analysé la réduction de 2 étages de l'immeuble A et la réduction de 3 étages de l'immeuble C ;

Considérant que l'analyse de l'alternative a abouti à l'élaboration de recommandations quant à la réduction des gabarits de ces 2 immeubles ; que le projet amendé suit ces recommandations ;

Considérant que l'alternative parking a étudié la reconversion en parking des étages de l'immeuble B; que cette solution s'est avérée présenter des impacts négatifs importants dans plusieurs domaines de l'environnement et n'a donc pas été recommandée ;

Considérant que la variante commerciale a étudié une configuration alternative des rez des bâtiments AFG permettant de limiter le morcellement et d'avoir une meilleure continuité de façade commerciale le long de la digue du Canal ;

Considérant que si cette variante permettait de diversifier les surfaces commerciales proposées, elle nécessiterait néanmoins de supprimer les accès des logements depuis la digue du Canal pour les localiser à l'arrière, au niveau du jardin privatif, ce qui pouvait dès lors constituer un détour pour les habitants et limiter l'activation et le contrôle social Digue du Canal ;

Considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet et d'autre part à améliorer le projet ;

Considérant que suite à la clôture de l'étude d'incidences, la présidente du Comité d'Accompagnement de l'étude a reçu du demandeur une notification de sa décision d'amender ses demandes initiales de permis d'urbanisme et d'environnement, en date du 12/12/2022 ;

Considérant que le demandeur a introduit ses demandes amendées en date du 23/01/2023 ;

Considérant que les modifications apportées au projet dans le cadre des amendements permettent de répondre à la majorité des recommandations formulées dans l'étude d'incidences ;

Que la justification avancée par le demandeur dans les documents de la demande en ce qui concerne les recommandations non suivies est pertinente et admissible, de telle sorte que, sous réserve de ce qui est précisé ci-dessous, il n'est pas requis d'imposer au demandeur le respect des recommandations non suivies ;

Considérant qu'une série de recommandations ne sont pas directement intégrées dans la présente demande de permis, du fait de leur nature, mais qu'il est précisé que celles-ci seront intégrées à une étape ultérieure, dans le dossier d'exécution, lors de la mise en œuvre du chantier, lors de la mise en exploitation du site, ou seront à réaliser en concertation avec les Autorités ;

Qu'en ce qui concerne les ombres portées, le projet, en augmentant la densité et la hauteur du bâti sur le site, a un impact en terme d'ensoleillement au sein et autour de l'îlot ; que l'étude d'incidences met en évidence que :

- L'impact de cet ombrage est limité à l'ouest, où l'ombre du projet n'atteint le bâti et le quai de Biesteboreck que le matin, jusqu'à 11h maximum ;
- Au nord et à l'est, l'ombre du projet couvre partiellement deux espaces publics en mi-saison : le square Vandervelde et le parc Crickx ; les gabarits variables du bâti du projet et les vides entre les différents bâtiments, créent toutefois un masque d'ombre fractionné qui laisse des zones ensoleillées dans ces deux espaces au cours de toute la journée ;
- Le bâti au nord et à l'est est globalement peu impacté par l'ombre du projet (aucune construction atteinte au nord et une heure maximum d'ombrage à l'est), à l'exception des constructions au sud et sud-est du parc (rue Prévinaire et rue des Bassins notamment) qui sont couvertes successivement par l'ombre de plus d'un bâtiment du projet, ce qui augmente la durée de l'ombrage qui se projette sur leur façade ;

Que l'étude d'incidence mentionne enfin qu'au sein du périmètre de la demande, les espaces ouverts du projet disposent d'une variété de situations, avec des zones ombragées et ensoleillées ; que par exemple, le

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

jardin a un ensoleillement limité, notamment sur sa partie sud alors que la partie ouest de la place du Canal, la digue du Canal et les gradins sont, au contraire, ensoleillés la plupart de la journée ;

Qu'en ce qui concerne les effets de vents, l'étude d'incidences met en évidence des impacts favorisant (augmentation des surfaces bâties, utilisation de revêtement minéraux, présence limitée de végétation et d'eau) et atténuant (implantation d'arbres sur la place, ferme urbaine, jardin, toiture verte, revêtement clairs, implantation de noues) l'effet d'îlot de chaleur ; qu'au regard de l'ensoleillement de la place du Canal, espace totalement minéralisé et fortement exposé en été, une recommandation a été émise dans le cadre de l'étude d'incidences afin d'y aménager de la végétation offrant des zones d'ombre et de réduire l'effet de chaleur ; que cette recommandation a été suivie ;

que l'étude d'incidences a également mis en évidence des effets de vent (de coin ou d'amplification) même si les impacts du projet sont globalement limités, que les 3 zones concernées par ces effets sont identifiées, en lien, notamment, avec des gabarits plus élevés (partie est de la place du Canal, située entre les bâtiments E et D, et le coin du bâtiment A situé au carrefour de la digue du Canal et de la rue Gouverneur Nens) ; Que la demande amendée a augmenté la végétation et notamment les arbres à grande envergure ce qui permet également de limiter ces effets ; qu'ainsi les incidences liées au vent induites par le projet sont acceptables ;

qu'en ce qui concerne les effets cumulatifs des différents projets aux alentours, l'étude d'incidence dresse la liste des projets (bâti et espaces publics) en situation prévisible à court, moyen et long terme et en tiens compte dans les prévisions qu'elle établit pour chaque chapitre dans l'évaluation des incidences du projet en situation prévisible ;

Qu'en ce qui concerne la nappe phréatique, qui se situe entre environ 2 et 10m de profondeur par rapport au site, le projet prévoit la mise en place de drains périphériques pour rééquilibrer la nappe d'eau souterraine en phase exploitation ce qui fait que les effets barrage qui seraient dus à la mise en place de la paroi fermée de pieux sécants sur le pourtour du site sont évités ; que l'étude d'incidence mentionne que l'alimentation de la nappe alluviale en situation projetée n'est pas modifiée en comparaison avec la situation actuelle et qu'il en ressort qu'aucune incidence notable du projet n'est à considérer ;

Qu'en ce qui concerne l'incidence du bruit sur les affectations sensibles (façades le long du Quai de Biestebroek, de la rue Gouverneur Nens et de la rue du Sel) le projet prévoit une isolation acoustique des bâtiments via des éléments de façade, et une isolation acoustique supérieure des plancher entre les activités productives et les logements ; qu'une partie des recommandations liées à cette thématique s'adressent aux autorités publiques et ne concernent pas uniquement le projet ; que d'autre part la plupart des recommandations s'adressant au demandeur ont été suivies ;

Qu'en ce qui concerne les déchets des activités économiques, étant donné que celles-ci ne sont pas encore connues, il est difficile de prévoir exactement leur impact, qu'une demande de permis sera probablement nécessaire pour leur exploitation et que cette thématique devra alors être traitée spécifiquement par ce biais ;

qu'une gestion intégrée des déchets organiques sur la parcelle serait appréciable vu l'occupation du bâtiment B par une Ferme Urbaine et la présence d'espaces publics et privés végétalisés à entretenir (par ex. : zones de compostage) ; Que d'autre part le Collège des Bourgmestres et Echevins dans son avis ajoute qu'il souhaite que des conteneurs pour textiles et huiles usagées soient prévus au niveau de l'espace tris situé rue des Bassins ; qu'en effet l'opportunité de placer ce type de conteneurs est évidente, que s'agissant d'un quartier en plein développement il n'est pas suffisamment fourni à ce propos ; qu'il y a lieu de prévoir ce dispositif ;

Qu'en ce qui concerne la mobilité, le projet prévoit un parking souterrain de 383 (380 voitures et 3 motos) emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ; qu'il y est prévu des emplacements pour voitures partagées réservés aux logements, et des emplacements en gestion mutualisée (entre habitants, travailleurs et visiteurs) ;

Que les futurs logements disposeront d'un ratio de 0,53 emplacements de stationnement par logement, soit un ratio inférieur aux normes édictées par le PPAS (minimum 0,7, à moins d'être dans une « démarche de quartier durable ») ; que néanmoins, cette quantité limitée d'emplacements à destination des logements privés sera partiellement compensée par le développement d'une offre de 19 véhicules partagés et par la très bonne accessibilité du site ; que ce ratio est donc en dérogation au PPAS ; que comme exposé ailleurs, cette dérogation est admissible ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Que l'étude d'incidences met en avant qu'en considérant qu'un véhicule partagé permet de remplacer environ 6 véhicules particuliers, le ratio augmente donc à 0,72 emplacements par logement ce qui respecte les principes prescrits par le PPAS;

Que l'étude d'incidences recommandait même de réduire au maximum l'emprise du parking en réduisant encore le nombre d'emplacements de stationnement ; que cette recommandation n'est pas suivie au vu de l'écart déjà prévu au projet avec le ratio du PPAS, du risque de report en voirie et du fait que des adaptations pourront toujours être réalisées dans le futur en fonction des résultats du monitoring ;

Que l'étude d'incidence évalue plutôt positivement la répartition des emplacements entre les différents acteurs ; qu'il est nécessaire 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 ; que le vélo est l'une de ces alternatives et que son utilisation peut être facilitée par la mise à disposition d'un nombre suffisant de places de stationnement pour vélos correctement équipées et facilement accessibles ; que la demande prévoit ,937 emplacements vélos destinés aux logements, 108 pour les visiteur.euse.s et 44 pour les travailleur.euse.s, tous répondant aux recommandations de Bruxelles Environnement,

Que l'étude d'incidences démontre par ailleurs que la densité du site et le nombre de véhicules nouveaux attendus n'induiront pas de nuisances excessives sur le quartier environnant, les voiries existantes pouvant notamment assimiler le surcroît de trafic induit par le projet ;

Que le demandeur prévoit un monitoring du fonctionnement du site en matière de mobilité, au plus tôt un an après la mise en exploitation complète ; que ce monitoring portera sur les éléments suivants :

- le bon fonctionnement des différentes poches de stationnement : le taux d'occupation de chacune des poches de stationnement dans les tranches horaires pertinentes représentatives de l'occupation maximaliste de chacune des fonctions considérées et pour le stationnement mutualisé, l'identification de l'occupation relative de chacune des fonctions qui y ont accès aux différentes tranches horaires pertinentes de la semaine ;
- Un monitoring de l'utilisation des mesures d'accompagnement liées au projet axé en particulier sur : le relevé du taux d'occupation des locaux vélos et des emplacements de vélo cargo et celui d'utilisation des véhicules partagés (taux d'utilisation journalière, nombre de déplacements, réserve de capacité de l'infrastructure,...) ;

Qu'il sera réalisé annuellement et transmis à Bruxelles Environnement et que le cas échéant l'analyse pourra inclure des propositions de mesures d'accompagnement ;

Que les livraisons qui se feraient par la Digue du Canal devront respecter les modalités imposées par le gestionnaire de la voirie notamment en ce qui concerne la limitation du tonnage et/ou les horaires d'accès ;

Qu'en ce qui concerne le système de géothermie ; le chauffage des logements et du bloc B sera assuré au moyen d'une installation géothermique en cycle ouvert couplée à des pompes à chaleur eau/eau ; que ce système assurera également un refroidissement passif (géo-cooling) ; que l'installation de compose de 12 forages ;

Que l'installation de géothermie envisagée par le projet est conçue de manière à minimiser l'influence hydraulique et thermique de cette installation sur son environnement en particulier, la réinjection dans la nappe de la majorité des eaux pompées et l'utilisation thermique équilibrée de la chaleur et du froid garantissent la stabilité des températures à long terme ; que grâce à cela, l'immeuble B est entièrement « Fossil Free » ce qui est très positif ;

Que Bruxelles Environnement, Division Inspectorat et sols pollués, a, dans le cadre de la procédure spécifique de dépollution du site, émis une série de conditions en ce qui concerne la géothermie ; qu'il y a lieu de les respecter ;

Qu'en ce qui concerne le chantier, la durée totale prévue est de 5 ans ; qu'après le chantier de désamiantage et de démolition des bâtiments existants, les travaux se focaliseront dans un premier temps sur les sous-sols, des parois de confinement (pieux sécants et parois en soilmix) seront installées sur le pourtour du site afin de permettre de rabattre la nappe ; qu'ensuite les travaux de terrassements, de traitement de la pollution du sol (couche flottante), d'impétrans et de forages géothermiques pourront avoir lieu dans l'enceinte confinée ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Que les travaux d'exécution du projet hors-sol sont prévus de manière plus au moins concomitante de mi 2025 à 2028 ;

Considérant qu'il y a lieu de suivre les recommandations de l'étude d'incidences pour le chantier ;

Considérant que le demandeur projette d'utiliser la voie d'eau pour l'évacuation des terres (estimation 68 634m³), ainsi que les terrains portuaires de la rive droite du bassin pour le stockage de terres et matériaux; que le recours à la voie d'eau comme transport (évacuation des déchets et acheminement de matériaux est à privilégier en ce qu'il permet de réduire considérablement les impacts environnementaux du chantier en matière de mobilité, qualité de l'air, nuisances sonores et vibrations;

Considérant que les projets d'aménagement de la Digue du Canal ainsi que celui de réaménagement complet du square Emile Vandervelde sont en cours d'instruction de permis d'urbanisme; que d'autres chantiers de construction sont ou seront en cours d'exécution simultanément; qu'il convient de veiller à ne pas dégrader les ouvrages qui seront réalisés et à réduire l'impact du charroi au maximum ;

Considérant que la rationalisation des flux de matériaux avec les autres développeurs est compliquée à mettre en pratique étant donné la taille limitée de chaque phase au sein des différents projets, des plannings incertains des autres projets et les différents fournisseurs ; que dès lors qu'il n'est pas possible d'imposer cette rationalisation au demandeur, il serait néanmoins appréciable que ce dernier essaie, en fonction de ses moyens et de sa capacité, d'y parvenir;

XXX

En ce qui concerne le programme de de la demande :

En ce qui concerne les logements :

Considérant qu'au total, la demande propose 515 logements : 97 dans le bâtiment A (25 studios, 16 appartements 1 chambre, 38 appartements 2 chambres et 18 appartements 3 chambres), 80 dans le bâtiment C (5 studios, 25 appartements 1 chambre, 27 appartements 2 chambres et 23 appartements 3 chambres), 204 dans le bâtiment D (28 studios, 64 appartements 1 chambre, 80 appartements 2 chambres et 32 appartements 3 chambres), 50 dans le bâtiment E (18 studios, 3 appartements 1 chambre, 29 appartements 2 chambres), 38 dans le bâtiment F (5 appartements 1 chambre, 14 appartements 2 chambres et 19 appartements 3 chambres) et 46 dans le bâtiment G (12 appartements 1 chambre, 22 appartements 2 chambres et 12 appartements 3 chambres) ; que l'offre proposée est mixte et contribue à augmenter de manière conséquente l'offre en logement à l'échelle communale ; que plus particulièrement, la typologie des appartements est adéquate car elle permet de répondre à la demande tant de personnes isolées que de famille monoparentales ou de familles nombreuses; que le projet s'inscrit de la sorte dans la ligne des besoins régionaux en matière de logements; que les critiques de gentrification exposées par certains réclamants durant l'enquête publique ne sont ainsi pas fondées, et ce d'autant plus que le projet ne vient pas remplacer du logement existant mais supprimer un chancre industriel ;

Que bien que l'étude d'incidence constate qu'aucun des logements proposés dans le cadre du projet ne sera spécifiquement destiné à des populations pour lesquelles l'accès aux logements est particulièrement difficile (population précarisée, population d'étudiants, etc.) ; le demandeur a déclaré en commission de concertation être en discussion avec un opérateur public pour la reprise de logements, qu'il est évident qu'un opérateur public ne peut se prononcer avant l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Qu'il n'est ainsi pas exclu qu'une partie des logements projetés soient encadrés; mais que cette question ne relève pas, en tout état de cause, de la police de l'urbanisme de telle sorte que quelle que soit la nature des logements ici construits, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

Que par ailleurs l'accroissement de l'offre en logement prévue par le projet permet de participer à une réduction de la tension entre l'offre et la demande; que pour répondre au mieux aux besoins observés en termes de logement (tendance régionale et communale à l'accroissement de la taille moyenne des ménages) la commission de concertation a imposé un minimum de 20% de logements de plus de 3 chambres ; que le projet modifié répond à cette condition;

Considérant que les aménagements de certains logements ont été revus; que l'ensemble des logements répondent à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant enfin que la densité projetée est conforme aux dispositions du PPAS Biestebroeck et admissible à cet endroit de la Région, notamment en fonction de l'offre en commerces et en transports en commun présente autour du site ; que par ailleurs le RIE du PPAS et l'étude d'incidences ont démontré que la densité projetée n'induisait pas de nuisance excessives sur le quartier environnant ;

En ce qui concerne les équipements :

Concernant que les logements développés dans le cadre du projet et de manière plus générale l'augmentation des logements prévue dans le cadre de la mise en œuvre du PPAS participeront à accroître la pression sur le maillage d'équipements existant; que l'El met en évidence que la demande accrue en équipements la plus objectivable concerne les besoins de la petite enfance et les besoins scolaires, niveau fondamental;

Que le PPAS prévoyait justement la construction d'écoles, via les charges d'urbanisme des projets situés dans le périmètre du Plan initial, en ce compris donc le présent projet, dans le quartier CityDockx, que le permis de lotir, délivré pour les lieux et qui est toujours en vigueur reprend cela ; et que la demande de permis 01/PFD/1824953 est en cours d'instruction (étude d'incidence clôturée le 06/03/2023) pour la construction d'une école dans le projet CityGate II (l'école pour tous); que les charges d'urbanisme servent également à la construction de ces écoles afin de répondre aux besoins de ce nouveau quartier en terme d'équipement scolaire ; que d'autre part, un permis (01/PFD/1793088) a été délivré pour la construction d'une école de l'autre côté du canal au sud de ce nouveau quartier (rue Walcourt);

Considérant que le projet propose une crèche de 49 places, ce qui permet d'absorber la demande estimée du projet; que la capacité prévue permet éventuellement à la commune de reprendre la gestion de la crèche mais également une subvention ONE/KIND&GEZIN et donc d'éventuels tarifs sociaux ;

Que de plus la demande modifiée présente un exemple d'aménagement possible pour la crèche même si celle-ci sera livrée CASCO ; que ceux-ci permettent de s'assurer de la viabilité de l'espace et de l'activité ;

Que la demande prévoit également une ferme urbaine qui remplit un rôle social et pédagogique à l'échelle du quartier même si celle-ci ne peut pas être considérée comme un équipement ;

Qu'en conséquence, que ce soit directement ou indirectement via les charges d'urbanisme, le présent projet répond, proportionnellement, aux besoins en équipements d'intérêt collectif ou de service public qu'il générera;

En ce qui concerne les SIE :

Considérant que plusieurs remarques émises durant l'enquête publique concernant le manque de superficies dédiées aux activités productives ;

Considérant qu'une des alternatives étudiée dans le cadre de l'étude d'incidences, alternative économique, proposait une proportion plus importante d'activités productive ; qu'il s'agissait de l'extension du socle du bâtiment B jusqu'au façades arrières des bâtiments E-F-G afin de maximiser la superficie disponible pour les activités productives sur le site ; que l'évaluation des incidences de cette alternative a mis en avant, d'un côté, différents impacts négatifs découlant de l'augmentation des activités productives et de la réalisation du socle, notamment l'augmentation du charroi rue du Sel et la suppression de la pleine terre en intérieur d'ilot ; et d'un autre côté, des impacts positifs en termes socio-économiques, notamment la contribution à la création d'emplois dans une zone anciennement industrialisée à proximité du Canal (qui peut servir de corridor de mobilité pour les livraisons et l'acheminement de matériaux);

Considérant qu'au final, le chargé d'étude a recommandé en partie la réalisation de cette alternative, accompagnée de mesures d'accompagnement permettant de limiter les incidences négatives identifiées dans certains domaines ; que le demandeur a décidé de ne pas suivre cette recommandation pour les motifs suivants : le projet respecte le PPAS et prévoit une superficie conséquente d'activité productive, et la réalisation du socle étendu à impacts négatifs sur la mobilité (augmentation du charroi rue du Sel, élimination de la circulation mono-directionnelle voulue dans le parking), la biodiversité (élimination de pleine terre au profit d'une toiture verte moins riche), l'énergie (perturbation des accès aux puits de géothermie et augmentation des besoins énergétiques totaux du site en phase opérationnelle), l'être humain (nuisances

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

pour les logements au 1^e étage, effet de socle pour le passant) et dans le domaine socio-économique, du fait de la réduction des logements;

Considérant que cette argumentation est admissible; que le projet répond en effet au seuil déterminé par le PPAS quant à la superficie d'activités productives à prévoir pour le périmètre spécifique du projet ; que le PPAS prévoit par ailleurs un seuil minimal à réserver à ces activités à l'échelle de son périmètre global;

Considérant que l'augmentation des superficies d'activités productives aurait entre autres eu pour conséquence de diminuer les espaces verts extérieurs accessibles pour les logements ; que dans le cadre d'un nouveau quartier mixte il est essentiel de veiller à une certaine qualité des logements; que d'autre part la suppression de cet espace extérieur augmenterait la pression sur le parc Crickx ce qui n'est pas souhaitable;

En ce qui concerne la compatibilité des fonctions entre elles et leur équilibre :

Considérant que le projet propose 515 logements, une crèche, des activités productives, des SIE et des commerces; qu'il s'agit donc d'un projet mixte; qu'hormis les accès aux logements, l'ensemble des rez-de-chaussée est occupé par des fonctions autres que le logement ce qui permet d'activer l'espace public mais également de maintenir des activités économiques pourvoyeuses d'emploi;

Considérant qu'au minimum la capacité de la crèche permet de répondre au besoin du projet en lui-même;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'équipements d'enseignements au sein de sa propre programmation mais que les charges d'urbanisme du présent projet pourraient être destinées à la réalisation d'un équipement scolaire qui sera réalisé via la mise en œuvre du PPAS et du permis de lotir CityDockx;

Considérant que la présence d'activités productives au sein du projet répond à l'ambition des ZEMU de créer des développements mixtes, permet de renforcer le tissu actuel d'activités productives dans la zone, d'offrir de nouvelles opportunités de localisation pour les petites entreprises locales et de générer des emplois supplémentaires, potentiellement peu qualifiés, ce qui s'avère bénéfique à l'économie bruxelloise et enfin se justifie également par la localisation du projet le long du Canal qui constitue un axe industriel majeur à l'échelle régionale;

Considérant que, comme dit précédemment dans le présent avis, le demandeur a pris en compte les besoins du quartier en terme de logements et a augmenté la proportion de grands logements ;

Considérant que la demande porte sur le développement d'un îlot entier, qu'il est essentiel dans un tel projet de s'assurer de l'équilibre des fonctions du programme afin de rendre le développement qualitatif; que cet équilibre a été à la fois analysée par le biais du PPAS et de son RIE et par l'étude d'incidence; qu'au vu des différentes fonctions prévues, du PPAS et des conclusions de l'étude d'incidence, le projet assure un équilibre qualitatif;

Considérant que le demandeur a pris toutes les précautions nécessaires en terme de nuisances afin que les activités des rez-de-chaussée ne nuisent pas au logement;

XXX

En ce qui concerne la conformité au PRAS :

Considérant que, suivant la prescription 9bis 1 du PRAS en zone d'entreprises en milieu urbain, ces zones sont affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services «business to business», dont la superficie de plancher est limitée à 2.000 m² par immeuble; que l'augmentation de la superficie de plancher affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité;

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

Considérant que, suivant la prescription 9bis 2 du PRAS, ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces, aux commerces de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public; que la superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1.000 m² pour les commerces autres

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

que les grands commerces spécialisés, 2500 m² pour les commerces de gros et 3500 m² pour les grands commerces spécialisés; Que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée aux conditions suivantes: 1° l'augmentation des superficies est dûment motivé e par des raisons sociales ou économiques; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité;

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

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

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

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

Que la somme des superficies plancher des SIE (5109,68m²), commerces (2649,49m²) et activités productives (3457,16m²) est de 11.216,33 m² ce qui est supérieur à 90% de l'emprise au sol du projet et équivaut à un peu plus de 125% de cette emprise;

Que concernant les logements, le projet crée 49.369,58 m², ce qui équivaut à 80% de la superficie plancher totale du projet et est ainsi supérieur aux 40% requis;

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

Considérant que la présente demande concerne la requalification d'un îlot entier avec la création d'espaces publics qui structure le tissu urbain et permettent des connexions entre les différents espaces publics du quartier ; que les activités prévues sont compatibles avec les destinations des îlots avoisinants;

Considérant que la superficie du terrain est de 7962,75 m² ; Que la prescription générale 0.2 du PRAS impose dès lors un minimum de 10 % d'espaces verts soit 796,275 m² d'un seul tenant; Que la demande répond à cette prescription;

XXX

En ce qui concerne la conformité au PPAS Biestebroeck :

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

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

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

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

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

Que le projet respecte le prescrit du PPAS ;

Considérant plus spécifiquement que le projet est conforme par rapport à la prescription 55§2 du PPAS ; que sur les 7.962,75 m² de superficie au rez-de-chaussée, 3.354,92 m² sont affectés aux activités productives, 2649,49 m² aux commerces et 632,46 m² pour l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (suivant le formulaire de demande) ; que dès lors plus de 50% de la superficie de plancher du rez-de-chaussée sont affectés à des activités productives, des commerces de gros et des équipements;

Considérant que le projet est conforme par rapport à la prescription 49 du PPAS ; que 5109,68 m² de SIE sont prévus sur les 61 218,37 m² de superficie totale de plancher ; que cette proportion est inférieure aux 10% prescrits par l'article 49§2 du PPAS ; que le seuil de 2.000 m² de SIE par immeuble peut être dépassé car les conditions locales ne portent pas atteinte à la zone et que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ; considérant que le projet rencontre ces conditions ;

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

Considérant que l'activité rayonnante prévue par le PPAS est ici appliquée par le travail réalisé sur les espaces publics du projet et notamment la place du Canal;

Qu'en effet le projet permet une attractivité tant locale que débordant du seul contexte local notamment par le travail sur l'activation de ces espaces publics, les fonctions attenantes et leur aménagement, que le périmètre de la demande de permis prend en compte la zone entre la Place du Canal et le quai avec un aménagement de gradins (modifiant le quai existant) descendant vers l'eau, qu'il s'agit d'une infrastructure permettant de reconnecter le bruxellois avec la présence de l'eau et la vie du Canal ainsi que les possibles activités sportives, ludiques ou culturelles liée à ce dernier ; qu'il s'agit du premier aménagement de ce type en Région bruxelloise ; que de plus le projet prévoit l'aménagement d'une place de grande ampleur pouvant accueillir un marché, l'accès à la ferme urbaine et d'autres événements culturels ; que le projet tel que prévu devrait permettre à la commune d'Anderlecht d'offrir un panel d'activités varié;

Considérant que ces travaux d'aménagement n'englobent pas l'entièreté de la partie du quai de la tête de Biestebroek, étudiée comme une seule unité par le projet d'aménagement en cours d'étude par Beliris ; que cependant, les travaux projetés ne sont pas contraire à la cohérence de l'unité spatial du quai du canal en ce qu'ils n'empêchent pas un futur aménagement plus global de l'ensemble du quai, et qu'ils répondent aux ambitions de la Région de reconnecter l'espace public avec le canal ; qu'en ce sens le demandeur doit procéder à la réalisation des travaux effectués sur la digue en concertation et en étroite coordination avec Beliris ; que le timing de réalisation de cet aménagement par le demandeur est en adéquation avec le développement du site et nécessaire pour l'animation du quartier;

Considérant que le projet présente des gabarits variés situés sur l'alignement des voiries existantes ou décrété par le plan d'alignement du PPAS; que le front bâti constitué par les bâtiments du projet est interrompu dans le haut de la Digue du Canal car un passage privé entre les bâtiments A et G est prévu ; que nonobstant cette interruption de front bâti, l'alignement sera continu à cet endroit et sera dès lors matérialisé au sol par une différence de pose de revêtement;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant par ailleurs que le projet prévoit la création d'un cheminement mode actif tel que prévu par le PPAS via la place du Canal, reliant ainsi la rue du Sel à la Digue du Canal;

Considérant que le projet est conforme à l'article 67 du PPAS qui impose pour le recul d'alignement au sein du périmètre A, les conditions suivantes : « une superficie minimum de 900m² dans les trait tillés jaunes représentés au Plan des Affectations », en prolongation de la zone de quai accessible au public attenante, que les 900 m² sont bien d'un seul tenant (sur une profondeur de maximum 25m) et aménagé en zone de quai accessible au public, aux conditions des articles 91 à 93 ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 19 du PPAS en ce qui concerne les normes de stationnement qui impose en cas de nouvelles construction de prévoir un nombre de stationnement limité entre 0,7 et 1 emplacement par logement ; que le présent projet prévoit un nombre d'emplacement inférieur à 0,7 par appartement, que le projet amendé comporte 383 emplacements composés de 379 emplacements voiture et 3 emplacements moto en adéquation entre l'offre et la demande d'après l'étude d'incidence ; que cette dérogation est justifiée dans la partie mobilité du présent avis et est acceptable;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 65§2 du PPAS en ce qui concerne les aménagements qui précisent que les aires peu esthétiques telles que celles accueillant les parcs à conteneurs, poubelles, citernes, etc., sont intégrées dans le bâti ; que le projet prévoit des conteneurs enterrés de « Bruxelles-propreté » situés en voirie ; que cette approche a été étudiée avec Bruxelles Propreté qui favorise ce type de système pour les grands ensembles car cela réduit le nombre de passage de leur camions, allège le travail et diminue les nuisances ;

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

Que ces containers sont accessibles aux résidents uniquement, qui disposent d'un badge afin d'y déposer leurs sacs poubelles ; qu'en ce qui concerne les activités productives, les commerces et la crèche, tous livrés Casco, le mode de stockage et de gestion de leurs déchets n'est pas connu mais il devra être réalisé au sein de leurs espaces ; que les plateformes de conteneurs à déchets peuvent présenter certains inconvénients, tel que des nuisances olfactives, la présence d'animaux nuisibles (guêpes notamment) ainsi que des dépôts sauvages, qu'afin de limiter ces nuisances, le projet met en place des mesures d'accompagnement (entretien régulier des plateformes, limiter les recoins et planter de la végétation de part et d'autre afin de limiter l'impact visuel) ; Que la dérogation est donc acceptable et partant octroyée;

XXX

En ce qui concerne les dérogations requises par le projet :

Considérant que le gabarit des immeubles projetés est déterminé par le PPAS ; qu'en application de l'article 94 du CoBAT, l'article 8 du Titre I n'est donc pas applicable à la présente demande ;

Considérant cependant que si tel avait été le cas, les bâtiments du projet dépasseraient alors en hauteur les bâtiments voisins et dérogeraient ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU; que toutefois la hauteur des bâtiments, étant par ailleurs conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroeck, s'intègre dans l'environnement urbain et assure une liaison harmonieuse entre les différents gabarits ; que la localisation des immeubles hauts du projet est pertinente compte tenu des dégagements qu'offre le site et la position exceptionnelle de ce dernier en tête de canal, qui se prête particulièrement bien à la réalisation de gabarits de la taille de ceux prévus ici; que si la dérogation avait été requise, *quod non*, elle eût donc été acceptable;

Qu'il en est d'autant plus ainsi que tant le RIE du PPAS que l'étude d'incidence du présent projet ont permis d'objectiver précisément l'impact des gabarits sur le quartier environnant et que cet impact, notamment en matière d'ombre portée, peut être considéré comme acceptable;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU en ce qui concerne les éléments en saillie sur la façade ; qu'en effet le projet prévoit des grilles de ventilation haute (rejet) sur les façades avant de certains locaux techniques en sous-sol du bâtiment A et du bâtiment D ; qu'il s'agit notamment des grilles des cabines à haute tension ; que ces grilles ont une superficie de moins de 1m² et ne concernent que l'éventuel dégagement de chaleur des locaux adjacents et sont statiques (c'est-à-dire à circulation par convection naturelle et pas de systèmes de ventilation mécaniques) ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Que ces locaux accueillent les impétrants et doivent donc être implantés en façade avant ; que l'air rejeté ne constitue pas une gêne pour le piéton et que ces grilles ne portent pas atteinte à l'esthétique des façades ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU en ce qui concerne le local pour ordures ménagères que le projet ne prévoit pas ; qu'il prévoit en revanche des conteneurs enterrés situés en voirie ; que la dérogation est acceptable pour les mêmes motifs que ceux mentionnés pour l'article 65§2 du PPAS ;

Considérant que la demande sollicite pour autant que de besoins, une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement ; qu'en effet, comme exposé ci-dessus et par application de l'article 94 du CoBAT, cet article n'est pas d'application ici compte tenu du fait que le PPAS Biestebroek prévoit une propre norme en matière d'emplacements de parking ; que dès lors, si cette dérogation avait été requise, *quod non*, elle aurait été acceptable pour les motifs exprimés par ailleurs dans la présente décision ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 18 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne les livraisons ; que cette dérogation vise les commerces situés sur les immeubles E, F et G et qui totalisent plus de 500m² pour lesquels aucune aire de livraison hors voirie n'est prévue ; que les livraisons seront limitées et autorisées à des heures déterminées (le matin probablement) afin de réduire l'incidence pour les habitants.e.s, que la voirie sur laquelle ces livraisons auront lieu sera interdite aux véhicules motorisés (hormis quelques exceptions, dont en plus des livraisons, les déménagements et autres véhicules du SIAMU) ; que leur impact sur la mobilité du quartier est donc minime ; que l'absence d'aire de livraison dans les bâtiments proprement dits permet de rationaliser l'usage des m² construits, en affectant ces derniers à des fonctions plus utiles que des zones de livraison ; que la dérogation est acceptable et octroyée ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 29, Chapitre VI du RCU en ce qui concerne les conduits d'évacuation et des systèmes de ventilation ; que cette dérogation est acceptable aux mêmes motifs que ceux mentionnés pour l'article 10 du Titre I du RRU ;

XXX

En ce qui concerne les espaces publics :

Considérant qu'au total 7.400m² d'espace public sont créés ; qu'en situation existante, le site du projet est presque entièrement minéralisé (CBS+ évalué à 0,02) ; que le projet propose une amélioration significative en termes de support à la biodiversité puisqu'il prévoit de créer environ 1.400 m² de pleine terre ainsi qu'environ 5.000 m² de toitures végétalisées et espaces verdurisés sur dalle, ce qui porte le CBS+ à 0,18 ;

Que l'aménagement des abords comprend des espaces privés (+/- 1.800 m² de jardins privatifs) et des espaces accessibles au public (7.400 m² d'espace public) dont la nouvelle Place du Canal au pied des bâtiments C et D ; que ces espaces paysagers, tant publics que privés, sont composés de 5 ambiances principales répondant à des usagers différents ; qu'ils abritent une palette diversifiée d'espèces végétales qui permettent de subvenir aux besoins d'une faune diversifiée tout en assurant la qualité visuelle et paysagère de l'aménagement, tout au long de l'année ;

Considérant qu'il s'agit d'une grande amélioration par rapport à la situation existante actuellement ; que le projet a un impact très positif, par l'élargissement de l'espace public, la création d'un jardin privé en pleine terre, l'implantation d'arbres sur l'îlot et ses abords, l'aménagement de lieux de détente (gradins, bancs), l'introduction d'une fonction de ferme urbaine et l'amélioration des aménagements pour modes actifs (élargissement trottoirs, parkings vélos, etc.) ;

Que le P/S maximum du PPAS est respecté ; qu'il répond également aux prescriptions et orientations déterminées par les autorités communales et régionales, exprimées tant dans le PPAS que par le Beeldkwaliteitsplan (ci-après BKP, à savoir le plan de qualité paysagère et urbanistique établi par Perspective Brussels pour le canal) ;

Considérant qu'une demande de permis (01/PFD/1865805) introduite par Beliris est en cours pour réaménager le quai de Biestebroek, du square Vandervelde au croisement de la rue de Biestebroek et de la rue Vandervelde à la rue des Bassins – piétonnisation de la digue, abaissement du quai, abattage de 3 arbres et plantation de 250 sujets, aménagement de la rue cyclable sur le quai ; que ce dossier a obtenu un avis favorable sous conditions lors de commission de concertation le 20/04/2023 ; qu'une coordination est

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

faite entre ce projet et celui autorisé par la présente décision ; que l'aménagement du quai est donc susceptible d'évoluer suite à l'enquête publique et la commission de concertation et qu'il y a lieu de tenir compte de ces évolutions dans le présent projet ;

Considérant qu'une demande de permis (01/PFD/1850689) introduite par Bruxelles Mobilité est en cours pour réaménager le Square Vandervelde, le Square Albert 1er, le carrefour Vandervelde et chaussée de Mons entre ces deux squares ; que cette demande a obtenu un avis favorable sous condition lors de la commission de concertation du 22/12/2022 ;

Considérant que le périmètre de la demande a été revu par rapport à la demande initiale (01/PFD/1718482) afin de se conformer à l'ensemble des réaménagements de voirie induits par les projets en cours d'instruction et qui ont un impact sur le projet ; qu'ainsi, le périmètre est revu rue Gouverneur Nens car les aménagements de voirie prévus jusqu'au pied du Bâtiment A sont déjà repris dans la demande de permis d'urbanisme introduit par Bruxelles-Mobilité pour ce carrefour important et le périmètre est revu côté du quai de Biestebroek, afin de recouvrir l'ensemble du périmètre du projet d'emmarchement élaboré par Beliris ;

Considérant que l'ensemble des matériaux pour les sols minéralisés s'inscrit dans le cadre des prescriptions du BKP et en coordination avec le projet de Beliris pour la Digue du Canal ;

Considérant que la place du Canal est destinée à être incorporée dans le domaine public; Qu'elle est aménagée en forme de L au cœur du projet et s'ouvre sur le canal, sur la portion de la Digue du Canal dédiée exclusivement aux modes actifs, profitant d'une exposition sud avec une vue dégagée sur le canal ; que la place, qui s'élargit et inclut les marches donnant sur le canal et qui s'ouvre plus largement sur la digue du canal, se prolonge à l'intérieur du site dans une ambiance de jardin urbain jusqu'à la rue du Sel, intégrant la cour de récréation de la crèche ;

Que ces espaces sont destinés à l'organisation de manifestations publiques, tels que des marchés, des brocantes, des spectacles en plein air, en ce compris organisés sur le canal lui-même et des expositions ; que pour pouvoir organiser ce type d'évènement il est nécessaire de maintenir une grande minéralisation de l'espace ; Que la demande prévoit au rez-de-chaussée des bâtiments qui la borde un local de rangement pour la gestion des évènements, des toilettes publiques et un point d'eau (type fontaine à eau) en vue de faciliter l'organisation de ces évènements ;

Que des arbres sont tout de même prévus afin d'atténuer l'impact du vent dans ce secteur et de créer une continuité plantée vers le passage sous les voies ferrées qui rallie le projet au parc Crickx, invitant de la sorte le promeneur à continuer son cheminement dans les espaces verts du quartier ; qu'elle assure par là même une sorte de corridor vert favorable à la faune et la flore renforcée par la création de deux passages arborés entre la place du canal et la rue du Sel ;

Considérant la note illustrative de la Digue du Canal joint à la demande ;

Considérant que si la place n'augmente pas de manière significative les espaces verts du quartier, elle augmente en tout cas les espaces publics de celui-ci et les possibilités d'activités culturelles et de loisir et favorise la biodiversité ;

Que le jardin privatif en pleine terre est la zone la plus intéressante en termes de biodiversité car elle est densément végétalisée et abrite plusieurs milieux écologiques (zones arborées, parterres de plantes vivaces, zones de prairie fleurie, noues humides) ; que des nids pour insectes et chauve-souris et des troncs d'arbres au sol sont prévus afin d'enrichir l'écosystème ; Que la clôture prévue laisse passer la faune ; considérant par ailleurs, qu'il est compréhensible que, pour des raisons de sécurité et d'intimité, ce parc soit réservé aux seuls habitant.e.s du projet ;

Considérant que la récupération des eaux pluviales se fait via des noues en pleine terre plantées et sans débits de fuite pour permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, qu'un système de trop plein est mis en œuvre pour éviter tout débordement, il se rejette vers le canal ; que les volumes de l'ensemble des noues du jardin totalisent environ 150 m³, qu'elles seront donc régulièrement pleines ;

Considérant qu'au vu de tous les éléments mis en place, la demande améliore sensiblement la perméabilité du site et sa biodiversité ;

Considérant que le projet prévoit également la végétalisation des toitures en toitures vertes semi-intensives, et certaines en toitures intensives, ce qui est qualitatif d'un point de vue paysager, de la biodiversité, de la gestion des eaux pluviales et de l'îlot de chaleur urbain ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Que la ferme urbaine participe également à l'activation de ce nouveau quartier et remplit un rôle social et pédagogique ;

Considérant que la demande prévoit un espace réservé au tri des déchets côté rue des Bassins, que la commune demande à ce qu'il soit aussi prévu des conteneurs enterrés pour les textiles et les huiles usagées à cet endroit, hors zone de manœuvre des parkings et livraisons ; qu'il serait intéressant d'ajouter ces conteneurs de tri supplémentaires dans une vision globale de gestion des déchets ;

En ce qui concerne les trottoirs :

Rue du Sel :

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

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

Considérant que la bande fonctionnelle accueille :

- un alignement discontinu d'arbres à haute-tige ;
- 5 places de stationnement dont certaines peuvent être dédiées à du stationnement courte durée pour la crèche ;
- 2 points de conteneurs enterrés pour la gestion des ordures ménagères ;
- Une zone de livraison ;
- Les accès au parking en sous-sol et à certaines activités productives ;

Considérant que les accès au parking en sous-sol et à certaines activités productives sont matérialisés en pavés de pierre naturelle 12x17cm, de la même manière que les zones de stationnement ;

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

Rue du Gouverneur Nens :

Considérant que cette voirie est en partie de gestion communale et de gestion régionale ; que cet espace est repris dans les aménagements prévus par Bruxelles Mobilité et son donc sortis de la demande afin d'assurer la sécurité juridique du permis de Bruxelles Mobilité ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer cependant que le projet se raccorde au projet de Bruxelles Mobilité ;

Considérant que la présente demande prévoit tout de même l'aménagement de 6 arceaux vélo sur ce trottoir ;

Rue des Bassins

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

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

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

Considérant que les accès à certaines activités productives sont matérialisés en pavés de pierre naturelle 12x17cm, de la même manière que les zones de stationnement ;

Digue du Canal

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

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

Considérant que dans le cadre de la présente demande de permis, le trottoir est réaménagé sur une largeur de 2m, que les niveaux des bâtiments sont coordonnés avec le projet de Beliris ;

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

En ce qui concerne les espaces publics à céder :

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

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

Considérant que de plus que la Place du Canal sera incorporée dans le domaine public ; que sa réalisation reste à charge du demandeur ; que le BKP précise que : « La tête de Biestebroeck est une place publique et urbaine, orientée vers le canal. Il s'agit d'un espace qui est conscient de son unique position dans l'axe de la voie d'eau et de son importance régionale. La place est conçue afin "d'appartenir" au canal, de répondre à son échelle tout en s'inscrivant dans la cohérence du plan global» ;

Considérant la note de gestion des espaces paysagers publics et privés joint à la demande ;

Considérant que les conventions pour la gestion des espaces accessibles au public, les collecteurs déviés, l'accès à la voie d'eau et à la gestion du trafic fluvial lié au bassin nécessitent soit l'obtention du permis d'urbanisme et/ou du permis d'environnement soit la réalisation de certains travaux projetés avant de pouvoir être entérinées par les cocontractants ; que le demandeur a tout de même pris tous les contacts nécessaires afin de s'assurer que ces conventions seront bien passées ;

Que le plan d'alignement tel que proposé par le demandeur dans le cadre de la présente procédure a été adapté pour intégrer dans les parties privatives les espaces dédiés exclusivement aux occupants des bâtiments dont en particulier la crèche et ses espaces extérieurs ; qu'il a également été adapté en ce qui concerne les espaces à utilisation publique ou à utilisation non exclusive pour les occupants et utilisateurs des bâtiments (en ce inclus les résidents, les espaces productifs et SIE, la crèche, le supermarché et les commerces) ; qu'en conséquence, deux espaces seront dès lors adaptés dans le plan d'alignement du 10/09/2020 : l'espace extérieur de la crèche qui deviendra privatif, et la galerie sous le bâtiment qui deviendra publique ; qu'il sera donc nécessaire de faire valider ces adaptations par le Conseil communal ;

XXX

En ce qui concerne les 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 la demande de permis concerne 49.369,58 m² de logements et 2.649,49 m² de commerces projetés mais de 2.570,08 m² existant ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 65 € par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné (ZEMU);

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 3 209 022,7 €, soit 49.369,58m² x 65 € ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est donc de 79,41 m² de commerce (2.649,49-2.570,08);

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 125 € par m² pour les commerces par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour les commerces s'élève donc à 9 926,25 €, soit 79,41m² x 125 € ;

Que la valeur totale est donc égale à **3 218 948,95 €** ;

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

- Au projet d'aménagement des espaces publics sur le périmètre de la demande (place, passages, les zones devant la rue G. Nens, la rue du Sel et la rue des Bassins; estimé à 2 269 437,23 EUR et le solde en numéraire ;
- Au projet d'aménagement des espaces publics sur le périmètre de la demande (place et deux passages et les zones devant la rue G. Nens et rue du Sel et la réfection totale des abords (digue du Canal et extension de la place);

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

Considérant que dans la précédente demande de permis les charges en numéraire avaient été attribuées à de l'équipement scolaire sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ; que cette proposition est toujours d'actualité et que le fonctionnaire délégué la fait sienne ;

Considérant par conséquent que les charges d'urbanisme afférentes au présent projet seront concrètement affectées à la construction de l'école du lot 7 du permis de lotir CityDockx ou à la construction de « l'école pour tous » dans le projet CityGate II ;

XXX

Considérant en conclusion que les éléments introduits dans le demande permis sont suffisants pour pouvoir juger le projet et son intégration dans le contexte ; qu'ainsi le projet répond au bon aménagement des lieux et s'intègre dans son cadre urbain environnant et élargi à l'échelle de la région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le projet consiste en la démolition de la totalité des bâtiments présents sur le site et en la construction de 7 bâtiments, dénommés de A à G, de morphologie assez similaire mais de gabarits fortement diversifiés allant du R+3 au R+25 ; qu'en termes d'espaces ouverts, le projet prévoit d'élargir le trottoir le long de la rue du Sel, de créer une place publique en lien avec la digue du Canal, de créer une infrastructure de gradins le long de la digue du Canal en lien avec la place publique et de créer un espace vert privatif au centre de l'îlot ;

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

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

Considérant que les gabarits des bâtiments restent inférieurs aux 70 m prescrits par le PPAS et l'émergence inférieure au 100 m prescrits par le même plan ; que l'élément dominant en façade est la brique, lien avec les bâtiments industriels du Canal ; que les rez-de-chaussée sont ouverts sur l'espace public ;

Considérant que les variations de gabarit et d'implantation apportent une certaine diversité au paysage, qui répond à des éléments du contexte : les tours plus hautes C et D créent un point d'appel dans le fond de

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

perspective du canal, le volume élevé du bâtiment A constitue un signal moins fort au droit du square Vandervelde et EFG configurent un nouveau front bâti le long du quai ;

Considérant que le site de la demande constitue un îlot de dimension permettant la structuration du tissu urbain ; que la nature des activités du projet est compatible avec les activités des îlots avoisinants car le projet met en œuvre du logement, se connectant aux quartiers résidentiels de part et d'autre du canal, et des activités productives, se raccordant aux activités industrielles implantées le long du canal ;

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


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

Considérant, de ce qui précède, que le projet est en accord avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est conforme au principe de bon aménagement des lieux ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 8 (hauteur d'une construction isolée), article 10 (éléments en saillie sur la façade), le Titre II, article 16 (locaux poubelles) et le Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de stationnement) et article 18 (livraisons), en ce qui concerne le Règlement communal d'urbanisme, Chapitre VI, article 29 (conduits de ventilation) et en ce qui concerne la dérogation au PPAS « PPAS "BIESTEBROECK" » approuvé par arrêté le 07/12/2017, article 19 (stationnement) et 65§2 (aire d'aménagement des conteneurs) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le

Le fonctionnaire délégué,


Béty WAKNINE,
Directrice générale

23 JUIN 2023

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal :), Astrid

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :

*Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites
Zenith Building
Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12e étage
1030 Bruxelles*

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis. Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste.

En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site urban.brussels.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis : Néant

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1^{er}, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
 - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
- 3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 4) A compléter par l'autorité délivrante
- 5) A compléter par la date de la décision
- 6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
- 7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

EXTRAITS DE Dispositions légales et réglementaires

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be>.

Décision du fonctionnaire délégué

Article 188 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le fonctionnaire délégué peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le fonctionnaire délégué peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Modalités de publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
- 2° son nom ou sa raison sociale;
- 3° la date de commencement des actes ou travaux;
- 4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;
- 5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1^{er}, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1^{er} peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1^{er}, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1^{er}, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Recours au Gouvernement

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS**MEDEDELING**

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de
l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D'URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :
Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :
Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB : pour connaître les modalités d'application des obligations
d'affichage du permis et d'avertissement du début des travaux,
voir la page suivante du portail régional de l'urbanisme :
<http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van
aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de
start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de
gewestelijke website van stedenbouw :
http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Suite de la procédure PEB¹

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO₂, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
 - o le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1^{er} du CoBrACE
 - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou après la fin de chantier, vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1^{er} du CoBrACE ainsi que le rapport PEB, le fichier de calcul sous forme électronique et les photos portant sur les travaux PEB.

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement ou hybride (projet avec plusieurs natures des travaux dont au moins une unité rénovée simplement)

Bruxelles Environnement
Division Energie - Département Travaux PEB
Site de Tour & Taxis
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles

ou par mail :
epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :
peb-epb@urban.brussels

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,

¹ D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant). En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

Notification de changement d'intervenants

Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : www.environnement.brussels > Thèmes > Bâtiment et énergie > Performance énergétique des bâtiments (PEB) > Travaux PEB > Les formulaires. Le nom du document-type est « Changement de déclarant / conseiller PEB / architecte ».

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	facilitateur@environnement.brussels	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	peb-epb@urban.brussels	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	info@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	http://hub.brussels	02/ 422 00 20	Entreprises

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...) :

www.environnement.brussels > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à
..... (2) a été octroyé / refusé (3) par
..... (4) le (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du (date) au (date) entre (heure)
et (heure) à
..... (adresse) (6)
- (7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest
(1) met betrekking tot
.....
..... (2) toegekend / geweigerd werd
(3) door (4) op (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op (datum) tussen (uur) en (uur) (6)
- (7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Preciezere gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot.....
door (naam + voornaam):
Handtekening:

