



Password : 70RXZV



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

DOSSIER N° 1.948.919

OCTROI DE PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Contenu du document.

	Page :
ARTICLE 1. Décision	2
ARTICLE 2. Durée de l'autorisation	2
ARTICLE 3. Mise en oeuvre du permis.....	3
ARTICLE 4. Conditions d'exploitation.....	3
A. <i>Délais d'application des conditions d'exploitation et informations à transmettre.....</i>	<i>3</i>
A.1. Délai d'application des conditions.....	3
A.2. Documents à tenir à disposition.....	3
B. <i>Conditions techniques particulières</i>	<i>3</i>
B.1. Conditions particulières relatives à la sécurité et à la prévention contre l'incendie	3
B.2. Conditions d'exploitation relatives au parking	4
B.3. Conditions d'exploitation relatives au nouveau système de ventilation du parking couvert.....	7
B.4. Conditions d'exploitation relatives aux installations de réfrigération	8
B.5. Condition d'exploitation relatives aux magasins pour la vente au détail dont la surface est supérieure à 1000 m ²	11
C. <i>Conditions générales</i>	<i>12</i>
C.1. Conditions d'exploiter relatives au bruit et aux vibrations.....	12
C.2. Conditions relatives au rejet d'eaux usées en égout, à la gestion des eaux pluviales et à la gestion des flux d'eaux souterraines (impact des infrastructures sur les eaux souterraines)	15
C.3. Conditions relatives aux déchets	16
C.4. Mobilité - Charroi.....	17
C.5. Horaires de livraison	20
C.6. Conditions relatives à la qualité du sol et des eaux souterraines.....	20
C.7. Conditions relatives aux chantiers et à la gestion de l'amiante.....	21
C.8. Conditions relatives à la biodiversité	23
ARTICLE 5. Obligations administratives.....	24
ARTICLE 6. Antécédents et documents liés à la procédure	25
ARTICLE 7. Justification de la décision (motivations)	26
ARTICLE 8. Ordonnances, lois, arrêtés	35

ARTICLE 1. DÉCISION

Le permis d'environnement est **accordé** moyennant les conditions reprises aux articles 4 et 5 à :

Titulaire :	Immobiliere Ideal N° d'entreprise : 0404.264.326
--------------------	---

Pour :

Un complexe résidentiel avec des commerces et un équipement sportif.

Situés à :

Lieu d'exploitation :	Chaussée de Mons, 576 1070 Bruxelles
------------------------------	---

Et comprenant les installations reprises ci-dessous :

N° de rubrique	Installation	Puissance, capacité, quantité	Classe
68 B	Parking couvert	105 emplacements dont 4 motos	1 B
90	Magasins	- Magasin 1: 1251 m² - Magasin 2: 1324 m² - Total : 2585 m²	1 D
132 B	Installations de réfrigération (Pompes à chaleur)	10 kW (7,60 kg de R32, 5,1 t CO₂) ; 8*4 kW (4,2 kg de R32, 2,8 t CO₂) ; 16 kW (8,8 kg de R290, 0 t CO₂)	2
153 A	Ventilateur	20.200 m ³ /h	2

Tout changement d'une des données reprises dans l'article 1 doit immédiatement être notifié à Bruxelles Environnement.

ARTICLE 2. DURÉE DE L'AUTORISATION

1. Le permis d'environnement est accordé pour une période de 15 ans.
2. La durée du permis d'environnement peut être prolongée pour une nouvelle période de 15 ans. La demande de prolongation devra être introduite au moins 12 mois avant la date d'expiration du présent permis, faute de quoi une nouvelle demande de permis devra être introduite. Cette demande de prolongation ne peut être introduite plus de deux ans avant ce terme, sinon la demande est irrecevable.

ARTICLE 3. MISE EN OEUVRE DU PERMIS

Le permis ne peut être mis en œuvre¹ avant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Le permis doit être mis en œuvre dans un délai de 3 ans à compter de la date de délivrance de la présente décision ou du permis d'urbanisme corrélatif si celui-ci est délivré postérieurement.

Le permis est périmé s'il n'a pas été mis en œuvre dans ce délai.

Toutefois, à la demande de son titulaire, le délai de mise en œuvre du permis d'environnement peut être prorogé par période d'un an lorsque le demandeur justifie qu'il n'a pas pu mettre en œuvre son permis d'environnement en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s). Cette demande doit être introduite à Urban.brussels, 2 mois au moins avant l'écoulement du délai visé au paragraphe précédent

Le sol du terrain est en outre pollué. Dès lors, soit un traitement du sol est en cours, soit des restrictions d'usages sont imposées sur le site.

Nous vous rappelons qu'aucun acte ou travaux ne peut entraver le traitement d'une pollution du sol. Par conséquent, et afin d'éviter que la mise en œuvre du projet ne puisse entraver le traitement d'une pollution du sol, nous vous invitons à prendre toutes les dispositions nécessaires, notamment en terme de phasage de chantiers.

Nous vous rappelons également que le traitement d'une pollution du sol suspend de plein droit le délai de mise en œuvre d'un permis d'environnement ou d'urbanisme.

Nous vous rappelons enfin que toute question ou demande relative à la pollution du sol est à adresser à la Sous-Division Sol de Bruxelles Environnement (soilfacilitator@environnement.brussels).

ARTICLE 4. CONDITIONS D'EXPLOITATION

A. Délais d'application des conditions d'exploitation et informations à transmettre

A.1. DÉLAI D'APPLICATION DES CONDITIONS

Les conditions d'exploitation fixées dans cet article sont d'application dès la mise en service des installations.

A.2. DOCUMENTS À TENIR À DISPOSITION

Tous documents et données nécessaires au contrôle du respect des conditions du permis doivent être tenus à disposition de l'autorité compétente.

B. Conditions techniques particulières

B.1. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET À LA PRÉVENTION CONTRE L'INCENDIE

1. SÉCURITÉ INCENDIE

1.1. Moyens d'extinctions

Pour toute installation présentant un risque d'incendie, le titulaire met en place les moyens d'extinctions (extincteurs, hydrants, ...) adaptés à ses activités. Le cas échéant, ces moyens d'extinction doivent être conformes à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU).

¹ Pour toute précision sur ce qu'on entend par « Mise en œuvre », nous vous invitons à consulter notre site Internet : <https://environnement.brussels/citoyen/services-et-demandes/demande-dun-permis-denvironnement/des-le-permis-denvironnement-en-main-vos-obligations#le-delai-de-mise-en-oeuvre-de-votre-permis>

Les dispositifs d'extinction d'incendie (extincteurs, hydrants, ...) doivent être placés à des endroits appropriés, facilement accessibles, et bien signalés. Ceux-ci doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuel.

1.2. Avis du SIAMU

L'exploitant transmet systématiquement et sans délai à Bruxelles Environnement une copie de **tout** avis du SIAMU émis durant la validité du présent permis. Le cas échéant, Bruxelles Environnement modifie le permis en y intégrant toute prescription pertinente émise par le SIAMU conformément à l'article 64 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement.

Les prescriptions et remarques concernant les installations classées et émises par le SIAMU dans ses avis du 24/08/2025 (référence : **CI.1993.0636/19**) et du 09/06/2026 (référence : **CI.1993.0636/23**) sont d'application immédiate ou, pour les nouvelles installations, dès leur mise en exploitation. Ces avis sont repris en annexe.

2. RISQUES ELECTRIQUES

L'exploitant veillera au respect de la réglementation en vigueur (RGIE) pendant toute la durée d'exploitation de ses installations, entre autres, en effectuant des contrôles réguliers.

B.2. CONDITIONS D'EXPLOITATION RELATIVES AU PARKING

Les conditions d'exploitation relatives aux parkings sont celles de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant les conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings.

Les conditions relatives aux points de recharge pour véhicules électriques sont celles de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel ou des conditions supplémentaires.

Ces conditions sont expliquées dans des « guides exploitants » relatifs aux parkings.

Ces guides sont consultables sur le site internet de Bruxelles Environnement :

- ***Pour les parkings couverts et en sous-sol :***
<https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/parkings-couverts-et-en-sous-sol>
- ***Pour les parkings à ciel ouvert :***
<https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/parkings-ciel-ouvert>

1. DEFINITIONS

- **Parking** : ensemble d'emplacements où sont garés des véhicules à moteur à 2 ou 4 roues ;
- **Parking couvert** : parking muni d'une couverture, c'est-à-dire une toiture étanche ;
- **Parking couvert ouvert** : parking muni d'une couverture, c'est-à-dire une toiture étanche et qui dispose d'ouvertures sur les côtés pour assurer une ventilation naturelle ;
- **Parking non couvert (à ciel ouvert)** : parking non muni d'une couverture ou ensemble de boxes de garage accessibles individuellement par une aire de manœuvre non-couverte ;
- **Parking existant** : parking autorisé avant l'entrée en vigueur du présent arrêté par un permis d'environnement ou ayant été couvert par un permis d'environnement échu depuis moins de 2 ans, ou dont la demande de permis d'environnement a été introduite avant l'entrée en vigueur du présent arrêté et qui ne subit pas, après l'entrée en vigueur du présent arrêté, de rénovation importante ;
- **Nouveau parking** : parking ne répondant pas à la définition de « parking existant » ;
- **Parking à rangement automatisé** : parking où les véhicules sont rangés, à l'aide de machines automatiques ou non, sans le concours du conducteur dans le véhicule et qui n'accueille pas de public ;

- **Parking à usage public** : parking desservant des commerces, parking public ou tout autre parking, niveau de parking ou poche de parkings, accessibles au public ;
- **Box de garage** : espace intérieur de stationnement et destiné au stationnement d'un maximum de 2 véhicules ;
- **Point de recharge pour véhicules électriques** : point de recharge au sens de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 2019 portant des mesures d'exécution sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs.

2. GESTION

- 2.1 Le parking est réservé au stationnement de véhicules. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins, sauf si le permis d'environnement l'autorise explicitement.
- 2.2 Chaque emplacement est dévolu au stationnement d'un seul véhicule.
- 2.3 La présence de toute installation classée dans le parking, non liée au fonctionnement du parking, est interdite. Une dérogation peut néanmoins être accordée dans le cadre du permis d'environnement s'il est démontré qu'elle ne présente pas de risque.
- 2.4 Il est interdit d'entreposer au sein du parking, ainsi que dans les éventuels box de parking, des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants, ...), des produits combustibles, des archives, des sacs poubelles, et des conteneurs à déchets. Les conteneurs à déchets de maximum 1.100 litres destinés à recevoir des déchets ménagers sont néanmoins autorisés uniquement si le permis l'autorise explicitement dans le paragraphe B.1.
- 2.5 Les systèmes de détection et de mesure de CO et de NO₂ (capteur, analyseur et système de régulation) présents dans le parking, sont entretenus, calibrés et contrôlés au minimum une fois par an ou à la fréquence recommandée par le fabricant.
L'exploitant doit disposer, en tout temps, d'un contrat d'entretien de son installation de contrôle de CO et de NO₂, passé avec une société spécialisée.
Le titulaire du permis d'environnement doit garder pendant 2 ans, à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance, les documents et les factures d'entretien qu'il reçoit, ainsi que le récapitulatif des dépassements des normes de qualité de l'air (concentrations moyennes et instantanées).

3. AMENAGEMENT DU PARKING

3.1. Dispositions générales

- 3.1.1. La manœuvre d'accès d'un véhicule à un emplacement, ou de départ de cet emplacement ne peut pas nécessiter le déplacement de plus d'un autre véhicule. Cette condition ne s'applique pas aux parkings gérés par des voituriers.

3.2. Sécurité

- 3.2.1. Dans le cas de parkings publics ou de surfaces commerciales de plus de 50 emplacements, des voies de circulation piétonne sont prévues et clairement identifiées au moyen d'un marquage au sol différencié. Si ce parking est également utilisé ou traversé par des cyclistes, un cheminement cycliste est également indiqué par marquage au sol.
- 3.2.2. Les installations de ravitaillement au CNG sont interdites dans les parkings couverts.
Il est interdit de procéder à toute forme de ravitaillement de véhicule au sein du parking au moyen d'une installation ne faisant pas partie intégrante du parking, y compris au moyen d'installations mobiles et ce pour tout type de carburant ou recharge.
Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du SIAMU.

3.3. Dispositions spécifiques liées au système de ventilation mécanique

Le parking doit être ventilé mécaniquement. Les conditions suivantes sont d'application :

- 3.3.1. L'air vicié est rejeté verticalement avec une vitesse suffisante pour que les rejets ne constituent pas une gêne pour les piétons et/ou les riverains et sont situés au moins à 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air.
Les rejets d'air doivent se faire en toiture.
- 3.3.2. Le système de ventilation est équipé d'un tableau d'activation/désactivation manuelle à destination du service SIAMU.
- 3.3.3. Il est interdit de mettre le parking en surpression.
- 3.3.4. La capacité à plein régime du système d'extraction, calculée par niveau, doit au moins être égale à 200 m³/heure par emplacement de parcage.
Le système de ventilation doit assurer en permanence au moins un renouvellement de l'air du parking toutes les 3 heures.
- 3.3.5. La mise en route du système de ventilation à plein régime sera réglée d'une des façons suivantes :
 - a) Le système de ventilation se déclenche selon une programmation horaire qui tient compte des horaires des utilisateurs et de l'utilisation rationnelle de l'énergie. L'horloge doit être munie d'une batterie de manière à rester opérationnelle même après une panne de courant.
 - b) Le système de ventilation est couplé au dispositif de commande de l'éclairage du parking ou au dispositif de commande de l'ouverture de la porte. Le système de ventilation fonctionne à plein régime pendant au moins 15 minutes après la fermeture des portes ou après la coupure de l'éclairage. L'asservissement à l'éclairage n'est autorisé que dans le cas où ce dernier est relié à une minuterie.
 - c) Le système de ventilation mécanique est asservi à un système de détection des concentrations de CO et de NO₂. Cette évaluation se fait par niveau, sur base des taux instantanés de monoxyde de carbone et de dioxyde d'azote mesurés à chaque sonde. Dès que le taux instantané mesuré à l'un des capteurs CO dépasse 50 ppm, la ventilation s'enclenche. La ventilation ne peut s'arrêter avant que le taux instantané de CO ne soit revenu sous les 50 ppm. La ventilation à plein régime devra en outre fonctionner au minimum 15 minutes.
Cette procédure est également à respecter pour le NO₂ avec une valeur seuil de 1.000 µg/m³.
- 3.3.6. Les résultats des mesures seront enregistrés et conservés pendant une période minimale de 48 heures. Tout dépassement sera consigné dans l'historique de l'appareil de détection ou centrale de détection. Le récapitulatif annuel de ces dépassements sera conservé durant 2 ans.

En cas de dépassements réguliers ou fréquents, l'exploitant est tenu de faire immédiatement contrôler son installation de détection ainsi que le système de ventilation. Les résultats de ce contrôle et les éventuels travaux en découlant devront également être consignés dans le registre d'entretien. Dans le cas où les dépassements restent réguliers ou fréquents, l'exploitant doit prévenir l'autorité délivrante et proposer des adaptations au système de ventilation et/ou de détection.

4. *TRANSFORMATION – MODIFICATIONS*

Avant toute transformation du parking, l'exploitant doit en faire la demande auprès de Bruxelles Environnement et obtenir son autorisation préalable.

Par « transformation intérieure du parking » on entend notamment :

- L'ajout dans le parking d'une installation ou toute machine qui peut influencer le bon fonctionnement du parking. (ex : groupe de froid, ...) ;
- La réorganisation des emplacements de parking ;
- Tout changement ou remplacement de revêtement ;
- Tout changement des accès et des issues de secours du parking ;
- Tout changement au niveau du système et des ouvertures de ventilation ;
- L'ajout de parois internes ;
- La création de box de parkings ou de locaux ;
- Le placement de barrières à l'entrée du parking ;
- Tout changement qui nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- En cas d'ajouts de points de recharge pour véhicules électriques pour :
 - o L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW dans les parkings couverts ;
 - o L'absence d'un bouton d'arrêt d'urgence près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
 - o L'installation d'un point de recharge dans un parking accessible via un ascenseur à voitures.

B.3. CONDITIONS D'EXPLOITATION RELATIVES AU NOUVEAU SYSTÈME DE VENTILATION DU PARKING COUVERT

1. GESTION

1.1. Registre

Le registre des entretiens et des contrôles des 2 dernières années ainsi qu'une description des mesures de contrôle et d'entretien effectuées sont mises à disposition de l'autorité compétente sur simple demande.

1.2. Entretien et contrôle

Les installations seront maintenues dans un bon état de propreté. L'utilisateur doit faire procéder à un entretien régulier des installations conformément aux prescriptions de l'installateur/producteur, et au minimum une fois par an. Cet entretien vise en particulier, s'il y a lieu :

- Le contrôle visuel et la réparation de l'étanchéité des conduits ;
- Le contrôle visuel et la réparation des fixations et des supports ;
- Le nettoyage des prises d'air ;
- Le contrôle de l'état des filtres et des courroies, et si nécessaire, leur remplacement ;
- L'entretien des ventilateurs.

2. CONCEPTION

2.1. Caractéristiques moteur électrique et ventilateur

Il sera appliqué sur l'installation, à un endroit apparent, une plaque indiquant la puissance électrique nominale du moteur électrique (kW) et le débit du volume d'air (m³/h).

2.2. Aménagement pour opération de maintenance

Le système doit être conçu de façon à permettre le nettoyage, la maintenance et les opérations de service (démontage et réparation) : un espace et une accessibilité suffisants doivent être prévus.

2.3. **Energie**

Un manomètre différentiel ou tout autre dispositif permettant d'estimer à tout moment la perte de charge d'un filtre et signalant la perte de charge maximale admissible pour ce filtre sera placé au droit de chaque filtre. Ce dispositif sera régulièrement contrôlé.

Le moteur électrique doit être à haut rendement.

Les ventilateurs possèdent une vitesse variable sur une plage de 50% de la puissance.

3. ***MODIFICATIONS***

L'exploitant doit, préalablement à chaque modification, faire une demande à Bruxelles Environnement et obtenir son accord préalable.

Par « modification », il faut comprendre :

- Le déplacement d'un ventilateur ;
- Le déplacement d'un moteur ;
- Le déplacement d'une prise ou d'un rejet d'air ;
- La modification des puissances installées ou des débits de ventilation.

B.4. **CONDITIONS D'EXPLOITATION RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE RÉFRIGÉRATION ET POMPES À CHALEUR**

Les conditions d'exploitation relatives aux installations de réfrigération sont celles de [l'Arrêté du 29 novembre 2018](#) fixant les conditions d'exploiter des installations de réfrigération (Moniteur Belge du 19/12/2018).

Les conditions d'exploiter imposées par l'arrêté « installation de réfrigération » sont expliquées dans deux guides : le guide « exploitant », ainsi que le guide dédié aux installations de réfrigération.

Ces guides sont accessibles à partir du [site web de Bruxelles Environnement](#) :

<https://https://environnement.brussels> > thèmes > Bâtiment et énergie > Obligations > Installations de réfrigération > Pour les exploitants

Ces guides ont une portée explicative de la réglementation applicable. La consultation de ces guides ne dispense pas l'exploitant du strict respect de l'arrêté « installation de réfrigération » et de ses modifications éventuelles.

Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel ou des conditions supplémentaires.

1. ***GESTION***

1.1. **Réception des installations de réfrigération**

Les circuits frigorifiques nouvellement installés font l'objet d'un contrôle d'étanchéité directement après leur mise en services.

Le contrôle d'étanchéité est délivré par le technicien frigoriste. Un exemplaire de chaque document est conservé dans le registre et maintenu à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance en la matière durant toute la durée de fonctionnement de l'installation.

1.2. **Entretien, surveillance et contrôles**

1.2.1. **Généralité**

Si les installations contiennent des HFC, les travaux aux installations de réfrigération doivent être réalisés par un technicien frigoriste qualifié travaillant dans une entreprise en technique du froid enregistrée.

Ces travaux peuvent concerner :

- l'installation,
- l'entretien et la réparation des installations de réfrigération,
- la récupération du fluide,
- les contrôles d'étanchéité.

Ces travaux sont consignés dans le registre par le technicien frigoriste.

1.2.2. Contrôle

Toute installation de réfrigération requiert:

1. Un contrôle mensuel visuel;
2. Un contrôle d'étanchéité périodique pour chaque circuit frigorifique ;
3. Un entretien annuel.

Les opérations suivantes doivent au minimum être exécutées après chaque réparation, ainsi que lors de chaque contrôle d'étanchéité:

1. Vérification du bon état et du fonctionnement correct de tout l'appareillage de protection, de réglage et de commande ainsi que des systèmes d'alarme;
2. Contrôle d'étanchéité de l'ensemble de l'installation;
3. Vérification de la présence de corrosion.

1.2.3. Réparation de fuite

Les fuites éventuelles détectées doivent être réparées dans les meilleurs délais et, pour les installations contenant des fluides frigorigènes HFC, les exploitants veillent à ce que l'installation de réfrigération soit réparée dans un délai maximal de 14 jours.

Un premier contrôle d'étanchéité est réalisé directement après la réparation.

La cause de la fuite est déterminée dans la mesure du possible pour éviter sa récurrence.

Pour les installations contenant ou prévues pour contenir des HFC, l'installation ou le circuit frigorifique fait l'objet d'un contrôle d'étanchéité complémentaire dans le mois qui suit la réparation d'une fuite afin de vérifier l'efficacité de la réparation, en accordant une attention particulière aux parties de l'installation ou du système qui sont le plus sujettes aux fuites.

Ce contrôle complémentaire ne peut pas s'effectuer le jour de la réparation.

1.2.4. Registre

Les exploitants des installations de réfrigération veillent à tenir à jour un registre dont ils sont le responsable de traitement au sens du règlement général sur la protection des données. Ce registre doit être rempli par le technicien frigoriste chargé de l'entretien de l'installation de réfrigération et doit mentionner en détails les indications suivantes :

1. Le nom, l'adresse postale et le numéro de téléphone de l'exploitant;
2. La date de mise en service de l'installation de réfrigération, avec indication du type de fluide frigorigène, de la capacité nominale de fluide frigorigène ainsi que de la puissance électrique maximale absorbée en fonctionnement normal par le(s) compresseur(s) situé(s) sur un même circuit;

Le cas échéant, l'exploitant fera appel à une entreprise en technique du froid enregistrée afin de déterminer le type de fluide ainsi que la capacité nominale du fluide ;

3. Le type et la date des interventions : entretien, réparation, contrôle et élimination finale de l'installation ou du circuit frigorifique ;
4. Toutes les pannes et alarmes relatives à l'installation de réfrigération, pouvant donner lieu à des pertes par fuite et les causes des fuites si elles sont établies ;
5. La nature (gaz vierge, réutilisé, recyclé ou régénéré), le type et les quantités de fluide frigorigène récupérés ou ajoutés lors de chaque intervention ;
6. Les modifications et remplacements des composants du circuit frigorifique ;
7. Une description et les résultats des contrôles d'étanchéité et les méthodes utilisées ;
8. Le nom du technicien frigoriste ayant travaillé sur l'installation et, pour les installations contenant des HFC, le numéro du certificat du technicien frigoriste qualifié ainsi que le nom et le numéro d'enregistrement de l'entreprise enregistrée à laquelle il appartient ;
9. Les périodes importantes de mise hors service ;
10. Les résultats du contrôle des détecteurs de fuites, si ces derniers doivent être présents. Les différents tests et essais doivent accompagner le registre, ainsi que les calculs des pertes relatives.

Pour permettre le contrôle des quantités de fluide frigorigène ajoutées ou enlevées, l'exploitant doit garder les factures relatives aux quantités de fluide frigorigène achetées et autres mentions du registre pendant 5 ans à dater de leur entrée dans le registre.

Ces registres et documents sont mis à la disposition de l'autorité compétente sur demande. Lorsque la réglementation européenne impose des modalités spécifiques de rapportage, l'autorité compétente peut imposer aux exploitants de fournir les données demandées dans les formes imposées, y compris par voie électronique.

1.2.5. Plaque signalétique

Une plaque signalétique et/ou une étiquette doit être apposée sur les installations de réfrigération et porter au minimum les indications suivantes:

1. Les nom et adresse de l'installateur ou du fabricant;
2. Le numéro de modèle ou de série;
3. L'année de fabrication ou d'installation;
4. Le type de fluide frigorigène (code ISO 817 ou code ASHRAE);
5. La capacité nominale de fluide frigorigène exprimée en kg et pour les gaz frigorigènes de type HFC, l'équivalent CO₂.
6. La puissance électrique maximale absorbée du (des) compresseur(s) situé(s) sur un même circuit de réfrigération exprimée en kW ;
7. Pour les gaz frigorigènes de type HFC, une mention indiquant que le produit ou l'équipement contient des gaz à effet de serre fluorés.

1.2.6. Pertes relatives en fluide frigorigène de type HFC

Toutes les mesures techniquement et économiquement possibles sont prises afin de réduire au minimum les fuites de gaz à effet de serre fluorés et de limiter les pertes relatives de fluides frigorigènes de type HFC à 5 % maximum par année civile.

1.3. Liquides frigorigènes usés / mise hors service

En cas de mise hors service définitive d'une installation de réfrigération, le fluide frigorigène doit être vidangé dans le mois.

En cas de mise hors service ou de réparation nécessitant une vidange du fluide frigorigène HFC, celui-ci doit être récolté par un technicien frigoriste qualifié et transvasé dans des récipients spécialement prévus à cet effet et étiquetés comme tels.

Les installations de réfrigération mises définitivement hors service doivent être démantelées dans un délai de deux ans.

2. TRANSFORMATIONS

L'exploitant doit, préalablement à chaque transformation, faire une demande à Bruxelles Environnement et obtenir l'approbation de celui-ci. Par « transformation », il faut comprendre :

- la modification des données liées à la classification des installations de réfrigération (quantité et type de fluide, puissance électrique des compresseurs).
- le déplacement d'installations de réfrigération,
- le démantèlement d'une installation de réfrigération.

B.5. CONDITION D'EXPLOITATION RELATIVES AUX MAGASINS POUR LA VENTE AU DÉTAIL DONT LA SURFACE EST SUPÉRIEURE À 1000 M²

1. Conception et aménagement du magasin et des dépôts

1. Les emplacements réservés à la vente sont séparés des dépôts de marchandises non accessibles au public, par des murs, cloisons, planchers, plafonds, ne comportant que les ouvertures indispensables pour l'exploitation et la sécurité et ayant un degré de résistance au feu d'au moins une demi-heure (construits en maçonnerie, en béton ou d'autres matériaux incombustibles).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts de marchandises dont la surface est inférieure à 50 m² et dont l'implantation et l'aménagement permettent une surveillance aisée depuis les emplacements réservés à la vente.

2. Les éléments de construction qui séparent tout local habité, des locaux de vente et des locaux servant de dépôt de marchandises, sont constitués par des murs, plafonds et planchers d'un degré de résistance au feu d'au moins une demi-heure, sans aucune ouverture.
3. Aux abords de chaque sortie et de chaque porte d'accès à une cage d'escalier est aménagée une zone de circulation entièrement libre, dont la largeur et la profondeur sont au moins égales à la largeur de la sortie ou de la porte d'accès, sans que cette profondeur puisse être inférieure à trois mètres.
4. Les escaliers, les dégagements aboutissant aux sorties, les sorties de secours et les dégagements conduisant à celles-ci offrent un passage d'au moins 2 m de hauteur. Le bord inférieur des objets et panneaux publicitaires suspendus se trouve à au moins 2 m du sol.

Les escaliers et dégagements sont gardés, en tout temps, libres de tout obstacle.

5. Les inscriptions "sortie" et "sortie de secours" et les flèches indicatrices de ces sorties et sorties de secours restent visibles lorsque seul l'éclairage de sûreté est allumé.

Les inscriptions "sorties" et "sorties de secours" à hauteur des sorties, sorties de secours et accès aux cages d'escalier, sont éclairées par l'éclairage artificiel normal et par l'éclairage de sûreté.

6. L'éclairage de sûreté s'allume automatiquement dès que l'éclairage général fait défaut. Le bon fonctionnement de la source du courant de sûreté et de l'enclenchement automatique du courant est contrôlé au moins tous les 15 jours par l'exploitant, son préposé ou son mandataire.
7. Les foyers des appareils de chauffage sont installés dans les chaufferies exclusivement réservées à cet usage.

2. Hygiène

Des dispositions doivent être prises de manière à lutter efficacement contre les nuisances olfactives et la prolifération d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs, oiseaux...).

3. Futurs occupants

Avant qu'un futur occupant commence à exploiter son magasin, une notification doit être envoyée à Bruxelles Environnement avec une description du nouveau magasin et les produits qui y seront vendus.

Dans le cas nécessaire (adaptation des rubriques autorisées ou ajout d'installations classées), une extension du permis actuel devra être demandée par le titulaire et les éventuels co-titulaires du permis.

C. Conditions générales

C.1. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AU BRUIT ET AUX VIBRATIONS

1. Définitions et remarques

- 1.1. Les définitions figurant dans les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage, à la lutte contre le bruit des installations classées et fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesures de bruit, s'appliquent aux présentes prescriptions.

- Les seuils de bruit sont définis en fonction des critères : de **bruit spécifique global (Lsp)** ; du **nombre de fois (N) par heure** où le **seuil de bruit de pointe (Spte)** est dépassé ; des émergences par rapport au bruit ambiant.

- Les périodes A, B et C sont définies comme suit :

	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Di/ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

- 1.2. Par exploitation, il faut comprendre en plus de l'utilisation d'une ou des installations classées ou d'un équipement qui en fait partie, toutes les activités associées et conséquentes à celles-ci, notamment :

- manutention d'objets, des marchandises, etc.,
- chargement-déchargement, à l'intérieur de la parcelle ou en voirie, par des clients, livreurs, etc.,
- la circulation induite sur le site,
- le fonctionnement d'installations annexes (ventilation, climatisation, etc.) liées à l'exploitation.

2. Prévention des nuisances sonores

Au-delà des seuils de bruit précisés au point 3, l'exploitant veille obligatoirement à ce que le fonctionnement de ses installations classées et le déroulement des activités de l'établissement associées et conséquentes à celles-ci respectent les bonnes pratiques en matière de minimisation des nuisances sonores vis-à-vis des fonctions sensibles (habitat, enseignement, hôpitaux, parc, etc.) présentes dans le voisinage, notamment en adaptant à la situation les aspects suivants :

Gestion des installations

- L'exploitant est tenu d'assurer le bon entretien de ses installations et, le cas échéant, de procéder au remplacement ou à la réparation d'installation ou de partie d'installation souffrant d'usure ou de dégradation à l'origine d'une augmentation des nuisances sonores ;
- Les activités bruyantes sont réalisées dans des lieux adaptés assurant le confinement des sources de bruit ;
- Les portes extérieures et fenêtres des locaux assurant l'isolation de sources de bruit vis-à-vis de l'extérieur sont maintenues fermées ;

Conception des installations

L'exploitant prend les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances sonores générées par l'exploitation de son établissement et intègre, dans la conception des nouvelles installations, les critères de choix et options d'aménagement visant tout particulièrement :

- La localisation des installations et activités bruyantes ;
- Le choix des techniques et des technologies ;
- Les performances acoustiques des installations ;

Les dispositifs complémentaires d'isolation acoustiques limitant la réverbération et la propagation du bruit.

Prescriptions complémentaires :

Le présent permis impose également de respecter les recommandations de la note acoustique réalisée par AcoustiqueBE en date du 24 mai 2024 pour les pompes à chaleur, à savoir :

- Il y a lieux de choisir dans une sélection d'appareillages silencieux fonctionnant dans des gammes de vitesse d'air faibles.
- La mise en place des éléments suivants :
 - Pièges à l'aspiration et au refoulement pour la ventilation double flux.
 - Gaines souples absorbantes en amont de chaque diffuseur ou prise d'air.
 - Bouches d'extraction / pulsion sélectionnées suivant leurs caractéristiques acoustiques et débits d'air.
 - Supports anti-vibratiles avec plots à ressorts.

Concernant les livraisons de fournisseurs, les fournisseurs doivent utiliser du matériel de manutention garantissant le respect d'un niveau sonore maximal de 60 dB(A) à 7,5 mètres en condition réelle de déchargement, et que ce matériel soit maintenu en bon état. Cette obligation peut être garantie par la certification PIEK ou toute certification équivalente en termes de résultats (ex : documents du fabricant).

Le revêtement sur lequel les manœuvres de déchargement et de manutention ont lieu doit être lisse et maintenu en bon état. Par revêtement lisse, on entend un asphalte ou un béton lissé (anti-crissement pour pneus).

L'exploitant transmet une procédure de livraison à chaque livreur et veille à ce qu'elle soit respectée. La procédure de livraison comporte les schémas des voies d'accès et mentionne, notamment, les points suivants :

- l'interdiction de crier ;
- l'interdiction de klaxonner ;
- l'obligation de couper la radio du véhicule ;
- l'obligation de couper le moteur du véhicule dès son arrêt.

3. Valeurs de bruit mesurées à l'immission

- 3.1. A l'intérieur de bâtiments ou de locaux occupés situés dans le voisinage de l'établissement, les émergences de bruit liées à l'exploitation ne peuvent excéder aucun des seuils suivants :

Local	Période	Emergence		
		De niveau (dB(A))	Tonale (dB)	Impulsionnelle (dB(A))
Repos	C	3	3	5
	A et B	6	6	10
Séjour	A, B et C	6	6	10
Service	A, B et C	12	12	15

Le niveau de bruit ambiant à prendre en considération pour déterminer l'émergence doit être au minimum de 24 dB(A).

- 3.2. A l'extérieur, les bruits liés à l'exploitation mesurés en dehors du site de l'établissement n'excèdent pas les seuils suivants :

	Période A	Période B	Période C
Lsp	51	51	45
N	30	20	20
Spte	84	78	78

4. Vibrations

Les mesures nécessaires sont prises pour que les vibrations inhérentes à l'exploitation de l'établissement ne nuisent pas à la stabilité des constructions et ne soient une source d'inconfort pour le voisinage. Chaque machine fixée à une structure du bâtiment devra être équipée d'un dispositif efficace d'atténuation des vibrations.

A l'intérieur d'un immeuble occupé, les amplitudes vibratoires, en dehors du local où se situe la source de vibrations et en dehors d'un local de service, respectent l'une des deux conditions suivantes en fonction de la période de référence considérée :

1° l'amplitude vibratoire maximale $V_{\max}$ est inférieure ou égale à V_1 ;

ou

2° si l'amplitude vibratoire maximale $V_{\max}$ est supérieure à V_1 et inférieure ou égale à V_2 , l'amplitude vibratoire d'évaluation V_r est calculée et elle est inférieure ou égale à V_3 .

Les valeurs V_1 , V_2 et V_3 sont les suivantes :

7 h – 22 h			22 h – 7 h		
V_1 (mm/s)	V_2 (mm/s)	V_3 (mm/s)	V_1 (mm/s)	V_2 (mm/s)	V_3 (mm/s)
0,30	6	0,15	0,20	0,4	0,09

En tout état de cause, l'amplitude vibratoire maximale $V_{\max}$ ne peut pas être supérieure à V_2 .

Les périodes d'évaluation journalières sont les suivantes pour tous les jours de la semaine :

1° journée : de 07h00 à 22h00 ;

2° nuit : de 22h00 à 07h00.

Pour le calcul de l'amplitude vibratoire d'évaluation V_r , la période calme est fixée :

1° du lundi au vendredi entre 19h00 et 22h00 ;

2° les samedis, dimanches et jours fériés entre 07h00 et 22h00.

5. Méthode de mesure

Les mesures des sources sonores, sont effectuées avec le matériel, suivant la méthode et dans les conditions définies par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesure de bruit.

La mesure des vibrations et l'établissement des grandeurs vibratoires sont effectués avec le matériel, suivant la méthode et dans les conditions définies par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} décembre 2022 fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesures des vibrations pour mesurer la gêne aux personnes dans les immeubles.

C.2. CONDITIONS RELATIVES AU REJET D'EAUX USÉES EN ÉGOUT, À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET À LA GESTION DES FLUX D'EAUX SOUTERRAINES (IMPACT DES INFRASTRUCTURES SUR LES EAUX SOUTERRAINES)

Le réseau d'évacuation des eaux sera de type séparatif, avec au minimum un réseau eaux de pluie et un réseau eaux usées. Une éventuelle connexion des différents réseaux ne pourra se faire que si le puits de mesure des eaux usées est placé en amont de la dite connexion.

C.2.1 Conditions relatives au rejet d'eaux usées en égout

Toute analyse des eaux usées, imposée par l'autorité compétente doit être réalisée par un laboratoire agréé en Région de Bruxelles Capitale.

Il est interdit de jeter ou déverser dans les eaux de surface ordinaires, dans l'égout public et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, des déchets solides qui ont été préalablement soumis à un broyage mécanique ou des eaux contenant de telles matières.

Les eaux usées ne peuvent pas contenir les éléments suivants :

- fibres textiles
- matériel d'emballage en matière synthétique
- déchets domestiques solides organiques ou non organiques
- huiles minérales, huiles usagées, produits inflammables, solvant volatil, peinture, acide concentré ou base (tels que soude caustique, acide chlorhydrique, ...)
- toute autre matière pouvant rendre l'eau des égouts toxique ou dangereuse
- plus de 0,5 g/l d'autres matières extractibles à l'éther de pétrole

C.2.2. Conditions relatives à la gestion des eaux pluviales

1. Réutilisation des eaux pluviales en provenance des toitures

- L'exploitant mettra en place une ou plusieurs citernes de réutilisation d'eaux de pluie pour un volume minimum de 43 m³.
- Les citernes de réutilisation d'eaux de pluie doivent être raccordées au minimum à 8 robinets et à 39 WC.

2. Gestion des eaux de ruissellement des surfaces imperméables

A. Gestion des eaux de ruissellement à la parcelle (0 rejet en dehors de la parcelle)

- 131 m² doivent être gérés via des dalles végétalisées avec une épaisseur de substrat inférieure à 10 cm ;
- 1517 m² doivent être gérés via des toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 10 cm et une réserve d'eau de minimum 8 L/m² ;
- 60 m³ doivent être gérés via un bassin d'infiltration ;
- 13 m³ doivent être gérés via une noue d'infiltration, spécifiquement pour les zones L, M et N. Si l'étude détaillée concernant la pollution de sol conclut que ce n'est pas possible d'infiltrer dans ces zones, une demande de modification des conditions doit être introduite auprès de Bruxelles Environnement.

B. Tamponnage (avec rejet à débit limité)

Outre le volume d'eau de ruissellement géré sur la parcelle (A), les volumes suivants doivent être tamponnés :

- 185 m³ tamponné en toiture stockante ;
- 60 m³ tamponné en bassin d'infiltration.

Ces volumes tamponnés doit être rejetés à un débit limité de maximum 5 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée :

- en priorité en eau de surface (le Canal) via déversoir avec l'accord du Port de Bruxelles ;
- à l'égout via la création d'un bassin d'orage si et seulement si le Port de Bruxelles ne donne pas son accord pour un rejet dans le Canal.

Pour rappel, toute connexion à un exutoire doit être autorisé par son gestionnaire.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être entretenus pour garantir leur efficacité.

C.2.3. Conditions relatives à la gestion des flux d'eaux souterraines

Un dispositif drainant de type passif doit être prévu afin d'éviter que le projet ait un impact sur les flux souterrains.

Par passif, on entend l'absence d'extraction des eaux collectées par le drain. Il est donc exclu d'utiliser un système de pompage, de connecter le drain à un collecteur ou de rejeter les eaux drainées dans les eaux de surface.

Un dispositif drainant passif constitue un ouvrage hydraulique permettant à la nappe de passer d'amont en aval du bâtiment constituant un barrage à l'écoulement souterrain.

Celui-ci doit être dimensionné afin de :

- soit récupérer le débit bloqué par le bâtiment et l'acheminer gravitairement en aval sans qu'il y ait rejet à l'égout.
- soit rééquilibrer les pressions amont/aval (principe des vases communicants)

Le système doit être dimensionné en tenant compte des contraintes liées au contexte hydrogéologique local, par un bureau d'étude spécialisé dans la gestion des eaux souterraines ou toute personne pouvant justifier d'une compétence équivalente.

C.3. CONDITIONS RELATIVES AUX DÉCHETS

Les conditions d'exploiter qui s'appliquent sont celles de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er décembre 2016 relatif à la gestion des déchets (Brudalex).

Les conditions d'exploiter relatives aux sous-produits animaux sont en outre issues du Règlement n°1069/2009 établissant des règles sanitaires applicables aux sous-produits animaux et produits dérivés non destinés à la consommation humaine et du Règlement n°142/2011 portant application du premier.

Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel des conditions à respecter ou des conditions supplémentaires.

1. Modalités de tri des déchets

L'exploitant trie les différents flux de déchets :

- conformément à l'article 3.7.1 de l'arrêté relatif à la gestion des déchets pour les déchets produits par le professionnel.
- conformément au Règlement du 19/12/2008 du Ministère de la Région de Bruxelles Capitale relatif à l'enlèvement par collecte des immondices pour les déchets produits par les ménages.

L'exploitant prévoit des modalités de tri pour respecter ces obligations de tri.

2. Remise des déchets

- 2.1. Pour ce qui concerne les déchets dangereux et non dangereux, l'exploitant :
- fait transporter ses déchets par un collecteur/négociant/courtier ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets non dangereux ;
 - fait transporter ses déchets par un collecteur/négociant/courtier agréé ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets dangereux ;
 - peut transporter ses déchets lui-même jusqu'à une destination autorisée. Dans ce cas, s'il dépasse 500 kg par apport, il doit se faire enregistrer sauf s'il va vers une installation de collecte à titre accessoire.
- 2.2. Le professionnel qui produit des déchets dangereux et/ou non dangereux dans le cadre de son activité professionnelle sur le site d'exploitation du demandeur peut reprendre ses déchets produits.
- 2.3. Déchets de cuisine et de table :
L'exploitant fait transporter ses déchets de cuisine et de table (y compris les huiles de cuisson usagées) par un collecteur ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets animaux.

Pour les déchets des professionnels, les conditions suivantes sont d'application. Ces conditions (points 3 et 4) sont conformes au chapitre 2 du titre I de l'arrêté du 01/12/2016 relatif à la gestion des déchets

3. Document de traçabilité

- 3.1. L'exploitant exige un document de traçabilité auprès :
- du tiers responsable de la collecte et / ou traitement des déchets visés au point 2.1 ci-dessus ;
 - du professionnel qui produit des déchets dans le cadre de son activité professionnelle in situ et qui prend la responsabilité de l'évacuation de ses déchets.
- 3.2. Déchets de cuisine et de table :
Un accord écrit entre l'exploitant et un collecteur/transporteur enregistré doit avoir été conclu. L'accord écrit précise la fréquence d'enlèvement des déchets animaux.
Toute remise de déchets animaux à un collecteur / transporteur enregistré, est effectuée contre récépissé, à savoir une copie du document commercial dont les rubriques 1, 2, 3 (ou 4) et 5 sont remplies et signées par les deux parties (donateur et destinataire).

4. Registre de déchets

L'exploitant prouve la bonne gestion de ses déchets à l'aide de tous les documents délivrés par les opérateurs autorisés (documents commerciaux, documents de traçabilité, factures d'élimination, ...).

L'exploitant garde un registre de déchets à jour. Les pièces justificatives (documents de traçabilité, contrat de collecte, factures, ...) sont conservées pendant au moins cinq ans.

C.4. MOBILITÉ - CHARROI

C.4.1. Stationnement

1. Gestion

- 1.1. Répartition et affectation des 105 emplacements autorisés dans la présente décision, soit :
- 1.1.1. 37 emplacements sont à destination des habitants du site ou du quartier.
 - 1.1.2. 68 emplacements pour les commerces du site ou du quartier, l'espace HoReCa et l'équipement sportif.
- 1.2. Sont considérés comme habitants ou commerces du quartier les personnes domiciliées en Région de Bruxelles-Capitale et les commerces dans un rayon de moins de 500 m d'une entrée piétonne du parking.

- 1.3. Les emplacements à destination des commerces, de l'espace HoReCa et de l'équipement sportif sont facilement identifiables (plaque d'immatriculation, nom du commerce, ...).
- 1.4. Il est interdit de mettre des emplacements du parking à disposition d'activités de bureaux, de production de biens immatériels ou de haute technologie sans avoir demandé et obtenu, au préalable, une autorisation de modification de permis d'environnement (en conformité avec l'article 64 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement) de la part de Bruxelles Environnement. Les emplacements sont alors soumis à l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie.
- 1.5. En cas de changement du nombre d'emplacements ou de réaffectation des emplacements (tels que définis au point 1.1 ci-dessus), l'exploitant doit demander et obtenir, au préalable, une autorisation de modification de son permis d'environnement (en conformité avec l'article 7bis et/ou 64 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement) de la part de Bruxelles Environnement.
- 1.6. Suivant l'article 2.3.59. §1^{er} de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, les emplacements de parking visés par ce Code et exploités en violation de la présente décision seront soumis à la charge environnementale dont le montant est doublé.

C.4.2. Emplacements vélos

C.4.2.1. Pour les logements

1. Gestion

Entretien et contrôle des emplacements vélos

Les emplacements vélos doivent être régulièrement entretenus et maintenus en bon état de propreté. L'interdiction de parquage des deux-roues à moteur doit y être clairement signalée.

2. Conception

2.1. Zones réservées aux emplacements vélos

Les zones réservées au stationnement des vélos (aires de manœuvre incluses) sont de minimum **189,4** m² au total sur le site, équipés de suffisamment de dispositifs fixes pour stabiliser et attacher les vélos, tels que décrit au point 2.2.

2.2. Aménagement des emplacements vélos

Les emplacements vélos, à part ceux destinés aux visiteurs et aux clients, sont couverts pour être protégés des intempéries.

Ces emplacements sont situés au rez-de-chaussée ou au niveau -1 par rapport à la voirie.

Les emplacements peuvent être situés à un autre niveau si les ascenseurs ou sas empruntés par les cyclistes ont une longueur minimale de 2 mètres.

Ces emplacements sont situés de préférence à proximité soit des accès à la circulation interne au bâtiment, soit de l'entrée de l'immeuble/du parking.

Si les emplacements vélos sont situés à l'extérieur, les vélos doivent pouvoir être rangés dans un parc clos (murs, grilles ou barreaux) dont l'accès est réservé à des usagers identifiés. Cette condition ne s'applique pas aux emplacements vélos pour les visiteurs.

Chaque vélo doit pouvoir être attaché à un support permettant au moins l'attache du cadre du vélo.

2.3. Accès aux emplacements vélos

Le cheminement des cyclistes pour accéder aux emplacements doit être sécurisé, facile et ne comporter aucun obstacle. Une attention particulière sera apportée pour limiter au maximum le nombre de portes et de marches.

S'il existe un système de feux de signalisation dans les rampes (sens de circulation alternée pour les voitures), ce système doit être adapté au temps de parcours des cyclistes.

Des portes à ouverture automatique depuis l'extérieur doivent être installées sur le trajet des vélos vers le niveau -1 et aussi vers le niveau 0.

C.4.2.2. Pour les employés des commerces, de l'espace HoReCa, de l'équipement sportif et les visiteurs des commerces et des logements

1. Gestion

1.1. Les zones de parage pour vélos doivent être signalées visiblement pour tous les utilisateurs potentiels en ce compris les visiteurs et les livreurs.

1.2. Les zones de parage pour vélos et les zones de livraisons doivent être régulièrement entretenues et maintenues en bon état de propreté. L'interdiction de parage des deux-roues à moteur doit être clairement signalée.

2. Conception

2.1. Nombre d'emplacements vélos

Pour les employés des commerces, de l'espace HoReCa et de l'équipement sportif

Les zones réservées au stationnement des vélos (aires de manœuvre incluses) sont de minimum **30,46** m² au total sur le site, équipés de suffisamment de dispositifs fixes pour stabiliser et attacher les vélos, tels que décrit au point 2.2.

Pour les visiteurs des commerces

Les zones réservées au stationnement des vélos (aires de manœuvre incluses) sont de minimum **68,6** m² au total sur le site, équipés de suffisamment de dispositifs fixes pour stabiliser et attacher les vélos, tels que décrit au point 2.2.

Pour les visiteurs des logements

Les zones réservées au stationnement des vélos (aires de manœuvre incluses) sont de minimum **13,84** m² au total sur le site, équipés de suffisamment de dispositifs fixes pour stabiliser et attacher les vélos, tels que décrit au point 2.2.

2.2. Aménagement des emplacements vélos

Les emplacements vélos, à part ceux destinés aux clients et visiteurs, sont couverts pour être protégés des intempéries.

Ces emplacements sont situés au rez-de-chaussée ou au niveau -1 par rapport à la voirie.

Les emplacements peuvent être situés à un autre niveau si les ascenseurs ou sas empruntés par les cyclistes ont une longueur minimale de 2 mètres.

Ces emplacements sont situés de préférence à proximité soit des accès à la circulation interne au bâtiment, soit de l'entrée de l'immeuble/du parking.

Si les emplacements vélos sont situés à l'extérieur, les vélos doivent pouvoir être rangés dans un parc clos (murs, grilles ou barreaux) dont l'accès est réservé à des usagers identifiés. Cette condition ne s'applique aux emplacements vélos pour les visiteurs.

Chaque vélo doit pouvoir être attaché à un support permettant au moins l'attache du cadre du vélo.

2.3. Accès aux emplacements vélos

Le cheminement des cyclistes pour accéder aux emplacements doit être sécurisé, facile et ne comporter aucun obstacle. Une attention particulière sera apportée pour limiter au maximum le nombre de portes et de marches.

S'il existe un système de feux de signalisation dans les rampes (sens de circulation alternée pour les voitures), ce système doit être adapté au temps de parcours des cyclistes.

Des portes automatiques à ouverture automatique depuis l'extérieur doivent être installées sur le trajet des vélos vers le niveau -1 et aussi vers le niveau 0.

C.4.3. Livraisons

1. Gestion

- 1.1. Lors de tout chargement /déchargement de produits, déchets, objets divers destinés à l'immeuble, la sécurité des usagers faibles doit être prioritairement assurée. Ainsi la circulation sur le trottoir ne peut être entravée et un passage libre d'au moins un mètre doit être maintenu.

De plus le véhicule ne peut constituer une gêne pour le passage des cyclistes et ne peut bloquer les autres véhicules.
- 1.2. Le titulaire du permis d'environnement veillera à ce que les chargements/déchargements s'effectuent prioritairement, hors voirie, sur l'aire de livraison prévue à cet effet.
- 1.3. Les aires de livraisons doivent être signalées visiblement pour tous les utilisateurs potentiels en ce compris les visiteurs et les livreurs.
- 1.4. Une zone de livraisons ne peut être utilisée comme emplacement de parking et doit être maintenue libre et accessible aux véhicules de livraisons.
- 1.5. Il est interdit à toute heure, de laisser tourner les moteurs des véhicules en stationnement devant le magasin ou stationnant sur les aires de livraisons du site. Cette interdiction est rappelée à tout livreur, et indiquée de manière visible à tout endroit utile.

2. Conception

Le site doit être équipé d'au moins une aire de livraison hors voirie et couverte. Celle-ci doit être accessible aux camions (hauteur libre 4.30 m).

C.5. HORAIRES DE LIVRAISON

Les livraisons sont autorisées du lundi au samedi de 7h à 19h à l'exception des jours fériés.

C.6. CONDITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ DU SOL ET DES EAUX SOUTERRAINES

Préalablement à la cessation des activités ou lors du changement d'exploitant, le titulaire du présent permis est tenu de se conformer à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (et ses arrêtés d'exécution) et de réaliser une reconnaissance de l'état du sol si cela s'avère nécessaire.

Dans ce cas, la notification de la cessation des activités ou du changement d'exploitant à l'autorité compétente sera accompagnée des documents requis par la-dite ordonnance.

C.7. CONDITIONS RELATIVES AUX CHANTIERS ET À LA GESTION DE L'AMIANTE

1. Autorisation de chantier

Les chantiers de construction, démolition et/ou transformation font l'objet d'une autorisation en vertu de la rubrique 28 de la liste des installations classées. Le cas échéant, une déclaration préalable doit être introduite auprès de l'administration communale du territoire du chantier.

Vous pouvez soumettre votre déclaration de chantier sur [MyPermit Environnement](#).

Pour les communes n'ayant pas encore intégré la plateforme MyPermit Environnement, le formulaire de déclaration de chantier est disponible sur le site internet de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/pro/services-et-demandes/permis-denvironnement/les-formulaires-relatifs-aux-permis-denvironnement>

Pour savoir si votre commune est intégrée à MyPermit, veuillez consulter [cette page](#).

Si le permis d'urbanisme a été délivré avant le 01/10/1998, cette déclaration relative au chantier doit être complétée par un inventaire amiante complet et conforme au modèle de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008.

2. Obligation de désamiantage

Il est obligatoire d'enlever au préalable les matériaux composés d'amiante avant tout travaux susceptible de les endommager.

Pour les chantiers concernant une encapsulation ou un désamiantage, il y a lieu de demander une autorisation en vertu de la rubrique 27 de la liste des installations classées. Le cas échéant, une autorisation doit être obtenue auprès de Bruxelles Environnement.

Des informations et les formulaires de demande d'autorisation sont disponibles sur le site internet de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/chantiers-denlevement-et-dencapsulation-damiante>

3. Rabattement temporaire dans le cadre d'un chantier

Toute prise d'eaux souterraines doit être réalisée conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 8 novembre 2018 réglementant les captages dans les eaux souterraines et les systèmes géothermiques en circuit ouvert.

Dès lors, préalablement à tous les travaux de génie civil nécessitant le rabattement temporaire de nappes phréatiques, il y a lieu d'introduire **une déclaration de classe 1C** ou d'obtenir un **permis d'environnement de classe 1D** auprès de la division Autorisations et Partenariats de Bruxelles-Environnement.

Des informations et les formulaires de demande d'autorisation sont disponibles sur le site internet de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/pro/reglementation/textes-de-loi/reglementation-sur-les-eaux-souterraines>

4. Mise hors service de citernes

S'il existe sur le site, des citernes ayant contenu des hydrocarbures (mazout, huiles usagées, ...) ou LPG, elles devront être mises hors service.

4.1. Mise hors service d'une ancienne citerne à hydrocarbures (mazout, huiles usagées, ...)

Pour les citernes ayant contenu des hydrocarbures et qui ne sont pas soumises à des conditions spécifiques découlant d'un arrêté tel que l'arrêté station-service ou l'arrêté relatif aux dépôts de liquides inflammables utilisés comme combustible, la mise hors service se fera en respectant au minimum la procédure suivante :

- 1° **Avertir l'autorité compétente par recommandé.**
- 2° **Vider et dégazer** la citerne.
- 3° **Nettoyer** la citerne.
- 4° Faire évacuer les **déchets** de vidange et de nettoyage via un **collecteur/négociant/courtier de déchets dangereux agréé** en région bruxelloise. La boue, les dépôts sur le sol et les eaux usées sont considérés comme des déchets dangereux. Toute remise et réception de déchets dangereux doivent être effectuées contre des documents de traçabilité.
- 5° Les **citernes enfouies** peuvent être soit évacuées, soit laissées en place aux conditions suivantes :
 - elles n'entravent pas un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol ;
 - leur(s) dispositif(s) de remplissage doit être mis hors service de manière à rendre impossible toute livraison ;
 - elles doivent être remplies de sable ou d'un autre matériau inerte (tel que du ciment, du mortier, du béton, du béton-mousse, du sable stabilisé, ...). L'utilisation de mousse est interdite.

Les **citernes non enfouies** peuvent être soit évacuées, soit laissées en place aux conditions suivantes :

- elles n'entravent pas un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol ;
- leur(s) dispositif(s) de remplissage doit être mis hors service de manière à rendre impossible toute livraison.

Les travaux relatifs à la mise hors service peuvent être effectués par une entreprise compétente en la matière (certaines de ces entreprises figurent dans les pages jaunes à la rubrique « Citernes : nettoyage industriel »).

4.2. Mise hors service d'une ancienne citerne LPG

La mise hors service se fera en respectant au minimum la procédure suivante :

- 1° **Avertir l'autorité compétente par recommandé.**
- 2° **Vider la citerne.**
- 3° **Dégazer la citerne avec un gaz inerte.**
- 4° **Evacuer les citernes.**

Les citernes enfouies doivent être évacuées. Si l'évacuation des citernes pose un problème de stabilité ou de faisabilité, elles peuvent rester en place, moyennant une autorisation écrite de Bruxelles Environnement. Elles doivent de toute façon être remplies de sable ou d'un autre matériau inerte (tel que du ciment, du mortier, du béton, du béton-mousse, du sable stabilisé, ...). L'utilisation de mousse est interdite.

Les citernes non enfouies doivent être évacuées ou mises hors service par exemple en coupant les tuyauteries de remplissage.

Les travaux relatifs à la mise hors service peuvent être effectués par une entreprise compétente en la matière (certaines de ces entreprises figurent dans les pages jaunes à la rubrique « Citernes : nettoyage industriel »).

5. **Mise hors service d'installations frigorifiques, de transformateurs statiques ou évacuation de déchets dangereux provenant de l'activité antérieure**

Ces anciennes installations sont considérées comme des déchets dangereux et doivent être éliminées conformément à l'article 4 § C.3 du présent permis. Les installations frigorifiques doivent être démantelées par un technicien frigoriste qualifié.

C.8. CONDITIONS RELATIVES À LA BIODIVERSITÉ

Les conditions figurant dans l'ordonnance relative à la conservation de la nature du 1 mars 2012 (M.B 16/03/2012) doivent être prises en compte à tout moment. Cette législation contient une série d'interdictions visant à protéger les espèces animales et végétales : https://environnement.brussels/sites/default/files/nature_interdictions.pdf.

Ces interdictions doivent être strictement respectées.

Toutefois, dans certaines circonstances, il est possible de déroger à ces interdictions moyennant l'introduction d'une demande spécifique auprès de Bruxelles Environnement: <https://environnement.brussels/citoyen/reglementation/obligations-et-autorisations/legislation-et-interdictions-pour-la-protection-des-especes-animales-et-vegetales-bruxelles>

Toutes les conditions reprises dans le permis d'environnement sont des conditions d'exploitation supplémentaires, spécifiques à l'exploitation du site.

1. En cas de découverte d'une espèce animale protégée lors de la mise en œuvre du permis d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles — comme stipulé dans l'ordonnance du 1er mars 2012, l'exploitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497 599 414)². Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage³. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés.

2. Seuls sont autorisés les éclairages extérieurs de type LED de couleur ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le bas.

3. Les plantations doivent être composées d'au moins 80 % d'espèces indigènes. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, toitures vertes, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur : http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr

4. En cas de découverte d'espèces exotiques envahissantes (telles que la Renouée du Japon), Bruxelles Environnement doit être informé 15 jours avant le début des travaux via nature@environnement.brussels.

Plus d'informations sur les espèces exotiques envahissantes sur :

<https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/etat-des-lieux-de-lenvironnement/especes-exotiques-envahissantes>

5. Recommandations ou mesures en faveur de la biodiversité reprises dans le rapport d'incidences :

- Prévoir un passage de minimum 10 cm en bas des clôtures et des haies, et ce au minimum tous les 15 mètres afin de laisser un passage pour les animaux, notamment pour arriver au parc qui sera mis en place à côté du projet.
- Prévoir au minimum 5 nichoirs pour les pipistrelles (chauves-souris) dans la micro-forêt, dans une zone dégagée, à une hauteur comprise entre 3 et 6 m du sol, accrochés aux arbres donnant sur le Canal,
- Prévoir des nichoirs pour les oiseaux disposés de manière aléatoire dans la micro-forêt afin de satisfaire le plus grand nombre d'espèce. Il faut aussi prévoir que ces nichoirs soient adaptés aux espèces que le demandeur souhaite attirer.

² <https://environnement.brussels/citoyen/lenvironnement-bruxelles/preserver-la-nature-en-ville/problemes-ecologiques-et-sanitaires#les-animaux-morts-malades-ou-blesses>

³ <https://protectiondesoiseaux.be/vous-avez-trouve-un-animal-blesse-que-faire/>

- Choisir des essences en fonction qu'elles soient recommandées par Bruxelles Environnement ou/et dans le Plan Qualité Paysagère et Urbanistique du Canal (BKP) pour les différents milieux du projet (venelle, micro-forêt, jardins en toiture, jardins privatifs et parvis du côté du Canal).
- **Micro-forêt** : Prévoir toutes les strates végétales (dont des arbres à hautes tiges) et zone accessible uniquement pour l'entretien afin de créer « un refuge pour la biodiversité ». Créer un couvert végétal comparable au sous-bois.
- **Venelle** : Prévoir une végétation luxuriante adapté à un environnement humide (noue linéaire) et prévoir des plantes grimpantes sur clôture.
- Assurer la continuité entre les aménagements paysagers de la micro-forêt et de la venelle avec les espaces végétalisés le long du Canal.
- **Jardins en toiture des bâtiments A, B et l'entrepôt établies en R+0** : Rendre ces jardins inaccessible au public, sauf pour l'entretien en créant des chemins en écorces.
- **Jardins en toiture** : Favoriser la diversité des milieux à l'aide de buttes et de creux, mais aussi limiter les impacts sur la stabilité du bâtiment au niveau des jardins en toitures avec un substrat entre 10 et 60 cm. Les buttes devront accueillir des éléments issus de la strate arbustive (substrat de 60 cm) et les creux devront être agrémentés de rochers et bois morts. La strate herbacée devra être composée de prairies fleuries.
- **Jardins privatifs (aussi en toiture)** : choisir des mélanges de plantes caduques et persistantes pour les essences pour les plantes grimpantes afin d'offrir tout au long de l'année un filtre entre les différents jardins.

ARTICLE 5. OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

1. Les installations doivent être conformes aux plans annexés cachetés par Bruxelles Environnement en date du 07/08/2026 :
 - Rez de chaussée S_P_01_A,
 - Rez - Bâtiment C, S_P_Parvis,
 - Sous-sol, SIAMU_P_99,
 - Plan REZ DE CHAUSSEE, SIAMU_P_00,
 - Plan : Installations classées Etage R-1,
 - Plan : Installations classées Etage R+0,
 - Plan : Installations classées Etage R+1,
 - Plan : Installations classées Toiture,
 - Plan des rejets d'eau usées et pluviales,
 - Schéma de principe de la gestion des eaux de pluie,
 - Plan des types de surfaces (GIEP),
 - Plan des types de surfaces (calcul CBS+).
2. Les frais générés par les travaux nécessaires à l'aménagement des installations en vue de leur surveillance et en vue du contrôle des conditions d'exploiter sont à charge de l'exploitant. L'autorité peut exiger, annuellement, aux frais de l'exploitant, les prélèvements et analyses nécessaires au contrôle du respect des conditions d'exploiter.
3. L'exploitant est, sans préjudice des obligations qui lui sont imposées par d'autres dispositions, en outre tenu :
 - 1° de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances ou inconvénients des installations;
 - 2° de signaler immédiatement à Bruxelles Environnement et à la commune du lieu d'exploitation, tout cas d'accident ou d'incident de nature à porter préjudice à l'environnement ou à la santé et à la sécurité des personnes;
 - 3° de déclarer immédiatement à Bruxelles Environnement toute cessation d'activité.
4. L'exploitant reste responsable envers les tiers des pertes, dommages ou dégâts que les installations pourraient occasionner.
5. Toute personne qui est ou a été titulaire d'un permis d'environnement est en outre, tenue de remettre les lieux d'une installation dont l'exploitation arrive à terme ou n'est plus autorisée dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger, nuisance ou inconvénient.

6. Un nouveau permis doit être obtenu dans les cas suivants :
- 1° lorsque la mise ou remise en exploitation d'installations nouvelles ou existantes qui n'ont pas été mises en service dans le délai fixé à l'article 3. Il en est de même de la remise en exploitation d'une installation dont l'exploitation a été interrompue pendant deux années consécutives ;
 - 2° lors du déménagement des installations à une nouvelle adresse ;
 - 3° lorsque l'échéance du permis fixée par l'article 2 est atteinte.

Un permis d'environnement peut être exigé pour la transformation ou l'extension d'une installation autorisée dans deux hypothèses :

- 1° lorsqu'elle entraîne l'application d'une nouvelle rubrique de la liste des installations classées ;
 - 2° lorsqu'elle est de nature à aggraver les dangers, nuisances ou inconvénients inhérents à l'installation.
7. La remise en exploitation d'une installation détruite ou mise temporairement hors d'usage peut être soumise à permis d'environnement lorsque l'interruption de l'exploitation résulte de dangers, nuisances ou inconvénients qui n'ont pas été pris en compte lors de la délivrance du permis initial.
- Préalablement à la remise en service, l'exploitant notifie par lettre recommandée à l'autorité compétente pour délivrer le permis les circonstances qui ont justifié l'interruption de l'exploitation. L'autorité compétente dispose alors d'un mois pour déterminer si une demande de certificat ou de permis d'environnement doit être introduite.
8. L'exploitant doit contracter une assurance responsabilité civile d'exploitation couvrant les dommages causés accidentellement par l'exploitation ou l'utilisation des installations classées.

ARTICLE 6. ANTÉCÉDENTS ET DOCUMENTS LIÉS À LA PROCÉDURE

- Les installations ne sont pas en service, il s'agit d'un nouveau projet ;
- Reconnaissance de l'état du sol (réf. : SOL/00184/2024) introduite le 30/04/2024 auprès de la division Inspectorat et Sols pollués de Bruxelles Environnement ;
- Introduction du dossier de demande de permis d'environnement en date du 24/06/2024 ;
- Accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'urbanisme délivré par Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, le 01/08/2024 ;
- Accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'environnement le 24/04/2025 ;
- Procès-verbal du 18/06/2025 clôturant l'enquête publique réalisée sur la commune d'Anderlecht et ses annexes duquel il ressort que le projet a donné lieu à 2 lettres de réclamations ;
- Avis rendus par :
 - le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 24/08/2025 (réf.: **CI.1993.0636/19**);
 - la Commission de Concertation en date du 19/07/2025 ;
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 08/07/2025 (réf.: #001/08/07/2025/B/0035#).

Projet modifié :

- Demande du Fonctionnaire Délégué de modifier les plans en date du 04/08/2025 ;
- Réception des plans modifiés en date du 09/10/2025 ;
- Accusé de réception incomplet de Bruxelles Environnement pour la demande modifiée en date du 06/11/2025 ;
- Réception des compléments en date du 23/04/2026 ;
- Accusé de réception complet de Bruxelles Environnement pour la demande modifiée en date du 12/05/2026 ;
- Avis rendu par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 09/06/2026 (réf.: **CI.1993.0636/23**).

ARTICLE 7. JUSTIFICATION DE LA DÉCISION (MOTIVATIONS)

1. L'installation est située en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Le projet est conforme au PRAS d'un point de vue de ces affectations via l'article 4.2 § 3 qui autorise des affectations commerciales jusque 5.000 m² par projet et immeuble si un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est présent. Le projet en propose environ 3.313 m² et le PPAS Biestebroeck (article 37 § 2) en autorise 5.000 m².

Par ailleurs, la commission de concertation du 08/07/2025 s'est prononcée favorablement quant à la compatibilité du projet avec l'affectation de la zone.

La demande est donc compatible avec la destination de la zone;

2. Le site se trouve en *zone de forte mixité* au PRAS et correspond donc à une zone 4 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées.

Les conditions générales relatives à l'immission du bruit à l'extérieur en provenance des installations classées prescrites par ce même arrêté ont été intégrées dans le présent permis.

Sur base des éléments repris dans la demande de permis d'environnement et du rapport d'incidences sur l'environnement, des prescriptions complémentaires sont reprises aux conditions générales du présent permis.

3. La majoration de bruit prévue par les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage et à la lutte contre le bruit et les vibrations des installations classées a été appliquée étant donné la présence de magasins pour la vente aux détails et la présence d'installations (pompes à chaleur air-eau à destination des logements) dont le fonctionnement ne peut être interrompu.
4. Le permis d'environnement tient lieu de permis de déversement d'eaux usées. Des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur énumérés à l'article 8 y ont été incluses.
5. Il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre.

Le vélo fait partie de ces alternatives et son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés.

Le présent permis impose dès lors l'aménagement de locaux vélos d'une superficie totale de minimum **189,4** m² sur l'ensemble du site à destination des logements. Le présent permis impose aussi l'aménagement de locaux vélos d'une superficie totale sur l'ensemble du site de minimum :

- **13,84** m² pour les visiteurs des logements ;
- **68,6** m² à destination des visiteurs des commerces ;
- **30,46** m² à destination des employés des commerces, de l'espace Horeca et de l'équipement sportif.

Pour ces différentes affectations, ces superficies ne sont pas calculées en tenant compte de 2 m² par vélo pour les vélos classiques. Par contre, les aménagements des locaux vélos classiques sont bien conformes aux recommandations de Bruxelles Environnement avec une largeur de 0,4 m (râtelier à vélo **en surélévation alternée**), une profondeur par emplacement de 2 m (au lieu de 1,8 m minimum) afin de permettre la surélévation alternée et une aire de manœuvre de minimum 1,80 m derrière le vélo pour le manipuler. La praticabilité et le confort d'utilisation des vélos sont ainsi garantis pour les vélos classiques.

Les plans modifiés ainsi que la note explicative complémentaire reçus démontrent donc le bon dimensionnement des locaux vélos et répondent donc à l'article 23, § 5, al. 2 de l'arrêté parking du 25 février 2021:

« A défaut de prévoir 2 m² de zone de stationnement par vélo, le demandeur doit motiver la qualité des aménagements vélos dans la demande de permis d'environnement ou de prolongation de permis d'environnement. ».

Les 10 emplacements vélos cargos pour les logements des 3 bâtiments sont situés dans un local d'une superficie totale de 66,6 m² au rez-de-chaussée. Les autres emplacements vélos pour les logements et les visiteurs des logements sont situés au niveau -1.

Par ailleurs, des emplacements vélos sont prévus à l'extérieur des bâtiments :

- 4 emplacements vélos dont 2 emplacements vélos cargos sont prévus pour les visiteurs à l'extérieur du bâtiment A du côté de la chaussée de Mons.
- 18 emplacements vélos dont 4 vélos cargos sont prévus pour les visiteurs de l'espace Horeca et de l'équipement sportif à l'extérieur du côté du Canal.

6. Etant donné que l'objet de la demande comprend une démolition et/ou une transformation, la présente décision rappelle les obligations en termes de chantiers et, si le permis d'urbanisme a été délivré avant le 01/10/1998, en termes de gestion des matériaux composés d'amiante. En effet, il est possible que des matériaux composés d'amiante soient présents vu que le permis d'urbanisme de la construction est antérieur à l'interdiction de l'utilisation de matériaux en amiante (01/10/1998).

La présente décision rappelle donc l'obligation de désamiantage avant toute démolition ou transformation et ce, afin d'éviter la dissémination de fibres d'amiante dans l'air.

7. L'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement tend à assurer une utilisation rationnelle de l'énergie et la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients qu'une installation ou une activité est susceptible de causer, directement ou indirectement à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population, en ce compris de toute personne se trouvant à l'intérieur de l'enceinte d'une installation sans pouvoir y être protégée en qualité de travailleur. Or, la notion d'environnement doit être définie au regard de la définition d'incidences d'un projet qui englobe expressément la faune et la flore.

Le projet se construit sur une parcelle actuellement construite. Le présent permis d'environnement impose des conditions nature ayant pour objet de revitaliser et de maximiser la conservation de la biodiversité sur le site.

8. Afin de compenser l'imperméabilisation du site liée au projet la présente décision impose :
- a. La mise en place d'un bassin d'infiltration de 60 m³ ;
 - b. La mise en place de toiture stockantes d'une capacité de 185 m³ ;
 - c. La mise en place d'une noue d'infiltration d'une capacité de 13 m³ pour les zones L, M et N.

Ces impositions visent à limiter le risque d'inondation en cas d'évènement pluvieux important.

Concernant le point c. précédent, le demandeur devra introduire une demande de modification des conditions d'exploitation dans le cas où les zones L, M et N ne sont pas entièrement propres à l'infiltration afin de ne pas infiltrer de l'eau dans une ou des zone(s) polluée(s) pouvant se trouver à ces endroits. La réalisation d'une étude détaillée demandée par la division Inspectorat et Sols pollués de Bruxelles Environnement suite à la reconnaissance de l'état du sol de référence SOL/00184/2024 permettra de le déterminer. Vu que cette étude détaillée ne peut se réaliser qu'après la démolition du site existant, on ne peut obtenir cette étude qu'après l'octroi du permis actuel.

9. Le projet est situé en zone de risque hydrogéologique (niveau piézométrique sub-affleurant) et comporte des infrastructures souterraines (parking souterrain).

Dans ces conditions, les infrastructures souterraines peuvent constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux souterraines en provoquant une remontée de la nappe phréatique en amont du bâtiment et une baisse du niveau de la nappe en aval. Ces modifications peuvent engendrer des inondations et des tassements différentiels.

Afin d'éviter ces impacts potentiels, la présente décision impose de mettre en place un dispositif drainant passif permettant de compenser efficacement les perturbations engendrées par le projet.

10. L'analyse du dossier a permis de constater que *les surfaces dédiées aux activités (commerces, HoReCA et équipement) situées au rez-de-chaussée seront livrées CASCO. Dès lors, la mise en place de toute nouvelle installation classée dans ces espaces nécessitera l'introduction de demande de modification des installations classées par rapport au présent permis. Cette demande devra être introduite par le titulaire et les éventuels cotitulaires auprès de Bruxelles Environnement.*
11. Les remarques enregistrées lors de l'enquête publique portent sur :
 - a. Le nombre insuffisant d'emplacements de vélos à l'extérieur d'un côté à proximité du magasin et d'un autre côté à côté de l'emplacement de l'établissement HoReCa et de la salle d'escalade ;
 - b. Prévoir des parkings à vélos publics dans le garage souterrain, où les visiteurs et les clients pourraient garer leur vélo en toute sécurité pendant leur visite ;
 - c. Les emplacements vélos sont pratiquement tous situés dans le parking au sous-sol (à l'exception de 6 emplacements pour les vélos cargos et de 14 emplacements vélos prévu à l'extérieur au niveau du rez-de-chaussée), ce qui est dissuasif de l'usage du vélo ;
 - d. La difficulté d'accéder au parking à vélos au niveau du sous-sol (passer par une porte, prendre un ascenseur et ensuite passer par une autre porte) pour un vélo normal, un vélo cargo et encore plus avec un vélo hors gabarit comme un longtail ;
 - e. Le nombre insuffisant d'emplacements pour vélos cargo au niveau du rez-de-chaussée compte tenu de l'augmentation rapide du nombre de ce type de vélo ;
 - f. L'accroissement de la densité de la population et du bâti causé par le projet avec des conséquences dommageables en termes de mobilité, de pression sur les sols et l'environnement ;
 - g. Des logements qui ne tiennent pas compte de l'accessibilité financière de la population aux logements. Aucun logement à finalité sociale est présent ;
 - h. La présence de nombreux appartements mono-orientés dans le bâtiment A avec leur cuisine en troisième jour avec peu ou pas de lumière comme mentionné par le BMA. Le PPAS exige un maximum de logements traversants ;
 - i. Le type d'équipement choisi, à savoir seulement une salle d'escalade qui attire selon les études un public aisé majoritairement masculin de 18 à 35 ans alors que le quartier est en carence de bien d'autres équipements de base à commencer par les crèches pour lesquelles la commune d'Anderlecht est la commune bruxelloise où le taux de couverture de l'accueil pour les enfants de moins de 3 ans est le plus bas. Le besoin en crèche n'est même pas évoqué dans le rapport d'incidences du projet. De plus, une étude du CRU d'Anderlecht réalisée en 2024 qui montre que la commune d'Anderlecht occupe la dernière place pour ce qui est de l'offre en bibliothèques tant en termes de nombres d'habitants.es par bibliothèque que de couverture géographique ;
 - j. La non-conformité avec le PCD d'Anderlecht qui prévoit au point 4.2.9 du Volume I qu'il convient de trouver le bon équilibre entre la densité de logements et les différents équipements scolaires en particulier grâce aux charges d'urbanisme, qui seront appliquées aux projets de plus de 1000 m² de logements. Signalons que le dossier mis à l'enquête publique n'aborde à aucun moment la question des charges d'urbanisme et ni celle de leur affectation ;
 - k. Toutes les entrées/sorties de véhicules se font via la chaussée de Mons, ce qui risque d'accroître encore la congestion déjà présente aux heures de pointe ;

- l. Le ratio faible de place de stationnement choisi (0,7 places par logement) provoquera inévitablement un report sur des voiries déjà saturées car le site est situé en zone C, peu accessible. De plus, le taux de saturation en voirie dans les environs du projet se situe entre 85 et 100 %. Le rapport d'incidences reconnaît d'ailleurs (p. 108) que le nombre de stationnement du projet étant sous-dimensionné, il y a une carence de 60 places ;
- m. Le projet ne respecterait pas les 10% de pleine terre ;
- n. Le rapport d'incidences ne vérifie pas le respect de la prescription 0.2 du PRAS qui impose 10% de la superficie au sol en espace vert, soit dans ce cas 861 m², dont 500 m² d'un seul tenant. La micro forêt semble faire 576 m² et serait donc conforme à la prescription, mais il serait nécessaire de s'en assurer ;
- o. Le projet imperméabilise plus que les $\frac{3}{4}$ de la parcelle (77%) et triple le rapport P/S (proportion bâti/proportion non-bâti) ;
- p. L'absence d'espace vert public ;
- q. Le projet déroge à l'article 13 du titre I du RRU en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas de surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. En effet, les jardins sont constitués de végétation sur dalle en raison de la présence du parking en sous-sol. Si bien que si le projet permet d'accroître le coefficient de biodiversité par rapport à la situation actuelle, celui-ci reste faible ;
- r. Puisque le projet fait le choix de la démolition-reconstruction plutôt que celui de la rénovation, il eut été intéressant d'en profiter pour obtenir un projet moins minéral avec un CBS plus élevé ;
- s. Le rapport d'incidences ne contient pas de bilan carbone permettant de justifier la démolition-reconstruction au regard de la rénovation ;
- t. En termes de consommation d'énergie, le rapport (p. 191) se contente de signaler que le chantier de construction à proprement parler ne requiert pas d'autres énergies que celles nécessaires au fonctionnement des engins et outils de chantier (diesel, électricité). Il est regrettable à cet égard que l'approvisionnement du chantier se fera exclusivement depuis la chaussée de Mons alors que nous sommes à proximité du canal et qu'il y a des quais de déchargement en rive droite quasi à hauteur du projet qui pourraient être utilisés pour le transport des déchets de chantier et de matières premières. Or, le RIE reconnaît que le chantier pourrait impacter négativement les flux de circulation autour du site lors de certaines journées si les phases ne sont pas suffisamment organisées ;
- u. Le rapport d'incidences fait peu de cas de la problématique de la pollution des sols. Le site de projet est repris en catégorie 4, c'est-à-dire que des investigations ou traitement sont en cours. En effet, une Reconnaissance de Sol (RES) a été déposée auprès de Bruxelles-Environnement en mai 2024. Le site accueillait antérieurement des ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs, de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) et des ateliers pour le travail des métaux lourds. La RES en conclut que des pollutions étaient présentes dans le sol (remblai et couche suivante) et dans les eaux souterraines. Plusieurs dépassements de normes d'intervention ont été observés pour plusieurs paramètres (zinc, huiles minérales C10-C40 et naphtalène). Des dépassements de normes d'assainissement (NA) ont également été observés dans les échantillons de sol analysés pour le cuivre, le plomb, le nickel le benzo(a)pyrène et les huiles minérales C10-C40. Etant donné la présence de remblais dans l'ensemble des forages réalisés, la pollution est considérée comme présente sur toute la parcelle 21306_C_0176_M_000_00, soit sur une surface de 6.553 m². La RES indique en conséquence qu'une étude détaillée est nécessaire concernant la pollution des eaux, que l'excavation de terres polluées doit faire l'objet d'une autorisation préalable de Bruxelles-Environnement. Il est interdit de pomper l'eau au droit du panache de pollution. Par ailleurs, selon les données disponibles auprès de Bruxelles Environnement, la nappe serait présente à partir de 1,3 m de profondeur. En raison de la réalisation d'un parking en sous-sol, des travaux de rabattement de nappe seront potentiellement nécessaires pour l'implantation du projet. Malgré toutes ces restrictions, le rapport se contente de conclure (p. 152) que « *En exploitation normale, les fonctions prévues sur le site ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur la qualité du sol et des eaux souterraines. En outre, aucune installation ou activité à risque n'est comprise dans l'objet de la demande de permis. Au vu de ceci, des conditions très claires devront être émises dans le permis d'environnement sur la gestion des pollutions et le rabattement de la nappe phréatique* ».

Les remarques 'f.' à 'n.', 'p.', 'q.', 's.' et 't.' sont d'ordre urbanistique ou socio-économique. Elles sortent du cadre de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement et ne sont donc pas prises en compte dans la présente décision.

Les remarques 'a.', 'b.', 'c.', 'e.', 'o.', et 'u.' sont non-fondées, mais il peut être remédié aux nuisances évoquées, comme repris ci-dessous.

- Concernant les remarques 'a.', 'b.' et 'c.', le projet initial prévoyait 14 emplacements vélos à l'extérieur. Dans le cadre du projet modifié, le nombre d'emplacement à l'extérieur a été augmenté pour arriver à un total de 22 emplacements dont 6 emplacements pour vélos cargos. Par ailleurs, le projet prévoit aussi 36 emplacements vélos sécurisés pour les visiteurs des commerces au niveau -1. Enfin, le nombre d'emplacements prévu pour les visiteurs des commerces, HoReCa et l'équipement sportif est en accord avec le vadémécum vélo édité par Bruxelles Mobilité.
- Concernant la remarque 'e.', le projet modifié prévoit 6 emplacements pour vélos cargos à l'extérieur ainsi que 10 emplacements pour vélos cargos au rez-de-chaussée pour les logements des bâtiments A, B et C. Cela correspond à un total de 16 emplacements vélos cargos sur 182 emplacements vélos présents sur le site toute affectation confondue, c'est-à-dire 8,8%. Le nombre d'emplacements vélos cargos prévus pour les logements correspond à 10,9 % sur un total de 92 emplacements. Le pourcentage de vélos cargos pour les résidents est correct tenant compte du fait que le vadémécum vélo recommande un minimum de 5 % d'emplacements réservés aux vélos spéciaux pour les vélos des résidents tandis que la ligne de conduite de Bruxelles Environnement recommande que 10% des places vélos pour les logements soient des places cargos. Par ailleurs, ils prévoient 6 emplacements vélos cargos à l'extérieur sur un total de 57 emplacements pour les visiteurs des commerces et des autres activités. Cela correspond à 10,5 % et cela respecte bien les 5 % du vadémécum vélo ;
- Concernant la remarque 'l.', le projet respecte le PPAS qui impose un ratio de stationnement compris entre 0,7 et 1 pour les emplacements de parking pour les logements. Par ailleurs, il y a lieu de favoriser le transfert modal de la voiture vers des solutions de déplacement durable. Le projet prévoit 102 emplacements vélos dont 10 emplacements vélos cargos pour les logements et 10 emplacements vélos pour les visiteurs des logements. Le rapport d'incidence précise également qu'au regard de l'ensemble des réseaux de transports présent autour du site de projet, le site dispose d'une qualité d'accessibilité relativement bonne (cf. rapport d'incidence, p. 194). Concernant la remarque que le rapport d'incidences reconnaît d'ailleurs (p. 108) que le nombre de stationnement du projet étant sous-dimensionné, il y a une carence de 60 places, cette remarque concerne les emplacements des commerces, de l'équipement sportif et de l'HoReCa, pour lesquels il manquerait des emplacements de parking. Néanmoins, le rapport d'incidence indique que les activités prévues, autre que le logement, ont la particularité de pouvoir se mutualiser, notamment du fait que les pics de fréquentations de chacune d'entre-elle ne se réalisent pas en même. De plus, le rapport mentionne qu'il est possible de mutualiser 50 à 80% des places dédiées aux activités autres que le logement ;
- Concernant la remarque 'o.', des conditions supplémentaires sont imposées dans la présente décision pour compenser l'imperméabilisation du site, en créant des espaces de pleine terre comprenant une micro-forêt de 576 m², 214 m² de pelouse et 269 m² de massif de fleurs, 1648 m² de constructions végétalisées (toitures vertes, etc.) et 140 m² de dalles de béton engazonnées, sur une superficie totale de 6501 m² ;
- Concernant la remarque 'r.', le projet améliore déjà la situation existante qui ne comportait pas d'espace de pleine terre, ni de constructions végétalisées et de dalles de béton engazonnées. Le CBS+ est de 0,237 alors qu'en situation existante celui-ci est de 0,025.

- Concernant la remarque 'u.', conformément à l'Ordonnance Sol, une étude détaillée devra être réalisée après démolition des bâtiments existants. Celle-ci aura notamment pour objectif de vérifier si l'infiltration de l'eau de pluie peut avoir lieu dans la zone polluée. De plus, la présente décision indique les solutions alternatives à poursuivre en cas d'impossibilité d'infiltration de l'eau de pluie dans une ou plusieurs zones polluées (voir motivation 2° au point 10 ci-avant). Enfin, la présente décision impose la mise en place d'un dispositif drainant de type passif afin d'éviter que le projet ait un impact sur les flux souterrains dans ses conditions C.2.3 à l'article 4.

La remarque 'd.' est partiellement fondée et il peut être remédié aux nuisances évoquées. En effet, les parking à vélos au niveau des sous-sols sont prévus pour des vélos classiques et non des vélos cargo et des vélos hors gabarit. Par ailleurs, le présent permis impose que des portes à ouverture automatique depuis l'extérieur soient installées sur le trajet des vélos vers le niveau -1 et aussi vers le niveau 0 dans ses conditions C.4.2 à l'article 4.

La remarque 'm.' n'est pas fondée. Le projet prévoit un peu plus de 10% de pleine-terre, à savoir exactement 16,3 % tenant compte des 576 m² pour la création d'une micro-forêt, 214 m² de pelouse et 269 m² de massif de fleurs sur un total de 6501 m² de terrain.

12. La commission de concertation a rendu un avis favorable, aux conditions suivantes :

- a. Adapter le projet en fonction des remarques de l'avis d'Access&Go du 28/08/2024 ;
- b. Respecter les avis d'instance (BM, Vivaqua, Sibelga) ;
- c. Etendre la micro-forêt sur la zone latérale gauche qui rejoint les espaces végétalisés de la promenade des quais ;
- d. Repenser l'aménagement paysager afin de lui conférer une identité plus forte, moins architecturale ou fonctionnelle, et ce afin de mieux inscrire le projet dans l'esprit du BKP et assurer les connexions et la continuité paysagère des espaces ouverts végétalisés, notamment en plaçant une clôture qui permet le passage pour les animaux en dessous de la clôture pour arriver au parc qui sera réalisé à côté en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas des clôtures ou haies et ce au minimum tous les 15 mètres ;
- e. Clarifier le statut juridique du parvis (gestion, entretien, etc.) ;
- f. Réévaluer l'aménagement des plans des logements mono-orientés pour le bâtiment A ;
- g. Envisager l'intégration d'un local poussettes/trottinettes ;
- h. Envisager une végétalisation semi-intensive des toitures couvertes de panneaux photovoltaïques ;
- i. Supprimer les balustrades en verre sur la façade du bâtiment le long de Chaussée de Mons et proposer des balustrades en métal ;
- j. Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction (pour minimiser tout effet barrage) ;
- k. Revoir les emplacements vélos de la manière suivante :
 - i. prévoir une superficie de 136 m² pour les emplacements vélos hors logements (78 m² pour les commerces, 12 m² pour le commerce HoReCA et 46 m² pour l'équipement sportif) ;
 - ii. prévoir 9 m² pour des emplacements vélos pour des vélos cargos pour les clients des commerces ;
 - iii. prévoir une superficie de 190 m² pour des emplacements vélos des logements et augmenter le nombre d'emplacement vélos pour des vélos cargos des logements à 10 %, pour une superficie totale de 30 m² ;
 - iv. placer des portes à ouverture automatique depuis l'extérieur sur le trajet des vélos et plus particulièrement pour les vélos cargos ;
 - v. prévoir un mètre d'espacement entre les U inversés pour les emplacements de vélos à l'extérieur afin d'offrir des emplacements qualitatifs ;
- l. Placer le futur groupe de ventilation de l'établissement Horeca à l'intérieur du volume dévolu à cette activité et de le placer de manière à respecter les normes de bruit en vigueur aussi bien pour les occupants du bâtiment que pour le voisinage ;
- m. Installer les futures installations techniques (PAC, ventilation) des commerces à l'intérieur du volume dévolu à cette activité et de les placer de manière à respecter les normes de bruit en vigueur, aussi bien pour les occupants du bâtiment que pour le voisinage ;

- n. Respecter les recommandations de la note acoustique pour les HVAC (PAC), à savoir : Un choix d'appareillages silencieux fonctionnant dans des gammes de vitesse d'air faibles ainsi que la mise en place des éléments suivants :
- Pièges à l'aspiration et au refoulement pour la ventilation double flux ;
 - Gainés souples absorbantes en amont de chaque diffuseur ou prise d'air ;
 - Bouches d'extraction/pulsion sélectionnées suivant leurs caractéristiques acoustiques et débits d'air ;
 - Supports anti-vibratiles avec plots à ressorts ;
 - De plus, si les mesures précédentes ne permettent pas de respecter les seuils maximaux de bruit autorisés pour les installations classées (HVAC), il conviendra d'installer un écran acoustique pour les installations à l'extérieur ou une grille de ventilation pour les HVAC placées à l'intérieur du bâtiment.
- o. Que les fournisseurs utilisent du matériel de manutention garantissant le respect d'un niveau sonore maximal de 60 dB(A) à 7,5 mètres en condition réelle de déchargement, et que ce matériel soit maintenu en bon état. Cette obligation peut être garantie par la certification PIEK ou toute certification équivalente en termes de résultats (ex : documents du fabricant) ;
- p. Que le revêtement sur lequel les manœuvres de déchargement et de manutention ont lieu soit lisse et maintenu en bon état. Par revêtement lisse, on entend un asphalte ou un béton lissé (anti-crissement pour pneus) ;
- q. Que les livraisons soient autorisées du lundi au samedi de 7h à 19h à l'exception des jours fériés ;
- r. Que l'exploitant transmette une procédure de livraison à chaque livreur et veille à ce qu'elle soit respectée. La procédure de livraison comporte les schémas des voies d'accès et mentionne, notamment, les points suivants :
- l'interdiction de crier ;
 - l'interdiction de klaxonner ;
 - l'interdiction de klaxonner ;
 - l'obligation de couper le moteur du véhicule dès son arrêt.
- s. Fournir une étude détaillée à Bruxelles Environnement après démolition des bâtiments existants montrant que l'infiltration de l'eau de pluie ne se fait pas dans une zone polluée. Si cela n'est pas le cas alors : 1. Réaliser un assainissement du sol et ensuite l'infiltration ; 2. Si l'assainissement n'est pas possible ou juste partiel, rejeter les eaux dans le Canal avec l'accord du Port de Bruxelles ; 3. Si le Port de Bruxelles ne donne pas son accord pour rejeter les eaux dans le Canal, rejeter à l'égout par l'intermédiaire d'un bassin d'orage ;
- t. Dans le cas où l'infiltration est possible, ne pas prévoir de rejet du trop-plein du bassin d'infiltration à l'égout ni au Canal ;
- u. Proposer une gestion des eaux de pluie pour les zones de circulation des modes doux (venelle) pour le cas n°1 proposé dans le projet qui correspond à la situation où toute la surface plantée est propre à l'infiltration et dans le cas où les zones végétalisées sont largement suffisantes pour infiltrer toutes les eaux de la zone de circulation (zone L/M/N) ;
- v. Fournir une note concernant la gestion des eaux de pluie du parvis.

Les conditions 'a.', 'b.', 'd.', 'e.', 'f.', 'g.' et 'i.' concernent le permis d'urbanisme. Ces conditions n'ont donc pas été prises en compte dans la présente décision.

La condition 'c.' a été respectée. Ainsi, l'aménagement de la micro-forêt, située en cœur d'îlot, a été étendu, par le projet modifié, du côté du quai jusqu'à la limite de la propriété, de manière à assurer la continuité avec les espaces végétalisés de la promenade des quais. L'espace non construit, compris entre le volume bâti de la salle de blocs projetée et le mur mitoyen existant, est ainsi bien aménagé en zone plantée et verdurisée, dans le prolongement direct de la micro-forêt, jusqu'à la limite de la propriété. Cela assure ainsi une continuité paysagère entre la micro-forêt et les espaces végétalisés le long du Canal.

Concernant la condition 'd.', la présence d'un passage de minimum 10 cm en-dessous des clôtures et des haies, et ce au minimum tous les 15 mètres pour assurer le déplacement des animaux est imposée dans les conditions relatives à la biodiversité à l'article 4. § C.8.

Concernant la condition 'h.', le projet ne prévoit finalement pas une végétalisation semi-intensive des toitures couvertes de panneaux photovoltaïques. Le demandeur l'a justifié pour les raisons suivantes :

- L'article 9 'Types de toiture' du PPAS Biestebroek en vigueur indique que l'obligation des toitures vertes ne s'applique pas aux parties de toiture couvertes par des capteurs solaires.
 - Ensuite, le Règlement Communal d'Urbanisme de la commune d'Anderlecht, plus précisément vers l'art. 23 Chapitre V, qui prévoit la même dispense d'aménagement de toiture verte en cas de capteurs solaires.
 - En plus, afin de répondre aux ambitions énergétiques élevées (tous les logements sont PEB A), avec une consommation en énergie primaire très limitée, la production locale d'énergie renouvelable est indispensable. L'occupation a été maximisée en alternant des rangées de panneaux jointives à +10° et -10° afin d'augmenter la surface de panneaux installée et de la sorte, assurer la production annuelle la plus élevée. Sous les panneaux, la végétation ne bénéficiera pas d'un apport de lumière et son entretien serait difficile. Quant à l'espace résiduel entre ces panneaux, il sera utilisé comme passage de maintenance, tant pour l'entretien technique des panneaux, et leur nettoyage pour assurer un bon rendement, que pour le reste de l'entretien des aspects techniques de la toiture (dispositifs permettant le nettoyage des façades, locaux de machineries d'ascenseurs ou monte-charges accessibles exclusivement de la toiture, ... nécessitant des interventions fréquentes). Les toitures du type sédum n'étant pas piétables, cet espace résiduel n'apparaît pas opportun à la mise en place d'une zone verte pérenne.
 - Toutes les toitures plates non-verdurisées sont néanmoins des toitures à rétention d'eau avec un matelas drainant couvert de graviers, et non de simples toitures plates lestées.
- En plus, le permis d'urbanisme l'a accepté pour des raisons d'entretien et de viabilité.

La condition 'j.' est imposée dans le présent permis.

Concernant la condition 'k.i', le projet ne prévoit pas une superficie de 136 m² pour les emplacements vélos hors logements (78 m² pour les commerces, 12 m² pour le commerce HoReCA et 46 m² pour l'équipement sportif). Par contre, ils prévoient suffisamment d'emplacements pour les employés des commerces, du commerce HoReCA et de l'équipement sportif ainsi que pour les visiteurs de ces activités. Par ailleurs, les aménagements de ces locaux vélos classiques sont bien conformes aux recommandations de Bruxelles Environnement avec une largeur de 0,4 m (râtelier à vélo **en surélévation alternée**), une profondeur par emplacement de 2 m (au lieu de 1,8 m minimum) afin de permettre la surélévation alternée et une aire de manœuvre de minimum 1,80 m derrière le vélo pour le manipuler. Dès lors, les 112,9 m² prévus pour les emplacements vélos hors logements sont suffisants pour le projet.

Concernant la condition 'k.ii', le projet modifié propose une superficie de 6 m² pour les emplacements de vélos cargos pour les clients des commerces qui sont situés à l'extérieur alors que la version précédente du projet n'en proposait pas. Bien que n'atteignant pas les 9 m² de la condition, le projet modifié améliore toutefois la proposition en emplacements cargos pour les clients des commerces.

Concernant la condition 'k.iii', ils ne prévoient pas une superficie de 190 m² pour les emplacements vélos des logements. Par contre, ils prévoient un nombre suffisant d'emplacements vélos pour les logements. La superficie totale dédiée aux vélos classiques des logements ne tient pas compte de 2 m² par vélo, mais répond à l'article 23, § 5, al. 2 de l'arrêté parking du 25 février 2021: « *A défaut de prévoir 2 m² de zone de stationnement par vélo, le demandeur doit motiver la qualité des aménagements vélos dans la demande de permis d'environnement ou de prolongation de permis d'environnement.* ».. Ainsi, les aménagements de ces locaux vélos classiques restent conformes aux recommandations de Bruxelles Environnement avec une largeur de 0,4 m (râtelier à vélo **en surélévation alternée**), une profondeur par emplacement de 2 m (au lieu de 1,8 m minimum) afin de permettre la surélévation alternée et une aire de manœuvre de minimum 1,80 m derrière le vélo pour le manipuler.

Le projet prévoit donc 122,8 m² pour les emplacements de vélos classiques situés au niveau - 1 pour les logements au lieu de 190 m² et une superficie totale de 66,6 m² pour les 10% d'emplacements cargos pour les logements au rez-de-chaussée au lieu de 30 m² comme demandé dans l'avis de la commission de concertation. Afin de se rapprocher de la superficie de 190 m² demandée dans l'avis de la commission de concertation (CC) pour des emplacements vélos des logements, **le présent permis impose de réduire la superficie dédiée aux emplacements vélos cargos à 30 m² à destination des logements au rez-de-chaussée dans le local sécurisé comme demandé dans l'avis de la CC et de rajouter dans ce local des emplacements de vélos classiques à destination des logements avec des U inversés sur une superficie minimale de 30 m².**

Concernant la condition 'k.iv.', le projet modifié prévoit de placer des portes à ouverture automatique depuis l'extérieur sur le trajet des vélos pour les vélos cargos dont les emplacements seront situés au rez-de-chaussée. Par ailleurs, la présente décision impose également à l'article 4, § C.4.2. de placer des portes à ouverture automatique depuis l'extérieur sur le trajet de tous les types de vélos vers leurs emplacements aux niveaux 0 et -1 ;

Concernant la condition 'k.v.', le projet modifié prévoit un mètre d'espacement entre les U inversés pour les emplacements de vélos à l'extérieur afin d'offrir des emplacements qualitatifs ;

Concernant la condition 'l.', le projet prévoit bien de placer le futur groupe de ventilation de l'établissement Horeca à l'intérieur du volume dévolu à cette activité et les normes de bruit imposées dans le présent permis à l'article 4. § C.1 relatif aux conditions d'exploitation relatives au bruit et aux vibrations devraient garantir que les nuisances de bruit seront réduites à un niveau acceptable.

Concernant la condition 'm.', elle a été prise en compte dans le projet en concertation avec Bruxelles Environnement. Pour les 2 grands commerces, un emplacement est prévu pour ces installations dans des locaux techniques, sous la toiture de l'entrepôt (toiture en shed). L'installation des équipements techniques à l'intérieur permet de minimiser les impacts visuels et acoustiques. L'installation des futures installations techniques (PAC, ventilation) des commerces sera réalisée par les exploitants futurs de manière à respecter les normes de bruit en vigueur, aussi bien pour les occupants du bâtiment que pour le voisinage. De plus, le demandeur prévoit que ces obligations soient explicitement reprises dans les baux de location conclus avec les futurs exploitants. **Néanmoins, vu que le site forme une UTG, toutes les installations classées présentes sur le site devront être reprises dans le même permis pour la totalité de l'utg.**

Les conditions 'n.', 'o.', 'p.', 'q.' et 'r.' sont imposées dans le présent permis dans les conditions d'exploitation relatives au bruit et aux vibrations à l'article 4. § C.1.

La condition 's.' est discutée au point 8 ci-avant et imposée dans les conditions générales relatives à la gestion des eaux de pluie à l'article 4. § C.2.2.

La condition 't.' est imposée dans les conditions générales relatives à la gestion des eaux de pluie à l'article 4. § C.2.2.

Concernant la condition 'u.', le projet modifié propose une gestion des eaux de pluie pour les zones de circulation des modes doux (venelle, zones L/M/N) dans le cas où toute la surface plantée est propre à l'infiltration et dans le cas où les zones végétalisées sont largement suffisantes pour infiltrer toutes les eaux de la zone de circulation, via la mise en place d'un noue linéaire longeant le cheminement. Le projet paysager prévoit un chemin en pavés bordé de noues végétalisées continues. Les surfaces végétalisées projetées seront suffisantes pour infiltrer l'intégralité des eaux de ruissellement issues de la zone de circulation.

Concernant la condition 'v.', le demandeur a fourni une note concernant la gestion des eaux du parvis et également un plan détaillé de l'aménagement du parvis côté canal avec indication de la limite de propriété qui n'avait pas été transmis (voir plan « S_P_Parvis » joint à la présente décision). Ce caniveau permet de récupérer et évacuer les eaux pluviales privatives vers les zones plantées privées.

13. Le Collège des Bourgmestres et Echevins a rendu un avis favorable, aux mêmes conditions de l'avis CC qui sont motivées ci-dessus au point 12.
14. Suite à la demande du Fonctionnaire délégué de modifier la demande conformément à l'article 57 ter pour répondre aux remarques 'a.' à 'm.', 'u.' et 'v.' de la commission de concertation (voir ci-dessus au point 12.), le demandeur a introduit un projet modifié.

Le projet modifié répond aux remarques qui ont été émises ci-dessus par l'avis de la CC. Les justifications sont mentionnées au point 12 (voir ci-dessus). Par contre, les conditions d'ordre urbanistique ne sont pas retenues dans la présente décision.
15. Le service d'incendie a émis l'avis **CI.1993.0636/19** pour le projet de base et l'avis **CI.1993.0636/23** pour le projet modifié qui sont annexés à la présente décision.
16. Le respect des conditions reprises ci-dessus tend à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que, par leur exploitation, les installations en cause sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population.

ARTICLE 8. ORDONNANCES, LOIS, ARRÊTÉS FONDANT LA DÉCISION

- Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses arrêtés d'exécution.
- Ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et ses arrêtés d'exécution.
- Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004.
- Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses arrêtés d'exécution.
- Ordonnance du 14 mai 2009 relative aux plans de déplacements et ses arrêtés d'exécution, notamment l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011 relatif aux plans de déplacements d'entreprises.
- Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (M.B 16/03/2012).
- Ordonnance du 14 juin 2012 relative aux déchets.
- Ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau.
- Loi du 26 mars 1971 sur la protection des eaux de surface contre la pollution et ses arrêtés d'exécution.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol.
- Arrêté royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante.
- Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 01 décembre 2016 relatif à la gestion des déchets.
- Règlement du 19 décembre 2008 du Ministère de la Région de Bruxelles Capitale relatif à l'enlèvement par collecte des immondices.
- Règlement (CE) N° 1069/2009 du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009 établissant des règles sanitaires applicables aux sous-produits animaux et produits dérivés non destinés à la consommation humaine et abrogeant le règlement (CE) N° 1774/2002 (règlement relatif aux sous-produits animaux).
- Règlement (UE) N° 142/2011 de la Commission du 25 février 2011 portant application du règlement (CE) N° 1069/2009.
- Arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique.
- Arrêté Royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG.

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.
- Règlement (UE) N° [517/2014](#) du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 relatif aux gaz à effet de serre fluorés et abrogeant le règlement (CE) n° 842/2006.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du [29 novembre 2018 relatif aux installations de réfrigération](#) (M.B. 19/12/2018).



Signature digitale par
Marie-Pierre Fauconnier
11 septembre 2026 18:48

Marie-Pierre Fauconnier
Directrice générale