

RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1843512
 Réf. DPC / DCE ref -
 Votre réf. / Uw ref. -

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

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

Contact Patrimoine/Erfgoed -

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Avenue Raymond Vander Bruggen 11 - 13
- Objet de la demande :
 Objet de la demande modifiée: construire 6 nouveaux immeubles (254 logements, 9 équipements d'intérêt collectifs, 5 espaces commerciaux) avec un parking souterrain (179 emplacements pour voitures, 710 emplacements vélos, 52 emplacements vélos extérieurs et 14 emplacements motos)
 Objet de la demande amendée : construire 6 nouveaux immeubles (343 logements et 11 commerces) avec un parking souterrain (184 emplacements voiture et 656 emplacements vélos);
 Objet de la demande initiale : Construire 6 nouveaux immeubles (343 logements et 11 commerces) avec un parking souterrain (234 emplacements voiture et 636 emplacements vélos)

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à construire 6 nouveaux immeubles (254 logements, 9 équipements d'intérêt collectifs, 5 espaces commerciaux) avec un parking souterrain (179 emplacements pour voitures, 710 emplacements vélos, 52 emplacements vélos extérieurs et 14 emplacements motos), est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- se conformer aux plans cachetés n°04.01.02, 04.01.03, 04.01.04, 04.01.05, 04.01.07, 04.01.08, 04.01.09, 04.02.02, 04.02.03, 04.02.04, 04.02.05, 04.02.07, 04.02.08, 04.02.09, 04.02.10, 04.03.01, 04.03.02, 04.03.03, 04.03.04, 04.03.05, 04.03.07, 04.03.08, 04.03.09, 04.03.10, 04.04.06, 04.04.09, 04.04.10, 04.04.11, 04.05.02, 04.05.03, 04.05.04, 04.05.05, 04.05.07, 04.05.08, 04.05.09, 04.05.10, 04.06.02, 04.06.03, 04.06.04, 04.06.05, 04.06.06, 04.06.07, 04.04.08, 04.06.09, 04.06.15, 04.06.16, 04.06.17, 04.06.18, 04.06.20, 04.07.06, 04.07.10, 04.07.12, 04.07.13, 04.07.14, 04.08.01, 04.08.02, 04.08.04, 04.08.06, 10.2.08.03 datés du

16/12/2024; 04.04.01, 04.01.10, 04.02.01, 04.04.02, 04.04.03, 04.04.04, 04.04.05, 04.04.08, 04.05.01, 04.06.01, 04.07.10, 04.08.03 datés du 31/01/2025 ; 04.01.01, 04.01.06, 04.01.11, 04.01.12, 04.02.01, 04.02.06, 04.02.11, 04.02.12, 04.03.06, 04.03.11, 04.03.12, 04.04.07, 04.04.12, 04.04.12, 04.04.13, 04.05.06, 04.05.11, 04.05.12, 04.06.10, 04.06.11, 04.06.12, 04.06.13, 04.06.14, 04.06.19, 04.07.01, 04.07.03, 04.07.04, 04.07.05, 04.07.11, 04.07.15, 10.2.08.01, 10.2.08.02 datés du 31/01/2026 ; 04.08.05, les plans dénommés « paysage technique », « paysage passage », « paysage à terme » et « paysage masse paysage » datés du 14/04/2026 du sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2) respecter les conditions suivantes :

- se conformer à l’avis du Port de Bruxelles daté du 29/11/2022;
- se conformer à l’avis de l’asbl AccessAndGo daté du 22/12/2022;
- se conformer aux remarques du mail de Sibelga daté du 18/01/2024;
- se conformer à l’avis de Vivaqua daté du 30/01/2024;
- se conformer à l’avis de Bruxelles Propreté daté du 10/05/2024;
- se conformer à l’avis de la Commission de sécurité ASTRID daté du 18/11/2025;
- se conformer à l’avis de Bruxelles Mobilité du 05/12/2025 ;

3) s’acquitter des charges d’urbanisme, dont le montant total est de 1.350.832,00 €, avant l’ouverture du chantier relatif au présent permis d’urbanisme ;

Le paiement s’effectuera par versement sur le compte bancaire n° BE20 091-2310955-56 (code BIC : GKCCBEBB) de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication : 01/PFD/1843512 ;

4) respecter les conditions fixées par l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 20/12/2025, figurant dans le dossier de demande de permis ;

5) prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :

- préserver l’accessibilité publique de la traversée et des espaces extérieurs non clôturés qui la bordent, , conformément à la servitude de passage public gratuite et perpétuelle à établir ou maintenir avec la commune ; maintenir l’assiette de passage libre de tout obstacle incompatible avec son usage public, et maintenir les accès aux halls en dehors des jardins privatifs clôturés ;
- Matérialiser au sol la limite de propriété devant le bloc O afin de distinguer clairement l’espace privé du domaine public, tout en maintenant un revêtement en pavés de pierre naturelle identique à celui du trottoir du quai Fernand Demets, de manière à assurer la continuité du traitement ;
- obtenir l’accord de Sibelga sur le dispositif d’éclairage extérieur avant son installation, en veillant à limiter les nuisances lumineuses vers les logements, les jardins et les zones favorables à la petite faune ;
- se conformer aux conditions de l’accord de principe de Bruxelles Propreté du 12/05/2026 relatif à la collecte en espaces-tri, notamment en ce qui concerne l’implantation des deux espaces-tri sur terrain privé, leur accessibilité pour la vidange, la prise en charge du matériel, de l’installation, des badges et du contrat d’entretien et de maintenance pendant cinq ans, ainsi que le maintien d’un local distinct pour les déchets des commerces et équipements ;
- obtenir, avant l’exécution des travaux concernés, les accords des gestionnaires compétents pour les interventions en voirie, l’aire de livraison, les trottoirs, les accès carrossables, l’égouttage et tout raccordement ou adaptation d’ouvrage public ; remettre en état, rénover et moderniser les trottoirs suivant les prescriptions du gestionnaire ;
- privilégier la voie d’eau pour l’acheminement des matériaux et l’évacuation des déchets de chantier et traduire cette priorité dans l’organisation du chantier ;

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

- soumettre, avant exécution, les plans détaillés du raccordement des eaux pluviales au canal et les modalités techniques de rejet à l'approbation du Port de Bruxelles ;
- produire, avant l'exécution des travaux relatifs aux parois de type Soilmix ou à tout ouvrage de passage de nappe, les documents techniques démontrant la localisation, le dimensionnement et le fonctionnement du drain passif ou de tout dispositif équivalent destiné à assurer la continuité hydrogéologique et à éviter un effet barrage ;
- réaliser les investigations relatives à l'état du sol dès que les contraintes techniques ayant empêché leur exécution ont disparu et, en tout état de cause, avant toute occupation des parties concernées du site ; transmettre les résultats à l'autorité compétente afin de confirmer l'absence de risque inacceptable pour les usages projetés ou, le cas échéant, de déterminer les mesures de gestion complémentaires ;

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

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

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- dans le cas d'une demande introduite au **format papier**, avertir, par **lettre recommandée**, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.
- dans le cas d'une demande introduite au **format électronique via la plateforme mypermit.urban.brussels**, avertir **via la plateforme**, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal suivant : RCU 2016 ;

La décision est prise pour les motifs suivants :

INSTRUCTION :

Demande initiale :

Considérant que la demande a été introduite en date du **25/05/2022** ;

Que la demande initiale a été déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué en date du **30/06/2022** ; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **19/09/2022** et **30/09/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **28/10/2022** ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A et un permis d'urbanisme ;

Que la demande de permis d'environnement a été déclarée complète par Bruxelles Environnement le **02/12/2022** ;

Considérant que la demande initiale vise à construire 6 nouveaux immeubles (343 logements et 11 commerces) avec un parking souterrain (234 emplacements voiture et 636 emplacements vélos) ;

Considérant que la demande initiale déroge aux :

- plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne le PPAS Biestebroek, articles :
 - 4 et 38 : alignement ;
 - 8 : hauteur des constructions ;
 - 9 : toiture ;
 - 14 : éléments techniques ;
 - 15 : composition de façade ;
 - 16 : qualités résidentielles ;
 - 19 : normes de stationnement ;
 - 41 : intégration urbaine ;
 - 45 : zones de cours et jardin ;
- règlement régional d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :
 - Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : toiture d'une construction mitoyenne ;
 - 8 : hauteur d'une construction isolée ;

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

- Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 6 : nombre d'emplacements de parage à prévoir pour le logement;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux avis des instances suivantes :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- AccessAndGo ;
- Sibelga ;
- Vivaqua ;
- Port de Bruxelles ;
- SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID ;
- Bruxelles Environnement ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/12/2022 portant les références C.2002.1291/7, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Vu l'avis de l'asbl AccessAndGo daté du 22/12/2022; que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU : « *Les portes à double battant menant aux locaux déchets doivent avoir au moins un battant offrant un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. De plus, les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges* » ;

Vu l'avis de Vivaqua daté du 22/11/2022;

Vu l'avis du Port de Bruxelles daté du 29/11/2022; que celui-ci marque son accord sur le principe du rejet des eaux de pluies vers le canal sous réserve et demande que la voie d'eau soit privilégiée tant pour l'évacuation des déchets de chantier que pour l'approvisionnement des matériaux ;

Vu l'avis de la Commission de sécurité ASTRID daté du 08/11/2022; qu'une couverture radio électrique INDOOR doit être prévue dans :

- l'espace commercial 00.A du bloc N-O dont la capacité d'accueil est supérieur à 150 personnes ;
- les niveaux souterrains dont la superficie est supérieure à 2500m² ;

Considérant que Bruxelles Environnement n'a pas émis son avis, sur le projet initial, dans les trente jours de la date de la demande qui lui en a été faite par le fonctionnaire délégué ; que cet avis est donc réputé favorable ;

Que Sibelga n'a pas émis son avis, sur le projet initial, dans les trente jours de la date de la demande qui lui en a été faite par le fonctionnaire délégué ; que cet avis est donc réputé favorable ;

Vu l'avis du BMA du 07/07/2022 ;

Etude d'incidence :

Considérant que la présente procédure de demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement de classe 1B (procédure mixte) concerne le projet dénommé « The Dock » qui prévoit une requalification de l'îlot délimité par le Quai Fernand Demets, l'Avenue Raymond Vander Bruggen la rue Scheutveld et la rue des Orchidées ;

Que la demande de permis d'urbanisme est soumise à étude d'incidences (EI) selon les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;

Que la demande de permis d'environnement est également soumise à étude d'incidences, selon les dispositions de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 dans le cadre d'un projet mixte (article 11°) : « Si la demande de certificat ou de permis d'environnement porte sur des installations de classe IB et que la demande de certificat ou de permis d'urbanisme requiert une étude d'incidences, la demande de certificat ou de permis d'environnement est introduite et instruite selon les règles applicables aux demandes de certificat ou de permis d'environnement relatives aux installations de classe IA » ;

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

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 12 décembre 2022 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude Up&Cie pour la réalisation de l'étude d'incidences;

Que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 6 reprises du 24 février 2023 au 17 août 2023 pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 24 août 2023 ;

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

- Alternative 0 : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- Alternative 1 : moins d'interférence avec la nappe phréatique ;
- Alternative 2 : meilleure qualité pour le stationnement des vélos ;
- Alternative 3 : remplacement pompes à chaleur individuelles par des installations centralisées;
- Alternative 4 : couverture complète de la rampe de parking ;
- Alternative 5 : accès aux parkings en périphérie.
- Une variante avec accès au stationnement vélo à l'extérieur pour les visiteurs ;
- Une variante avec l'accès aux bâtiments via les rues existantes et des espaces de livraison à l'intérieur du projet ;
- Une variante qui prévoit la gestion intégrée de l'eau pluviale sur la parcelle ;
- Une variante qui est conforme au PPAS Biestebroek en ce qui concerne la hauteur totale (c'est-à-dire en incluant les installations techniques) ;

Considérant que l'étude d'incidence a donné lieu à 111 recommandations, qu'une de ces recommandations concernait l'adaptation de l'offre en stationnement pour les habitants en fonction du profil de mobilité et de l'ambition de durabilité prévue pour le projet avec un nombre de places (incluant les éventuelles places destinées aux véhicules partagés) compris entre 0,5 et 0,7 emplacements par logement ;

Qu'en suivant ces recommandations le nombre d'emplacements de stationnement a été réduit à 184, que le fait générateur de l'étude a donc disparu ; que la procédure reste par contre celle d'une demande avec étude d'incidences ;

Que malgré cela, le demandeur a fait le choix de suivre les recommandations de l'étude d'incidences afin d'améliorer la qualité du projet et de réduire les incidences environnementales de celui-ci ;

Demande amendée :

Considérant que le demandeur a introduit le projet amendé le **04/09/2023**, le **06/12/2023**, le **18/12/2023** et le **10/01/2024**;

Que la demande amendée vise à construire 6 nouveaux immeubles (343 logements et 11 commerces) avec un parking souterrain (184 emplacements voiture et 656 emplacements vélos);

Considérant que la demande déroge aux :

- plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne le PPAS Biestebroek, articles :
 - 4 et 38 : alignement ;
 - 8 : hauteur des constructions ;
 - 9 : toiture ;
 - 14 : éléments techniques ;

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

- 15 : composition de façade ;
- 16 : qualités résidentielles ;
- 19 : normes de stationnement;
- 41 : intégration urbaine ;
- 45 : zones de cours et jardin ;
- règlements régionaux d'urbanisme visés ci-dessus, en ce qui concerne :
 - Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - 6 : toiture d'une construction mitoyenne;
 - 8 : hauteur d'une construction isolée ;
 - Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
 - 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - prescription particulière 4.2.3 : plus de 200 m² de commerce hors liseré en zone de forte mixité ;
 - prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
 - prescription particulière 25.1 : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - 6 : toiture d'une construction mitoyenne;
 - 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- Application de l'article 188 du COBAT : dérogation à un PPAS ;
- Application de l'article 153§2, al.2 du COBAT: dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Application de l'article 175/2 du COBAT, projet nécessitant Etude d'Incidences :

18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parc de stationnement couverts, salle d'exposition, etc.), comptant plus de de 200 véhicules automobiles ou remorques ;

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

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- AccessAndGo ;
- Sibelga ;
- Vivaqua, ;
- Port de Bruxelles ;
- SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID ;
- Bruxelles Mobilité ;

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

- Bruxelles Environnement ;
- La répétition de l'histoire du marais Wiels ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **29/02/2024** portant les références C.2002.1291/9, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant qu'il convient de respecter l'avis émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que l'asbl AccessAndGo n'a pas émis son avis, sur le projet amendé, dans les trente jours de la date de la demande qui lui en a été faite par le fonctionnaire délégué ; que cet avis est donc réputé favorable ;

Considérant que l'ensemble du projet doit être accessible aux personnes à mobilité réduite conformément au Titre IV du RRU;

Considérant les remarques de Sibelga formulées par mail le **17/01/2024**; qu'un local pour une cabine à haute tension doit être prévu ainsi qu'un local client ;

Considérant l'avis de Vivaqua daté du **30/01/2024**;

Considérant l'avis de la Commission de sécurité ASTRID daté du **23/01/2024**; qu'une couverture radio électrique INDOOR doit être prévue dans :

- l'espace commercial 00.A du bloc N-O dont la capacité d'accueil est supérieur à 150 personnes ;
- les niveaux souterrains dont la superficie est supérieure à 2500m² ;

Considérant l'avis de Bruxelles Propreté daté du **10/05/2024** ;

Considérant qu'une nouvelle demande d'avis au Port de Bruxelles sur la demande amendée a été envoyée le **17/01/2024**, qu'aucun avis n'a été émis dans les 30 jours ;

Vu la demande d'avis envoyée à Bruxelles Mobilité le **17/01/2024**, qu'aucun avis officiel n'a été émis dans les 30 jours ; que des remarques ont été formulées par mail le 14/05/2024 ;

Considérant que Bruxelles Environnement n'a pas émis son avis, sur le projet amendé, dans les trente jours de la date de la demande qui lui en a été faite par le fonctionnaire délégué ; que cet avis est donc réputé favorable ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **03/04/2024** au **02/05/2024** et que 49 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- La disparition de la friche ce qui est positif pour le quartier en termes d'insécurité, de salubrité et de pollution,
- L'opposition systématique à des projets sur cette parcelle privée qui fait que le terrain reste à l'abandon sans proposition d'alternative,
- La trop grande proportion de logements sociaux à Anderlecht et l'intérêt de prévoir une mixité dans le type de logements prévus,
- Le manque d'emplacements de stationnement prévus dans le projet dans un quartier déjà saturé en voirie,
- Le manque de verticalité des façades, la monotonie des matériaux et des couleurs,
- Le souhait d'une émergence le long du canal pour plus de dynamisme et de diversité dans le paysage,
- Le manque de visibilité de la végétation en intérieur d'îlot depuis la rue,
- Le manque de grands logements (3 chambres et plus),
- Une plus grande variation de hauteur côté rue Vander Bruggen,
- L'augmentation de certains gabarits afin de gagner en espaces verts et publics au sol,

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

- La trop grande minéralisation du site pouvant entraîner une augmentation des effets de chaleur dans le quartier,
- La densité du projet, un P/S trop élevé,
- La disparition de la friche et de la biodiversité de l'endroit,
- La disparition du marais et le manque de protection de cet espace vert,
- La manque de clarté des documents, le manque de plans généraux,
- La trop grande imperméabilisation de la parcelle,
- Le manque d'équipements prévus dans le projet,
- L'importante d'une traversée qui soit publique,
- Le manque d'étude de projection des impacts cumulés des grands projets aux alentours,
- Le manque de concordance entre les logements acquisitifs et les moyens des habitants du quartier, et la possibilité d'une gentrification de la zone,
- Le manque d'espaces verts accessibles au public dans le projet,
- L'intention de laisser le marais tel quel et de plutôt construire sur d'autres sites à Anderlecht pour faire du logement,
- La protection des sols perméables et l'arrêt de l'artificialisation des sols ;
- Le manque de logements sociaux prévus dans le projet,
- La manque d'information sur la situation existante,
- Le manque de prise en compte des besoins du quartier et des problèmes déjà existants,
- La pollution sonore engendrée par le projet,
- La perturbation du cycle de l'eau induite par le projet,
- Le fait que le programme ne comprenne pas de home,
- Le manque de vision globale pour le quartier,
- Le manque de réflexion globale sur la circulation du quartier,
- L'intérêt des zones humides en ville,
- La carence en espaces verts du quartier relevée par Perspective Brussels,
- L'impact du projet sur le dialogue existant entre le marais et la tour Atlas,
- Le manque de réponse aux besoins du quartier dans la proposition d'affectation des charges d'urbanisme,
- La hauteur des bâtiments et l'impact de leur ombre projetée,
- Le rabattement de la nappe phréatique et l'utilisation de parois soilmix et les incidences que cela peut avoir sur le quartier,
- Des logements inadaptés et inabordables,
- Le nombre de logements mono-orientés,
- Le type de commerce qui ne sera pas en lien avec les besoins du quartier,
- Les manquements de l'étude d'incidence au niveau de la faune et de la flore, la qualité générale de l'étude d'incidence qui induit une insécurité juridique pour le projet,
- Le concept de paysage forestier promu par le projet incohérent avec le paysage de prairies rases et de zone humide existant naturellement (habitat atypique en milieu urbain),

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

- La non-végétalisation des toitures,
- Les distances non respectées pour la plantation d'arbres,
- Le manque de nichoirs prévus dans le projet,
- Le risque d'inondations dans le quartier ;
- Le racisme environnemental ;
- Le mépris de la démocratie ;
- Le non-respect de l'Ordonnance Nature de 2012 ;
- Le fait que les 240 arbres prévus dans le projet ne vont pas remplacer les arbres existants ;

Vu l'avis unanime favorable sous conditions de la commission de concertation du **16/05/2024** ;

Considérant que le fonctionnaire délégué se rallie à la motivation reprise dans l'avis de la commission de concertation ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Collège des Bourgmestre et Echevins de Anderlecht du **04/06/2024**; que l'avis rejoint celui de la commission de concertation ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié, en date du **17/06/2024**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*), qu'il s'agit des conditions suivantes:

« En ce qui concerne les bâtiments :

- Augmenter le retrait en profondeur du bloc A sur au moins 2 travées en largeur le long du mitoyen ;
- Augmenter le retrait latéral de l'immeuble J sur deux travées par rapport au mitoyen ;
- Prévoir une distance minimale de 5m du bâtiment K-L-M par rapport à la limite mitoyenne ;
- Revoir l'aménagement des logements au rez-de-chaussée arrière du bâtiment A-G en prévoyant par exemple des duplex traversants avec le 1er étage ;
- Prévoir des halls d'entrée traversants pour les logements du bâtiment A-G et permettant un lien visuel entre la rue et le jardin ;
- Revoir l'emplacement des locaux compteurs de manière à ce que ceux-ci soient facilement accessibles et depuis l'intérieur des bâtiments ;
- Augmenter le retrait des étages en retrait (2m minimum du nu de la façade) et revoir leur aspect comme décrit dans l'avis ;
- Supprimer les logements situés le long de la traversée au rez-de-chaussée des bâtiments H et I ;
- Prévoir de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public sur une superficie correspondant à 10% de la superficie de l'ensemble et en contact avec la traversée ;
- Prévoir un accès aux logements du bâtiment J directement depuis la traversée et/ou via le Quai Fernand Demets ;
- Tendre vers zéro logements mono-orientés dans l'ensemble du projet, surtout ceux orientés nord et nord-est ;
- Augmenter la proportion de grands logements à au moins 20 %, prévoir des logements de plus de 3 chambres et un maximum de 20% de logements de petites taille (studios et 1 chambre) par immeuble ;
- Revoir la distribution et les accès aux logements des blocs L et M, prévoir un accès plus direct et permettant une transparence au jardin collectif en intérieur d'îlot ;
- Obtenir l'accord de Bruxelles Propreté pour les containers enterrés en voirie et réserver les locaux poubelles existants pour la gestion des déchets des commerces ;
- Revoir l'aménagement des logements pour répondre à un bon aménagement des lieux tels que décrit dans le présent avis ;
- Ne pas prévoir de techniques en toiture mais les intégrer aux volumes conformément au PPAS et végétaliser de manière intensive l'ensemble des toitures plates ;
- Intégrer des nichoirs sous corniche des bâtiments et dans l'épaisseur de la façade ;
- Prévoir des trémies techniques avec sortie en toiture pour d'éventuelles hottes dans les commerces ;

En ce qui concerne l'architecture :

- Minimiser l'impact des matériaux de façade d'un point de vue albédo ;

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

- Retravailler les façades du bâtiment A-G comme décrit dans le présent avis (rythme parcellaire, verticalité, soubassement, langage, etc.) ;
- Fournir des perspectives vers et depuis la tour Atlas (notamment depuis le canal) ;

En ce qui concerne les espaces extérieurs :

- S'assurer de l'accessibilité publique de la traversée et des espaces extérieurs qui la borde ;
- Prévoir un alignement correspondant au front de bâtisse et aux grilles prévues pour limiter les accès aux jardins communs, plan qui sera à faire valider par le Conseil communal, et procéder aux rétrocessions nécessaires ;
- Fournir plus de renseignements, des fiches techniques et un plan détaillé des aménagements de la traversée (lumières, poubelles, bancs, surface perméable, système de fixation des arbres, damier, jets d'eau etc.) en prenant en compte les remarques du présent avis ;
- Prévoir une zone de jeux en contact avec la traversée ;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul devant le bloc O (marquer la limite de propriété) mais maintenir le même matériau que celui du trottoir existant ;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul devant le bloc K de manière plus cohérente ;
- Revoir les aménagements tels que décrit dans l'avis (supprimer les potelets inutiles, déplacer les arceaux vélos, les fosses d'arbres, les aménagements PMR, etc.) ;
- Revoir l'aménagement paysager en prenant plus en compte le paysage naturellement présent de zone humide ;
- Obtenir l'accord du gestionnaire de voirie pour les travaux projetés en voirie ;
- Ne prévoir que des espèces végétales recommandées par Bruxelles Environnement ;
- Suivre la recommandation de l'étude d'incidence en ce qui concerne la distance de plantation des arbres à hautes tiges par rapport aux limites mitoyennes et aux façades ;
- Respecter le PPAS en ce qui concerne la gestion des eaux ;
- Réaliser une reconnaissance de l'état du sol dès que les impossibilités techniques auront été levées ;
- Tenir compte des prescriptions des vade-mecum piétons et vélos en RBC en ce qui concerne les cheminements en intérieur d'îlot et le mobilier ;

En ce qui concerne la mobilité :

- Prévoir un ratio d'emplacement de stationnement de 0.7 et mettre en place l'ensemble des mesures d'accompagnement ;
- Inclure des emplacements de stationnement pour des véhicules partagés, accessibles à tous ;
- Revoir l'accessibilité du local vélo en sous-sol ;
- Augmenter le nombre d'emplacements en vélos spéciaux pour les logements à minimum 10%, tout en maintenant au minimum le nombre d'emplacements prévus par le projet amendé ;
- Prévoir, en accord avec la commune, un emplacement réservé pour les livraisons le long de l'avenue Raymond Vander Bruggen ;
- Permettre un accès par lift à tous les logements sans passer par un autre logement ;
- Respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 (TROTTOIR EN SAILLIE OU AU DROIT DES ENTREES CARROSSABLES : http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_7_FR.pdf) ;
- Aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;
- Obtenir l'accord du gestionnaire de voirie pour les aménagements prévus en voirie ;

En ce qui concerne la gestion des eaux :

- Fournir l'accord définitif du Port de Bruxelles portant sur le raccordement des eaux pluviales au canal. En cas de refus, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales intégrées à la parcelle avec un rejet zéro à l'égout ;
- Renvoyer le rejet des eaux pluviales venant des toitures vertes vers le canal plutôt que l'égout ;
- Tenir compte des recommandations de l'étude d'incidences n°1 à 4 et relatives à l'eau potable, aux eaux usées et aux eaux pluviales ;
- Prévoir une autre technique que les parois Soilmix et si ce n'est pas possible, placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;

En ce qui concerne l'énergie :

- Fournir une analyse/étude de faisabilité portant sur la mise en place d'un système de pompes à chaleur centralisées ;

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

- Clarifier le nombre de pompes à chaleur classées dans les divers documents de la demande de permis d'environnement ;

De manière générale :

- Clarifier les documents, représenter le contexte immédiat sur chaque document et rationaliser les informations ;
- Joindre tous les documents supplémentaires tels que demandés par le PPAS ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- Respecter les avis d'instance ;
- Privilégier la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets lors du chantier ;»

que ces conditions rejoignent l'avis rendu par la commission de concertation et le Collège des Bourgmestre et Echevins de Anderlecht ;

Considérant que les plans modifiés ont été notifiés au fonctionnaire délégué en date du **16/12/2024**;

Que la demande modifiée a été déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué en date du **15/01/2025** ;

Considérant que l'a.s.b.l. Bruxelles Nature a adressé une demande de classement en date du **04/02/2025** comme site du Marais Biestebroek ; que cette demande de classement a été réceptionnée le **06/02/2025** et a été déclarée complète le **12/03/2025**, au sens de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/06/2026 ;

Que la demande de classement est soumise pour avis à la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

Considérant qu'en vertu de l'article 194§1 du CoBAT, l'instruction d'une éventuelle demande de permis portant sur le bien visé par la demande de classement est suspendue à partir de la notification de l'accusé de réception complet de la demande de classement jusqu'à la notification de la décision du Gouvernement d'entamer ou non la procédure de classement, visée aux articles 222, 223 et 227 du CoBAT ;

Que la CRMS a rendu un avis défavorable au classement en sa séance du **14/05/2025** ;

Que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **15/10/2025** afin de répondre à l'accusé de réception incomplet;

Demande modifiée :

Considérant que la demande modifiée vise à construire 6 nouveaux immeubles (254 logements, 9 équipements d'intérêt collectifs, 5 espaces commerciaux) avec un parking souterrain (179 emplacements pour voitures, 710 emplacements vélos, 52 emplacements vélos extérieurs et 14 emplacements motos) ;

Que les modifications apportées sont accessoires et visent à répondre aux conditions de l'article 191 ; qu'il ressort que les plans modifiés introduits rencontrent les conditions émises dans l'article 191 ;

Que l'accusé de réception de cette demande modifiée date du **10/11/2025** ;

que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, à certains actes d'instruction ; qu'en effet les modifications nécessitent un nouvel avis des administrations ou instances suivantes :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- AccessAndGo ;
- SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID ;
- Bruxelles Mobilité;
- Bruxelles Propreté;

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

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **20/12/2025** portant les références CP.2002.1291/15, figurant dans le dossier de demande de permis ; qu'il convient de respecter l'avis émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité daté du 05/12/2025, reprenant les conditions suivantes :

- *« Adapter les plans faisant l'objet du présent permis à la situation de droit résultant d permis 01/PFD/1850689 délivré en septembre 2023. A cet effet, les plans de l'étage 0 ainsi que les plans d'accessibilité SIAMU côté que Demets et les plans du réseau d'égouttage, entre autres, doivent être adaptés avant la délivrance du permis des bâtiments pour correspondre à la situation de droit ;*
- *Conserver la continuité du niveau du trottoir au droit des entrées carrossables et placer une bordure à grand chanfrein pour permettre le passage des véhicules ;*
- *Respecter toutes les impositions précitées émanant du gestionnaire de voirie (autorisations, états des lieux, réceptions, égouttage, ...). »;*

Qu'une des conditions concerne la mise en œuvre alors que les deux premières nécessitent une nouvelle adaptation des plans ;

Considérant l'avis favorable sous conditions de la Commission de sécurité ASTRID daté du **18/11/2025** imposant une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'espace commercial 00.1 du bloc N-O dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et à l'ensemble des niveaux souterrains dont la superficie est supérieure à 2500m² (les niveaux -1,5 et -1 étant également accessible au public) ;

Vu la demande d'avis envoyée à Bruxelles Propreté le **10/11/2025**, qu'aucun avis officiel n'a été émis dans les 30 jours ; que des remarques ont été formulées par mail le **17/12/2025** ;

Considérant qu'une nouvelle demande d'avis à l'a.s.b.l. AccessAndGo sur la demande modifiée a été envoyée le **10/11/2025**, qu'aucun avis n'a été émis dans les 30 jours ; que l'ensemble du projet doit être accessible aux personnes à mobilité réduite conformément au Titre IV du RRU;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié, en date du **22/12/2025**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*), reprenant les conditions suivantes :

- *« Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du 05/12/2025, entre autre :*
 - *Adapter les plans (implantation, rez-de-chaussée, accessibilité SIAMU et d'égouttage) en reprenant la situation de droit l'aménagement du quai Fernand Demets telle qu'autorisée par le permis 01/PFD/1850689 en septembre 2023 ;*
 - *Conserver la continuité du trottoir au droit des entrées carrossables et prévoir une bordure à grand chanfrein pour permettre le passage des véhicules ;*
- *Obtenir un avis favorable de Bruxelles Propreté, en privilégiant l'implantation des 3 sites le long de la nouvelle traversée et les intégrer dans un aménagement paysager afin d'impacter le moins possible les qualités de la traversée cyclo-piétonne ; » ;*

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale daté du **23/04/2026** n'entamant pas la procédure de classement du site du « Marais du Biestebroek » ; que cette décision a été réceptionnée par le Fonctionnaire délégué en date du **02/06/2026** ;

Considérant que les plans modifiés ont été notifiés au fonctionnaire délégué en date du **21/05/2026** ; que ces plans et les compléments ultérieurement produits s'inscrivent dans la suite des conditions imposées et de l'instruction déjà menée ; qu'ils ne modifient ni l'objet de la demande, ni le programme dans ses caractéristiques essentielles, ni les implantations principales déjà soumises à enquête publique ; qu'ils tendent principalement à répondre aux conditions imposées, à intégrer les avis recueillis et à compléter l'analyse environnementale et climatique du dossier ; que, dans ces circonstances, ils ne justifient pas l'organisation de nouvelles mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet est toutefois visé par le Jugement « We are Nature » et la circulaire du **03/04/2026** y relative ;

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

Que la demande modifiée comporte des documents visant à répondre à la circulaire We Are Nature ; que la demande est toutefois déclarée incomplète le **19/06/2026** afin de compléter les documents demandé par la Circulaire ;

Considérant que cette demande de compléments intervient dans un dossier introduit le 25 mai 2022 et dont l'instruction était déjà largement avancée avant le jugement du 29 octobre 2025 et l'entrée en vigueur de la circulaire ; que, dès lors que la demande demeurerait en cours d'instruction, l'autorité compétente doit appliquer la circulaire et solliciter les documents nécessaires afin d'intégrer les critères environnementaux et climatiques identifiés dans la circulaire dans l'appréciation finale du projet ;

Considérant qu'il ressort des plans modifiés introduits que les conditions émises dans l'article 191 sont rencontrées ;

Que l'enquête publique et la commission de concertation précédentes conservent leur effet utile, dès lors que les principales préoccupations exprimées par le public portaient déjà sur la friche, le milieu humide, la biodiversité, la gestion des eaux, la perméabilité des sols, les risques d'inondation, la densité, la mobilité, les équipements et l'ouverture de la traversée ; que les compléments produits dans le cadre de la circulaire « We Are Nature » apportent une analyse actualisée de ces mêmes enjeux, sans révéler d'incidences nouvelles distinctes de celles déjà débattues dans le cadre de l'instruction ;

Considérant que l'accusé de réception complet du projet modifié porte la date du **17/08/2026** ;

MOTIVATION DE LA DECISION FINALE :

Caractéristiques du cadre urbain environnant, de l'îlot et du bien :

Attendu que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité ; que le coin d'îlot formé par le Quai Fernand Demets et l'Avenue Raymond Vander Bruggen est repris en liseré de noyau commercial et que le quai Demets est un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) encourage la création de logements, et la mise en œuvre d'une « densification maîtrisée » sous certaines conditions : bonne accessibilité en transport public, relation aux dimensions des espaces ouverts et espaces verts, préservation de qualités d'ensoleillement et de vue, et lien avec une revalorisation du bâti et du patrimoine existant ;

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

que le périmètre de la demande se situe dans une zone prioritaire de reverdoisement du PRDD, qu'il existe donc une carence en espaces verts publics et privés dans un quartier dense ;

Attendu que ce projet s'inscrit dans le périmètre du PPAS « Biestebroek », plus précisément sur l'espace affecté en zone de forte mixité, dans le périmètre « E » qui fait l'objet des prescriptions particulières ;

que le PPAS est un outil d'aménagement du territoire à l'échelle d'un quartier, qu'il étudie le développement du quartier tant au niveau des équipements ou des espaces verts nécessaires qu'au niveau de la mixité des fonctions et de la densité ;

que le plan des affectations du PPAS reprend plusieurs informations dont une traversée obligatoire pour modes actifs, une émergence de 14 niveaux et un taux d'emprise au sol maximum par parcelle/projet de 50% ;

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

Que cette zone est comprise dans le Plan de Qualité Paysagère — BKP (approuvé le 26 mars 2019) ; que celui-ci porte les objectifs de cohésion et d'identité du territoire du canal mais aussi de qualité d'espaces publics ;

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

Attendu que le site de la demande se trouve dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine de la Gare de l'Ouest (CRU 3) à cheval sur les communes de Molenbeek-Saint-Jean et d'Anderlecht ; que celui-ci prévoit notamment dans son programme le réaménagement des espaces publics autour du carrefour Biestebroek et des quais ; que le masterplan de Beliris pour le réaménagement des espaces publics du quartier englobe les tronçons de l'avenue Vander Bruggen et du quai Demets bordant le site ;

Considérant que le site s'inscrit dans une zone en forte mutation ; qu'il existe en effet une ambition générale de requalifier les espaces qui étaient, et pour une partie sont toujours, des espaces accueillant des activités industrielles ou d'entrepôt ; que les périmètres du Plan Canal et du PPA Biestebroek voient en effet de grands projets se construire ;

Considérant que le site se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure du canal ; Que l'îlot sur lequel veut s'implanter le projet est actuellement fortement enclavé, avec, comme limites, le canal, la ligne de chemin de fer 28 (rue des Orchidées), le site de la Brasserie Atlas (côté rue Scheutveld) et l'Avenue Raymond Vander Bruggen ; Que l'îlot jouxte le nœud routier stratégique au croisement de la Chaussée de Mons et de la rue Wayez ; Que le site a une localisation privilégiée le long du Canal, mais qu'une rangée de peupliers et un espace vert avec pleine de jeu le met à distance ;

Considérant que les parcelles concernées par ce projet (307K5 et 307G5) totalisent une superficie de 15 371 m² ; que le contexte urbain est relativement plane aux abords du site, bien que le canal se situe environ 2 m plus bas et le talus du chemin de fer environ 5 m plus haut que les espaces publics ; que le site présente quant à lui une faible pente descendante vers le centre de la parcelle dû à des travaux de dépollution et crée ainsi une petite zone humide ;

Qu'historiquement la zone était une plaine alluviale marécageuse traversée par la Senne et ses affluents, que les marais ont été progressivement asséchés au Moyen Âge pour être transformés en pâturages, exploités notamment par des moulins utilisant l'eau du Broeckbeek. et ce jusqu'au XIX^e siècle ; Que l'aménagement du canal de Charleroi et l'arrivée du chemin de fer marquent le début de l'industrialisation de la plaine et la canalisation du Broeckbeek ;

Que l'ancienne brasserie et raffinerie de Fernand Demets est reprise par la société Shell, qui y stocke des hydrocarbures jusqu'en 1994 ; dans les années 2000 la végétation spontanée y réapparaît progressivement, ce qui conduit à l'état de friche dans lequel se trouve le site actuellement ;

que le site de la demande se trouve à proximité immédiate des Anciennes Brasseries Atlas, classées comme monument, et de sa tour Art Déco iconique ; qu'aucune zone de protection n'existe mais qu'il faut cependant prêter une attention particulière notamment aux vues depuis et vers la tour Atlas ;

que le tissu urbain environnant présente une transition progressive d'ouest en est, d'un environnement résidentiel caractérisé par un bâti mitoyen sur de petites parcelles vers un environnement industriel caractérisé par un bâti hétéroclite en passant par un tissu mixte caractérisé par un bâti mitoyen avec des parcelles de petites et moyennes tailles ;

que les bâtiments à l'alignement rue Scheutveld, en face du projet sont assez uniformes et ont un gabarit de R+2 ou R+2+T ; que les gabarits des immeubles présents sur cette portion de l'avenue Raymond Vander Bruggen varient du Rez haut (magasin Action) au R+5 (immeuble au coin donnant sur le square) mais sont majoritairement des R+1+T ou R+2+T ;

que la parcelle concernée par le projet est entourée par les parcelles B307I5 et B307X4, la parcelle B314V3 et la parcelle B314Z4 ; que les premières sont occupées par deux bâtiments de gabarit R+1+T, R+2+T et R+4 mitoyens à la parcelle du projet, la suivante est occupée par un bâtiment de gabarit R+4 dont la façade latérale est pourvue de jours (briques de verre) et qui se développe sur l'entièreté de la parcelle donc qui est également mitoyen en fond de parcelle, et enfin la dernière est occupée par un garage de voiture de gabarit rez haut implanté à l'alignement mais en retrait de la limite mitoyenne latérale d'environ 8m ;

Qu'il est situé, sur la carte de l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement, en catégorie 3 le long de l'avenue Vander Bruggen et en catégorie 0+3 pour le reste ; que la parcelle est potentiellement polluée ;

XXX

Situation existante :

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

Considérant que les parcelles concernées par ce projet (307K5 et 307G5) totalisent une superficie de 15 371 m² ; que le site était, jusqu'au début des années '90, occupé par la société Shell qui y avait ses réservoirs ; que depuis les bâtiments et réservoirs ont été démolis et que le terrain a été laissé en friche ;

Vu le permis PU/321589 délivré à la S.A. Belgian Shell par le Collège des Bourgmestre et Echevins d'Anderlecht en date du 21/11/1961 pour construire un immeuble et 5 réservoirs ;

Vu la demande de permis 01/PFD/569840 introduite par The Dockx S.A. le 17/07/2015 pour démolir trois bâtiments existants (parcelle cadastrale 307 L5) et construire un ensemble de 9 immeubles abritant 118 logements avec des commerces, des espaces destinés à des professions libérales, une crèche, un hôtel de 116 chambres, un parking couvert de 199 places, un plan d'eau et ses aménagements extérieurs ; modifier l'itinéraire cyclable ICR "CK" au droit de la connexion avec le Quai Fernand Demets ; modifier le profil de la voirie Quai Fernand Demets pour créer un pont au-dessus du passage vers le bassin pour accueillir les bateaux de plaisance et abattre 100 arbres à haute tige sur le domaine public ; que celle-ci a été retirée par le demandeur le 27/01/2016 ;

Vu la demande de permis 01/PFD/591027 introduite par The Dockx S.A. le 25/01/2016, qu'il s'agissait d'une demande de permis avec étude d'incidence dont la demande amendée avait pour objet : démolir trois bâtiments existants (parcelle cadastrale 307 L5) et construire un ensemble de 8 immeubles (R+3+T à R+14) abritant 302 logements avec des commerces, des espaces destinés à des professions libérales, une crèche, un hôtel de 96 chambres, un parking couvert de 345 places, un plan d'eau et ses aménagements extérieurs, modifier l'itinéraire cyclable ICR "CK" au droit de la connexion avec le Quai Fernand Demets, modifier le profil de la voirie Quai Fernand Demets pour créer un pont dalle au-dessus du passage vers le bassin pour accueillir les bateaux de plaisance, restaurer les berges, abattre 81 arbres à haute tige sur le domaine public, planter 5 arbres (sorbus torminalis) et modifier le réseau hydrographique ; que cette demande n'a pas abouti ;

Considérant que la présente demande repart d'une page blanche par rapport aux précédentes, que le demandeur n'est pas le même, qu'il n'y a plus de marina prévue ;

Considérant qu'actuellement un parking temporaire de 76 places a été aménagé sur la partie sud du site depuis 2021 pour permettre le stationnement pendant les travaux de la rue Wayez, que dès que les travaux seront terminés, le terrain sera remis en état ;

Vu le permis d'urbanisme 01/PFD/1850689 délivré le 07/09/2023 à Bruxelles Mobilité pour réaménager le square Vandervelde, le square Albert 1er, le carrefour Vandervelde et la chaussée de Mons entre ces deux squares ;

XXX

Destination et utilisation des immeubles projetés :

Considérant que l'étude d'incidence a mis en évidence que le projet se développe dans un quartier urbain proche du centre d'Anderlecht qui présente un grand taux d'urbanisation et dont le site concerné par la demande représente la principale disponibilité foncière de grande superficie ; que les quartiers environnants (principalement la rue Wayez) présentent une offre très importante en commerces et services de proximité ;

Considérant que le programme modifié prévoit 1.977,9 m² de superficie de plancher affectée aux commerces et 2.299,2 m² affectés aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Que les équipements sont principalement implantés au rez-de-chaussée du bâtiment A-G ainsi que le long de la traversée, notamment dans les bâtiments H et I ;

Que les commerces sont principalement implantés aux angles et le long des espaces publics, de manière à maintenir des accès et des activités en relation directe avec ceux-ci ;

Que cette nouvelle répartition du programme renforce ainsi la présence d'équipements au sein du projet tout en maintenant une animation commerciale des façades en contact avec l'espace public ;

Considérant que les rez-de-chaussée commerciaux permettent une activation de l'espace public qu'ils longent, ce qui est positif pour le quartier, et qu'ils répondent aux besoins des nouveaux habitants ; que l'étude d'incidences a estimé qu'une plus grande diversité des locaux de petites tailles permettrait de varier l'offre par rapport à celle de la rue Wayez ; elle relève aussi que la présence de commerce le long

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

de la traversée est pertinente mais que l'offre en stationnement pour la grande surface commerciale est trop faible que pour permettre l'aménagement d'un supermarché ; que l'étude recommande tout de même d'améliorer le lien des espaces commerciaux avec l'espace extérieur, que ceci a été fait par le demandeur qui prévoit notamment l'aménagement de terrasses côté traversée ; que le demandeur a aussi intégré une flexibilité des espaces commerciaux afin que ceux-ci soient plus facilement transformables à l'avenir ;

Considérant que la demande modifiée prévoit des trémies techniques intérieures permettant le passage des gaines des hottes commerciales et leur débouché en toiture ; que ces dispositions répondent à la condition relative à la préparation des commerces pour cet usage ;

Considérant que la demande modifiée comprend 254 logements, dont 14 studios, 26 logements d'une chambre, 106 logements de deux chambres, 71 logements de trois chambres, 6 logements de quatre chambres, 10 logements de cinq chambres et 21 logements de six chambres ;

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

Considérant que 108 logements comptent au moins trois chambres, soit 42,5 % du nombre total de logements, et que, parmi ceux-ci, 37 logements comportent plus de trois chambres ;

Que la demande modifiée répond ainsi à la condition visant à prévoir au minimum 20 % de logements de trois chambres et plus ainsi que des logements de plus de trois chambres ;

Que cette évolution du projet est positive en ce qu'elle permet de diversifier davantage les typologies proposées et de renforcer sensiblement la présence de grands logements par rapport au projet initial ;

Considérant par ailleurs que les studios et logements d'une chambre représentent 40 unités, soit 15,7 % de l'ensemble des logements.

Que l'étude révèle que l'offre en lieux d'accueil de la petite enfance dans le quartier et les quartiers voisins est actuellement faible et que le nombre d'habitants attendus dans le projet justifie l'ouverture d'une nouvelle crèche ;

Considérant que des équipements d'intérêt collectif ou de service public sont désormais prévus en relation avec la traversée ainsi qu'au rez-de-chaussée du bâtiment A-G ;

Que ces équipements représentent une superficie totale d'environ 2.299 m² sur les 7.989 m² de superficie du rez-de-chaussée, soit près de 29 % de celle-ci ;

Que la note présente notamment la possibilité d'implanter une crèche dans le bâtiment M, destinée à accueillir 28 enfants, disposant d'une superficie intérieure annoncée d'au moins 196 m² ainsi que d'un espace extérieur de 141 m² ;

Que cette évolution du programme renforce la présence de fonctions collectives au sein du projet et leur relation avec les espaces publics et collectifs ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'activités productives ni de bureaux ;

Que le programme comporte cependant une diversité de fonctions comprenant des logements, des équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi que des commerces ;

Que cette répartition fonctionnelle est jugée acceptable au regard des caractéristiques du projet et de son implantation ;

Considérant que pour toutes les commerces livrés CASCO, les baies vitrées du projet ne peuvent être occultées ou sécurisées que par des systèmes intégrés dans la façade et invisibles (cfr. Règlement communal d'urbanisme) ; que cette disposition vaut également pour les logements ; que l'étude d'incidence faisait cette recommandation également et que le demandeur l'a suivie ;

XXX

Implantation et volume des constructions :

Considérant que le projet modifié porte sur six immeubles comprenant 254 logements, neuf équipements d'intérêt collectif et cinq espaces commerciaux, ainsi qu'un parking de 179 places pour voitures et une

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

offre de 710 places pour vélos à l'intérieur des bâtiments ; que 52 places vélos extérieures sont également prévues ; qu'une traversée destinée aux piétons et cyclistes relie la rue Scheutveld au quai Fernand Demets ;

Considérant que le projet s'implante à l'alignement des voiries entourant le site mais également le long de la nouvelle traversée créée au sein du projet ; que le programme est réparti en 6 bâtiments, nommés de A à O en fonction des accès ; que le projet reste dans les gabarits autorisés par le PPAS et comprend un accent matérialisé par le bâtiment N-O le long du Quai Fernand Demets ;

Considérant que l'îlot actuel est donc divisé en deux par la nouvelle traversée cyclo-piétonne et la création de nouveaux alignements ; que l'étude d'incidence estime que l'implantation de la nouvelle traversée est pertinente même si l'amorce de celle-ci n'est pas visible depuis la rue de l'Aiguille ;

Considérant que l'implantation et les volumes proposés participent à la structuration du site et permettent de recréer une connexion encadrée vers le canal ; que cette appréciation repose sur l'analyse concrète du projet, de son insertion urbaine, de ses effets sur les espaces ouverts et des conditions imposées, sans se limiter aux seules orientations du PPAS ;

Considérant que la densité du projet (rapport plancher/sol – P/S – de 2,46) est un peu plus élevée que celle des îlots proches (P/S de l'ordre de 2) ; qu'elle doit être appréciée au regard du contexte de mutation du site, de la localisation le long du canal, de la réduction du programme opérée en cours d'instruction, de la création d'espaces ouverts et de traversées, ainsi que des mesures d'atténuation et conditions imposées ; que, dans ce contexte, cette densité n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux ;

Sous-sol :

Considérant que le sous-sol comprend 2 étages (le -1 et le -1.5), qu'il se situe sous les bâtiments H, I, J, K, L, M, N et O et sous la traversée ; que l'étude relève que l'implantation du volume d'accès au sous-sol n'est pas adéquate, qu'en cela le demandeur a revu son projet et intégré les remarques ;

Considérant que l'implantation des volumes en sous-sol est rationnelle tant du point de vue technique (recul par rapport à plusieurs bâtiments voisins et voiries, localisation sur des zones déjà creusées) qu'urbanistique (placement sous un espace de voirie qui présente, par sa fonction, un degré d'imperméabilisation élevé) ;

Considérant que l'étude d'incidence recommande d'aller encore plus loin et de modifier son emprise pour que le parking ne soit plus situé sous le nouveau passage public ; que le demandeur ne suit pas cette recommandation, que la commune a marqué son accord sur la proposition avec un statut public sur une épaisseur de 90 cm ;

Considérant que le stationnement automobile est réparti entre 118 places individuelles pour les logements au niveau -1,5 et, au niveau -1, douze places pour voitures partagées, quatre places à partager entre deux familles, douze places pour le personnel des commerces et équipements, treize places liées au grand commerce et vingt places publiques ; que le sous-sol comprend également 620 places vélos et quatorze places motos ;

Bâtiment A-B-C-D-E-F-G :

Considérant que les blocs A à G forment un bâtiment le long de la rue Raymond Vander Bruggen, implantés à l'alignement prévu par le PPAS, qui se retourne sur la rue Scheutveld sur une longueur de 63 m ; qu'il referme ainsi l'îlot par rapport à l'avenue Vander Bruggen ; que le bloc A s'implante en mitoyenneté du bâtiment n°7 avenue R. Vander Bruggen de gabarit R+1+T et le bloc G s'implante Rue Scheutveld au croisement avec la nouvelle voirie cyclo-piétonne du projet dont il marque le début avec une profondeur plus importante que le reste de l'immeuble le long de la rue Scheutveld ;

Considérant que le retrait du bloc A le long du mitoyen est étendu sur deux travées à partir du premier étage ; que les extraits comparatifs des plans montrent l'augmentation de ce dégagement par rapport à la version précédente ; que cette modification répond à la condition visant à réduire la profondeur construite au droit du voisin ;

Considérant que le bâtiment A-G comprend désormais 60 logements, dont huit studios ou logements d'une chambre, douze logements de deux chambres, huit logements de trois chambres et 32 logements

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

de plus de trois chambres ; que ses rez-de-chaussée accueillent principalement des équipements d'intérêt collectif et des commerces aux angles ; que trois passages relient la rue au jardin intérieur ;

Que les logements mono-orientés situés à l'arrière du rez-de-chaussée de ce bâtiment ne sont dès lors plus présents dans la demande amendée, ceux-ci ayant été remplacés par des équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que les noyaux de circulation du bâtiment A-G sont reliés aux passages et permettent l'accès aux logements depuis la rue sans traverser le jardin ; que les trois passages assurent également des liens visuels entre la rue et le jardin ; que les boîtes aux lettres et dispositifs de réception des colis sont intégrés à ces passages ;

Considérant que les locaux compteurs sont indiqués comme accessibles depuis les halls d'entrée ou le parking ; que cette disposition répond à la demande d'un accès par les espaces intérieurs communs ;

Considérant que les déchets des logements sont pris en charge par deux espaces-tri extérieurs munis de conteneurs enterrés ; que les déchets des commerces et équipements sont regroupés dans un local distinct au sous-sol sous le bâtiment N ;

Considérant que des locaux vélos sont prévus au rez-de-chaussée du bâtiment A-G, notamment pour les vélos spéciaux des habitants et pour le personnel des commerces et équipements ;

Considérant qu'aux étages, les logements possèdent une double orientation, une terrasse ou un petit balcon, que la plupart des appartements possèdent un espace de rangement intégré (cellier ou buanderie) de plus au moins grande dimension ;

Qu'ils sont conformes au Titre II du RRU

Considérant que la façade du bâtiment A-G est recomposée par l'alternance de l'orientation des terrasses, par des traitements différenciés des panneaux en béton selon les travées et par la création d'un troisième passage au rez-de-chaussée ; que ces dispositions introduisent un rythme vertical et fractionnent la lecture du front bâti ;

Considérant que l'article 9 du plan particulier d'affectation du sol prévoit, pour les toitures plates, que les niveaux de toiture soient soit implantés en recul d'au moins 2 m par rapport au plan de la façade principale, soit limités à maximum 85 % de la superficie des étages situés sous le niveau de la corniche ;

Considérant que le projet antérieur faisait application de cette seconde possibilité ;

Considérant que, dans la demande modifiée, le parti a été revu afin de faire application de la première possibilité prévue par l'article 9 précité ;

Que les étages en retrait sont désormais implantés à minimum 2 m du nu des façades principales concernées ;

Que cette modification répond à la condition imposant d'augmenter le retrait des étages en retrait et permet de réduire leur impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que les installations techniques du bâtiment A-G sont regroupées dans des zones de toiture décaissées, bordées par des écrans acoustiques et des acrotères rehaussés ; que des surfaces de toiture semi-intensives et des bacs plantés intensifs complètent cet aménagement ;

Bâtiments H et I :

Considérant que les bâtiments H et I sont deux bâtiments isolés implantés le long de la nouvelle rue, qu'ils referment la partie d'îlot située du côté de l'avenue Raymond Vander Bruggen ; qu'ils présentent un retrait variant de 7 à 11 m par rapport à la nouvelle traversée et à une distance comprise entre 17 et 14,6 m de l'immeuble A-G ;

Considérant que le bâtiment H comprend désormais 27 logements, dont trois studios ou logements d'une chambre, dix-huit logements de deux chambres et six logements de trois chambres ; que les espaces du rez-de-chaussée longeant la traversée sont affectés à des équipements d'intérêt collectif ;

Considérant que les logements du rez-de-chaussée du bâtiment H donnant sur la traversée sont remplacés par des équipements d'intérêt collectif ; que cette modification répond à la condition relative à ces logements et met les locaux non résidentiels en relation directe avec la traversée ;

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

Considérant que les logements des étages sont tous de grande taille, possèdent une double orientation, une voir deux terrasses et un espace de rangement intégré (cellier ou buanderie) de plus au moins grande dimension ; que si les grands appartements sont très confortables en termes de superficie, les studios eux sont conformes mais moins généreux ;

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU et présentent de bonnes qualités d'habitabilité ;

Considérant que le niveau de toiture du bâtiment H est désormais implanté en retrait par rapport au nu de la façade principale ;

Que cette modification répond à la condition visant à augmenter le retrait des étages en retrait et permet d'en réduire l'impact visuel ;

Considérant que la toiture du bâtiment H accueille des zones techniques décaissées, des surfaces végétalisées semi-intensives ainsi que des bacs plantés intensifs ;

Que l'acrotère est rehaussé de 70 cm afin d'intégrer ces aménagements, sans que cette modification n'engendre une augmentation significative du gabarit du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment I comprend désormais 22 logements, dont quatre logements d'une chambre, dix logements de deux chambres et huit logements de trois chambres ; que les espaces du rez-de-chaussée longeant la traversée sont affectés à des équipements d'intérêt collectif ;

Considérant que les logements du rez-de-chaussée du bâtiment I donnant sur la traversée sont remplacés par des équipements d'intérêt collectif ; que cette modification répond à la condition relative à ces logements ;

Considérant que les logements sont tous de grande taille, possèdent une double orientation, une, voire deux, terrasses et un espace de rangement intégré (cellier ou buanderie) de plus au moins grande dimension ; qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que les logements ont beaucoup d'espaces de circulation, que la plupart du temps il s'agit de hall d'entrée/hall de nuit, que ceux-ci sont cependant assez larges que pour y permettre du rangement ;

Considérant que le niveau de toiture du bâtiment I est désormais implanté en retrait par rapport au nu de la façade principale ;

Que cette modification répond à la condition visant à augmenter le retrait des étages en retrait et permet d'en réduire l'impact visuel ;

Considérant que la toiture du bâtiment I est réorganisée autour de zones techniques décaissées, de surfaces végétalisées semi-intensives et de bacs plantés ;

Que l'acrotère est rehaussé de 75 cm afin d'intégrer ces aménagements, sans que cette modification n'entraîne une modification substantielle du gabarit du bâtiment ;

Bâtiment J :

Considérant que le bâtiment J se trouve le long du quai Fernand Demets, qu'il est mitoyen avec l'immeuble n°4 Quai Fernand Demets ; qu'il a un gabarit de R+4+étage en recul ; qu'il est implanté à l'alignement et présente des angles arrondis du côté de la nouvelle traversée permettant un appel vers celle-ci ; que le bâtiment a une profondeur d'environ 12m en mitoyenneté avant d'atteindre environ 19m après un recul de 5m ;

Considérant que le retrait latéral du bâtiment J est étendu sur deux travées le long du mitoyen ; que cette modification augmente le dégagement au droit de l'immeuble d'angle voisin ; que la condition relative à l'extension du retrait est rencontrée dans les extraits présentés ;

Considérant que le bâtiment J comprend désormais 19 logements, dont quatre studios ou logements d'une chambre, dix logements de deux chambres et cinq logements de trois chambres ;

Considérant que le bâtiment J dispose de deux accès aux logements au rez-de-chaussée, l'un depuis la traversée et l'autre depuis le quai Fernand Demets ; que cette modification répond à la condition relative à l'adressage et à l'accès direct de ce bâtiment ;

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

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que le niveau de toiture du bâtiment I est désormais implanté en retrait par rapport au nu de la façade principale ;

Que cette modification répond à la condition visant à augmenter le retrait des étages en retrait et permet d'en réduire l'impact visuel ;

Considérant que les installations techniques en toiture du bâtiment J sont regroupées et que leur perception est limitée par le traitement des acrotères ;

Que la corniche est rehaussée de 85 cm et que l'acrotère ainsi que la structure métallique sont rehaussés de 160 cm afin de permettre l'intégration de la nouvelle toiture technique ;

Que ces modifications n'entraînent pas d'impact significatif sur le gabarit ni sur la perception générale du bâtiment depuis l'espace public ;

Bâtiments K-L-M :

Considérant que le bâtiment K-L-M est implanté en escalier le long de la nouvelle traversée, que le bloc K se trouve en face du bloc G ; qu'avec l'immeuble N-O il forme un nouveau front bâti continu encadrant la nouvelle voirie depuis la rue Scheutveld jusqu'au Quai Demets ; que ces bâtiments sont à considérer comme mitoyens étant donné que l'immeuble O s'implante en mitoyenneté ; que l'immeuble K-L-M est mitoyen au bâtiment N-O ;

Considérant que le volume K est déplacé afin de respecter une distance minimale de cinq mètres par rapport à la limite mitoyenne sur l'ensemble du bâtiment K-L-M ; que l'extrait comparatif coté montre la correction du point auparavant implanté à moins de cinq mètres ; que la condition relative à ce dégagement est rencontrée dans les plans modifiés ;

Que ce retrait par rapport à l'alignement du bloc K vient de la volonté du demandeur de permettre la création, dans le futur, d'un square dans la perspective de la rue de l'Aiguille et dans la prolongation de l'espace plus ouvert existant au croisement de cette rue et de l'avenue Malherbe ; que cette volonté ne se traduit néanmoins pas dans l'aménagement proposé qui prévoit une zone de recul, que cette volonté n'a pas non plus été proposée dans le cadre du PPAS qui est un document récent et que l'étude d'incidence relève la faiblesse de l'aménagement de la zone de recul verdurisée devant le bloc K qui affaiblit la lisibilité de l'articulation et n'est pas opportune d'un point de vue alignement ; que cependant cette zone de recul est utile en ce qu'elle permet d'ouvrir les perspectives depuis les rues François Malherbe et de l'Aiguille sur la nouvelle traversée cyclo-piétonne mais aussi vers le canal, que cet axe marque ainsi la liaison avec le site des Brasseries Atlas en cours de développement et rejoint la rue de Birmingham ;

Considérant que le BKP et le PPAS encouragent les liaisons perpendiculaires au canal afin, entre autres, de créer un contact entre les quartiers et le canal, que le recul du bâtiment K-L-M par rapport à l'alignement de voirie permet de rendre cette liaison plus visible et plus qualitative ; qu'il permet également de mettre en évidence la tour Atlas dans le paysage ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble entraîne une situation particulière par rapport à la parcelle « Scheutveld 69 » occupé par un concessionnaire automobile avec un bâtiment qui est en retrait d'environ 7 m par rapport à la limite mitoyenne mais s'implante à front de rue ; qu'afin d'assurer une bonne intégration un retrait latéral de l'immeuble K-L-M était nécessaire même si ce retrait n'est pas prévu originalement par le PPAS, que l'architecture particulière du projet fait que des façades « avant » du bâtiment K-M portent vers la limite parcellaire latérale de la parcelle voisine avec des reculs ponctuellement inférieurs à 7m, que dans le cadre d'une vision à moyen terme, le PPAS prévoit, pour cette parcelle, une zone de construction principale à rue avec des gabarits plus élevés et la possibilité de construire un volume bas de type entrepôt à l'arrière ; que dès lors, l'implantation du bâtiment K-M est compatible avec le développement du volume bas et sera compatible avec celui du volume haut si la création d'une façade « avant » le long de la limite latérale est envisagée, que ce retrait n'hypothèque donc pas le potentiel constructible du voisin et permet également d'inscrire l'empreinte au sol du bâtiment dans l'empreinte du parking sous-terrain et donc de préserver de la pleine terre ;

Considérant que l'étude d'incidence estime que l'alignement des bâtiments implantés le long de la nouvelle traversée et concomitant avec le front de bâtisse n'est pas adéquat parce que les zones plantées

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

devant les bâtiments répondent à un langage de zone de recul ; qu'en cela ni la commission de concertation ni le fonctionnaire délégué ne rejoignent l'avis du chargé d'étude ; que les aménagements prévus sollicitent beaucoup de dérogations au RRU et au RCU pour des zones de recul, que de plus il est souhaitable, pour des questions d'accès (numérotation, accès de la poste, etc...) que ces espaces soient publics et que l'alignement soit maintenu au niveau du front de bâtisse ;

Considérant que l'ensemble se présente comme un volume en escalier, s'ouvrant vers le centre du site et rejoignant le bâtiment N-O, qu'il présente un gabarit de R+3+étage en retrait ;

Considérant que le bâtiment K-L-M comprend désormais 45 logements, dont dix studios ou logements d'une chambre, dix logements de deux chambres, vingt logements de trois chambres et cinq logements de plus de trois chambres ; que des locaux d'équipements et de commerces sont prévus au rez-de-chaussée;

Considérant que l'accès au noyau M est déplacé et rendu direct depuis la traversée ; que la liaison ancienne entre les noyaux L et M est supprimée ; que l'entrée du bloc K, desservant également L, est prolongée jusqu'au jardin ; que ces passages créent des liens physiques et visuels entre la traversée et le jardin nord ; que ces adaptations répondent à la condition relative à la distribution et à l'accès des blocs L et M ;

Considérant que les logements sont tous de grande taille, que ceux des étages possèdent, pour la plupart, une double orientation sauf les studios, qu'ils possèdent tous une terrasse et un espace de rangement intégré (cellier ou buanderie) de plus au moins grande dimension ;

Considérant que les logements ont beaucoup d'espaces de circulation, que la plupart du temps il s'agit de hall d'entrée/hall de nuit, que ceux-ci sont cependant assez larges que pour y permettre du rangement ; qu'ils ne sont pas pourvus de lumière naturelle mais qu'un aménagement vitré (porte ou cloison) entre les séjours et ces couloirs peut amener de la lumière en deuxième jour et les rendre plus qualitatifs ;

Qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que le dernier étage du bâtiment K-L-M est implanté en retrait du nu de la façade, ce qui limite la perception du volume supérieur depuis l'espace public ;

Considérant que les installations techniques du bâtiment K-L-M sont regroupées dans des zones de toiture décaissées ; que le rehaussement de l'acrotère de 73 cm contribue à les dissimuler ; que des surfaces végétalisées semi-intensives et des bacs plantés intensifs complètent l'aménagement des toitures ;

Bâtiment N-O :

Considérant que le bâtiment N-O est le bâtiment phare du projet, qu'il se situe sur le Quai Fernand Demets au croisement avec la nouvelle traversée et en face du bâtiment J ; qu'il est l'émergence prévue par le PPAS sur cet îlot ;

Considérant qu'une tour à cet endroit n'est pas pertinente car elle se place en concurrence avec les bâtiments déjà présents ou autorisés aux alentours, que cette partie-là du canal ne présente pas de tour si ce n'est la tour Atlas, que la demande propose donc une alternative plus sculptée qui répond mieux au contexte urbain et permet de mettre plus en évidence la tour Atlas, dont les vues vers et depuis le canal doivent être particulièrement soignées et qualitatives ;

Que ce bâtiment se présente avec un bloc plus élevé de R+11+étage en retrait pour la partie le long du quai (bloc O) et un bloc moyen de R+7+étage en retrait assurant une liaison plus harmonieuse avec le reste du site, et mitoyen avec l'immeuble K-L-M, que ces deux blocs sont reliés par un plus petit volume de gabarit R+5 ; que l'ensemble est travaillé avec un socle commun et que d'un point de vue volumétrique, ces 3 entités ont l'apparence d'un seul volume ; que l'étude ne relève pas d'incidences négatives à ce sujet ;

Considérant que l'immeuble N-O est mitoyen avec le bâtiment situé n°7-9 Quai F. Demets, que ce bâtiment abrite les archives de l'Etat belge, qu'il a un gabarit de R+4 et a la particularité d'avoir des jours dans le mitoyens au niveau du rez-de-chaussée, du 1er étage et du 4e étage; qu'afin de préserver ces jours le bloc O s'implante en retrait de 8,5 m environ du mitoyen et ce à partir du 1er étage ; que la partie

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

du volume qui comble le rez-de-chaussée correspond à la rampe d'accès au parking ; que l'implantation du volume N à proximité directe de la partie arrière de la limite parcellaire latérale n'entraîne pas de limitation du potentiel constructible de la parcelle voisine ; que l'étude a néanmoins mis en évidence que le choix de principes constructifs différents pour étages inférieurs (raccords angulaires) par rapport aux étages supérieurs (raccords arrondis) entraîneront une situation peu esthétique en cas de démolition des entrepôts ; que le demandeur a suivi cette recommandation ;

Qu'initialement le volume d'accès au parking était en retrait de l'alignement, que suite aux recommandations de l'étude d'incidence, il a été prolongé jusqu'au front de bâtisse en continuité de la dalle du 1er étage, qu'une zone tampon entre la grille de nuit et la grille d'accès au parking permet aux voitures d'attendre en dehors de la circulation et donc de ne pas ralentir le trafic sur le Quai Demets ;

Considérant que l'espace en retrait devant le bloc O est revêtu de pavés en pierre naturelle identiques à ceux du trottoir du quai Fernand Demets, assurant une continuité de traitement ; qu'il y a lieu de matérialiser au sol la limite de propriété afin de distinguer l'espace privé du domaine public, tout en maintenant cette continuité de matériau ;

Considérant que le bâtiment N-O comprend désormais 81 logements, dont onze studios ou logements d'une chambre, 46 logements de deux chambres et 24 logements de trois chambres ; que le grand espace commercial et son accès logistique sont maintenus au rez-de-chaussée ;

Considérant que le fait que le quai de déchargement du commerce soit intégré au volume permet de limiter les nuisances pour les logements ;

Considérant que le bloc O et le volume de liaison sont accessibles depuis le quai et s'organisent autour d'un double noyau de circulation vertical qui dessert tous les étages et le niveau -1, que les appartements sont alors distribués par un long couloir d'1,8 m de large qui grâce à une baie en façade (côté Demets) profite d'un éclairage naturel ; que le bloc N s'organise également autour d'un double noyau de circulation verticale accessible en façade Ouest depuis la traversée qui donne également accès aux niveaux -1 et -2 ;

Considérant que la demande modifiée réduit le nombre de logements mono-orientés et indique qu'aucun de ceux maintenus n'est orienté au nord ;

Considérant que les logements réaménagés sont conformes au Titre II du RRU et respectent le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les toitures des bâtiments N et O sont adaptées pour prolonger les deux cages d'escalier d'évacuation jusqu'en toiture et les relier par un volume commun ; que les structures de pergolas sont prolongées et que les installations de pompes à chaleur sont entourées d'écrans acoustiques ;

Considérant que ce bâtiment a une architecture qui se distingue légèrement du reste du site, qu'en effet il s'agit de deux volumes sur un socle commun travaillé comme un ensemble au moyen de terrasses continues et de revêtement identique ; que suite à l'étude d'incidence, l'architecture du bâtiment N a été revue au niveau de l'angle sud-est afin de mieux s'intégrer dans le complexe d'ensemble (arrondissement de l'angle sur les étages 1 à 5) ;

Considérant que des surfaces de toiture semi-intensives sont prévues autour des zones techniques des bâtiments N et O ; que les toitures des volumes des cages d'escalier accueillent des panneaux solaires ;

Traitement architectural de l'ensemble et techniques :

Considérant que le projet conserve une composition de façades en éléments de béton préfabriqué et que le demandeur précise le choix de pigmentations claires ; que le revêtement métallique du dernier niveau est également éclairci ; que ces choix visent à limiter l'absorption de chaleur par les parements ;

Considérant que la recomposition du bâtiment A-G introduit une alternance de terrasses et un traitement des panneaux par travée ; que les passages du rez-de-chaussée et les variations du parement donnent une lecture plus fractionnée du front bâti ; que l'appréciation architecturale porte sur ces dispositions modifiées ;

Que le site se trouve dans une zone anciennement industrielle de la Commune d'Anderlecht, que les matériaux proposés sont qualitatifs et que s'ils ne s'inspirent pas du contexte environnant et viennent

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

même en totale opposition aux matériaux présents dans le quartier, que cela permet un changement de paradigme, une architecture contemporaine plus en lien avec les matériaux de la tour Atlas ;

Que l'étude d'incidences relève que, de manière générale, les bâtiments projetés se différencieront architecturalement des constructions existantes par la taille des bâtiments et la cohérence architecturale entre les bâtiments mais que cela conférera aux bâtiments du projet un caractère d'ensemble architectural présentant une identité spécifique et forte dans un environnement caractérisé par une grande diversité des constructions ; que même si les bâtiments avaient été conçus avec des architectures différentes, les bâtiments projetés se différencieraient inévitablement du bâti existant à cause de l'évolution des modes de construction et des options du PPAS ;

Considérant que la demande requalifie l'îlot en le divisant en deux îlots plus petits ;

Que les arrondis des volumes et les matériaux prévus dans le projet sont les seuls éléments qui donnent de la personnalité au site et permettent à la fois l'identification du projet comme ensemble et la création d'un appel vers la nouvelle traversée et ses espaces verts accessibles au public ;

Considérant que tout le site se veut unifié, qu'il est tout à fait compréhensible d'assumer une architecture d'ensemble avec un traitement cohérent présentant des matériaux et un langage semblable pour une identité forte, que cela ne veut pas dire que les bâtiments ne doivent pas avoir leur propre identité et mieux s'intégrer dans le contexte au moins au niveau des points d'accroche et de manière plus progressive tout au long des rues Vander Bruggen et Scheutveld ;

Considérant que les installations de pompes à chaleur sont réduites et réorganisées, avec un passage annoncé à des installations collectives ; que les unités prévues au-dessus de l'accès au parking sont supprimées ; que les autres installations sont regroupées dans des zones décaissées et accompagnées d'écrans acoustiques ; que le demandeur renvoie à un complément d'incidences du 25/02/2026 et au permis d'environnement modifié du 20/03/2026 ;

Considérant que le tableau du projet modifié mentionne 2 678 m² de toitures végétalisées semi-intensives et 325 m² de bacs plantés intensifs, soit 3 003 m² et environ 38 % des 7 988 m² de surfaces de toiture recensées ;

Considérant que la ventilation des logements est représentée par des ouvertures intégrées aux éléments de façade, d'une largeur annoncée de 10 cm et d'une hauteur de 40 cm ; que, pour les terrasses couvertes, le rejet est intégré au plafond et la prise d'air est annoncée à six mètres au moins ; que les hottes des logements fonctionnent en recirculation et les hottes commerciales sont évacuées en toiture ;

Considérant que le projet prévoit une stratégie « zéro énergie fossile », que pour se faire il prévoit, entre autres, la mise en œuvre de protections solaires extérieures pour lutter contre le risque de surchauffe des logements en période estivale ; que les documents précisent que ces dispositifs sont automatiques et présents pour les orientations sud, ouest et est ;

De manière générale :

Considérant que la réalisation du projet, comme tout projet de construction, aura une incidence sur l'environnement local en entraînant de nouvelles ombres ; que les ombres générées sur les bâtiments et parcelles riveraines sont généralement assez limitées d'après l'étude d'incidence, à l'exception des ombres portées sur la parcelle Demets n°7 qui est située au nord du bâtiment N-O, que s'agissant d'un immeuble comprenant les archives de l'état, cette incidence est acceptable ;

Considérant que le nombre de logements mono-orientés est ramené de 101 sur 343 à 40 sur 254, soit une diminution de leur proportion de 29,4 % à 15,7 % ; qu'aucun des logements mono-orientés maintenus n'est orienté au nord ; que ces modifications apportent une réponse à l'objectif de réduction des logements mono-orientés fixé par la commission de concertation, en particulier pour les orientations défavorables ;

Considérant que l'espace public créé profitera de l'ensoleillement direct une grande partie de la journée sans être totalement ensoleillé, que cette situation est favorable à une occupation tout au long de l'année ;

Considérant que le projet modifié prévoit des parements en béton de teinte claire, un revêtement métallique plus clair au dernier niveau, des surfaces végétalisées en toiture et des plantations au sol et sur dalle ; que ces dispositions constituent les réponses apportées par le demandeur à la condition relative à l'albédo et à la limitation de l'échauffement ;

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

Qu'au niveau des vents, l'étude ne relève pas de risque particulier de création de tourbillons ;

Aménagements extérieurs :

Considérant que le demandeur distingue la traversée et les espaces extérieurs ouverts au public des jardins privatifs clôturés ; qu'il propose une servitude de passage public, gratuite et perpétuelle, sur une assiette d'environ quatre mètres de largeur, en maintenant la propriété privée du terrain ;

Considérant qu'il s'agit de deux jardins communs (l'espace vert nord et l'espace vert sud), de la traversée et des zones de recul adjacentes à celle-ci ; que ces espaces présentent des caractéristiques différentes: très peu fréquenté pour l'espace nord, fréquentation moyenne pour l'espace sud et usage plus intense pour la traversée et les zones de recul adjacentes ;

1. Traversée publique :

Considérant que le projet prévoit une nouvelle traversée cyclo-piétonne qu'il conçoit comme la colonne vertébrale de l'organisation des déplacements sur le site en y reliant la grande majorité des accès des noyaux de logement et en y implantant l'accès du local vélo commun ; que l'étude d'incidences estime cette structuration des activités est une option pertinente du point de vue des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière ;

Considérant que la création d'un lien entre la rue Scheutveld et le quai Fernand Demets destiné aux modes actifs permet une porosité du site et renforce les relations entre le quartier, le canal et le futur développement de la Brasserie Atlas ; que cet élément est apprécié au regard de son intérêt propre pour le bon aménagement des lieux, de son accessibilité publique encadrée par une servitude gratuite et perpétuelle et des conditions imposées pour en garantir la mise en œuvre effective ;

Considérant que la traversée est bordée de commerces aux angles et d'équipements d'intérêt collectif dans les espaces intermédiaires, notamment au rez-de-chaussée des bâtiments H et I ; que cette répartition met ces fonctions en relation avec le passage ;

Considérant que le fil d'eau et les jets d'eau sont supprimés dans les aménagements modifiés ; que le programme de la traversée comprend un damier de cubes en béton, des tables de jeux et un socle circulaire pouvant servir d'assise ou de petite scène ;

Considérant que la notice paysagère précise les familles de matériaux et les modèles indicatifs du mobilier : pavés en terre cuite, béton de teinte brune pour la voie interne, béton gris clair pour les dispositifs de jeux, chaises et bancs en béton, et arceaux vélos en U renversé ;

Considérant que le damier, les tables de jeux et le socle sont disposés en relation avec la traversée ; que les extrémités des tables sont prévues pour permettre l'installation de personnes à mobilité réduite ; que les plans et détails figurant dans la note précisent ces aménagements ;

Considérant que les arceaux vélos sont rapprochés des façades aux entrées de la traversée et le long de l'avenue Raymond Vander Bruggen afin de dégager les cheminements ; que l'offre extérieure comprend 52 places ;

Considérant que les aménagements prévus sont de nature à favoriser les rencontres et la création de lien social ; qu'ils sont placés de manière à inviter les passants à se poser un instant ; que par contre l'étude d'incidences recommande d'affiner l'aménagement de cet espace pour limiter les risques de conflit d'usage et d'usagers mais aussi pour favoriser le lien visuel entre la rue Scheutveld et les abords du canal et pour adapter les installations en fonction du statut ;

Considérant que le projet paysager conserve un boisement jardiné tout en introduisant, dans le jardin nord, une zone décaissée de 320 m² et une mare de profondeur variable ; que cette adaptation prend en compte la présence d'un milieu humide sur le site et diversifie les aménagements proposés ;

Considérant que les plantations sur dalle sont prévues dans des épaisseurs de substrat différenciées ; que la note annonce une épaisseur moyenne de 1,70 m sur 767 m² et une épaisseur de 45 à 60 cm sur

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

461 m² ; que les mottes sont fixées sur des treillis soudés disposés sous les plantations et recouverts de remblais ;

Considérant que les fosses de plantation des arbres et les revêtements drainants prévus dans les espaces extérieurs contribuent à la perméabilité des surfaces ; que les plantations structurent la traversée et participent à sa qualité paysagère ;

Considérant que les potelets inutiles derrière les conteneurs du côté du quai Fernand Demets sont supprimés ; que les autres potelets sont maintenus pour limiter l'accès des véhicules, avec des dispositifs amovibles destinés aux services autorisés ;

Considérant que les revêtements prévus sont du béton sablé brun pour la voirie interne sur une largeur de 4 m et des briques en terre cuite dans un camaïeu de couleur brune pour le reste ;

Considérant que l'éclairage du jardin central est principalement assuré par des luminaires suspendus et celui des cheminements privatifs par des dispositifs bas ; que les modèles indicatifs sont précisés dans la notice paysagère ; que le demandeur s'engage à obtenir l'accord de Sibelga avant l'installation ;

Considérant que le demandeur annonce une servitude gratuite et perpétuelle de passage public sur une assiette d'environ quatre mètres et l'ouverture au public des espaces extérieurs non clôturés ; que les clôtures sont positionnées de façon à maintenir les accès aux halls depuis les espaces ouverts ;

Considérant qu'une voie accessible aux services d'incendie est ajoutée entre les bâtiments A-G et I-J et qu'un chemin privé est prévu au nord pour l'accès des lifts de déménagement ;

2. Jardin commun :

Considérant que le projet prévoit deux espaces collectifs accessibles uniquement aux habitants des logements ; qu'il s'agit des jardins des copropriétés, le premier entre les bâtiments K-M / N-O et la limite parcellaire nord et un deuxième entre les bâtiments projetés au sud (A, B, C, D, E, F, G, H, I et J) et la traversée ;

Considérant que la demande prévoit des clôtures à barreaudage métallique avec portillon d'accès afin de séparer les espaces publics des espaces privatifs ; que la demande ne fournit pas de détails à ce sujet, que la note de paysage mentionne qu'elles ont une hauteur d'environ 2,2 m ; que le barreaudage permet de garantir une transparence visuelle depuis et vers la traversée ;

Considérant qu'une partie de ces jardins se trouve également au-dessus de la dalle du sous-sol ;

Considérant que les passages des bâtiments K-L-M sont réorganisés pour établir des liens directs avec le jardin nord ; que ce jardin comprend notamment la zone humide et un chemin permettant l'accès pour les déménagements ;

Considérant que le bâtiment A-G présente trois passages et que les noyaux de circulation y sont reliés de manière à permettre l'accès aux logements sans traverser le jardin ; que le jardin sud conserve des cheminements et accueille une voie d'accès destinée aux services d'incendie ;

Considérant que l'aménagement de ces espaces est étudié de manière à préserver les logements du rez-de-chaussée des vis-à-vis que cependant, comme expliqué précédemment dans l'avis, cela ne suffit pas à créer des logements de qualité ; que seuls les chemins seront éclairés par des éclairages bas ;

Considérant que les passages du bâtiment A-G et les halls traversants réorganisés des blocs K-L-M créent des relations visuelles entre les rues, la traversée et les jardins ;

3. Zones de recul :

Considérant que le projet prévoit des zones plantées devant tous les bâtiments qui s'implantent le long de la traversée mais aussi le long de la rue Scheutveld au niveau du bloc K ; que le RRU définit la zone de recul comme la partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ;

Qu'il définit l'alignement comme la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines ;

Que ces zones sont donc bien à considérer comme zones de recul même si le demandeur argumente l'inverse puisqu'il définit le nouvel alignement proposé par le front de bâtisse des nouvelles constructions

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

implantées le long de la nouvelle voirie, que par conséquent les zones plantées prévues systématiquement devant ces bâtiments ne sont pas, au sens du RRU, des zones de recul, que l'alignement ne peut se trouver à cet endroit que si l'entièreté de la zone est publique ;

Que l'étude d'incidences encourage le demandeur à les traiter effectivement comme des zones de recul, que cela n'est pourtant pas souhaitable, qu'en effet le RCU impose de clôturer les zones de recul en contact avec l'espace public, qu'ici ces zones doivent participer à la qualité de l'espace ouvert et public afin de permettre un projet de valeur pour le quartier avec un passage confortable et qualitatif, qu'il n'est donc pas souhaitable de suivre cette recommandation ;

Considérant que ces espaces remplissent, par leur aménagement et leur fonction de mise à distance des logements par rapport à l'espace public, le rôle de zones de recul ; qu'ils doivent conserver un caractère ouvert, la limite entre les domaines privé et public devant être matérialisée par des plantations basses ou du mobilier urbain, sans clôture ; que les affectations des rez-de-chaussée ont été revues pour accueillir majoritairement des équipements d'intérêt collectif et des commerces, de manière à renforcer les relations avec la traversée et à contribuer à son animation ;

Considérant que la zone en retrait devant le bloc K est réaménagée par le déplacement et la suppression de certains arbres, en relation avec le recul du bâtiment ; que la composition proposée cherche à dégager la vue depuis la rue Scheutveld tout en maintenant une zone plantée infiltrante ;

Considérant que certaines de ces zones ne sont pas végétalisées car elles ont pour vocation d'accueillir d'éventuelles terrasses d'HoReCa pour activer la traversée, que ces aménagements ne sont pas conformes aux prescriptions relatives aux zones de recul mais son néanmoins utiles pour rendre l'espace vivant et chaleureux pour les utilisateurs ;

Considérant que la convention du 20 octobre 2025, signée entre la Commune d'Anderlecht et la société The Dock représentant les propriétaires du projet, organise une servitude de passage public gratuite et perpétuelle sur fonds privé entre la rue Scheutveld et le quai Fernand Demets ; que l'assiette de ce passage, d'une largeur d'environ quatre mètres, est identifiée sur le plan annexé à la convention ; que la convention définit les modalités d'accès, d'aménagement et de réception du passage ainsi que la répartition des responsabilités d'entretien et de réparation ; que la commune assure notamment le nettoyage et l'entretien des surfaces pavées ou bétonnées, tandis que les propriétaires prennent en charge les espaces plantés, l'éclairage et les réparations des revêtements ; que cet accord encadre ainsi l'ouverture publique de la traversée et la gestion de ses abords ;

4. Trottoirs :

Considérant qu'hormis le Quai Fernand Demets, le reste des voiries entourant le site sont des voiries communales ; que l'avenue Vander Bruggen et la rue Scheutveld présentent des arbres en fosse en voirie ;

Considérant que la demande modifiée prévoit une aire de livraison le long de l'avenue Raymond Vander Bruggen impliquant la suppression de trois places de stationnement ; que deux espaces-tri sont implantés sur terrain privé aux extrémités de la traversée ; que les accès à cette dernière et les arceaux vélos sont adaptés dans le plan paysager ;

Considérant que Bruxelles Propreté a marqué, le 12/05/2026, son accord de principe sur la collecte en espaces-tri pour le projet ; que la solution retenue dans la note comprend deux sites sur terrain privé, accessibles pour la vidange ;

Considérant que le revêtement de la zone en retrait devant le bloc O est réalisé dans le même matériau que le trottoir existant ; que le marquage de la limite de propriété doit être identifié au plan afin de distinguer les emprises et responsabilités d'entretien ;

Considérant qu'il y a lieu de remettre les trottoirs en l'état après le chantier et de prendre toutes les précautions nécessaires pour préserver les arbres d'alignement en voirie ;

Considérant qu'à ce sujet, le plan d'implantation de la nouvelle situation et le plan paysager ne reprennent pas les mêmes aménagements, qu'il y a lieu d'être cohérents entre ces deux documents ;

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

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

Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 (TROTTOIR EN SAILLIE OU AU DROIT DES ENTREES

CARROSSABLES : http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_7_FR.pdf);

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

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

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

5. Diversité/biotope :

Vu la note paysagère jointe à la demande ;

Considérant que l'étude d'incidence relève que le projet présente des incidences positives et négatives à ce sujet ; qu'en effet la mise en œuvre du projet entraînera la suppression de l'écosystème actuel du site, que cette perte sera néanmoins compensée par de nouvelles plantations variées en types et en strates ;

Que l'écosystème actuel est le résultat d'excavations et non pas de conditions particulières qui ne peuvent pas être recréées ailleurs ; que l'étude d'incidences signale qu'un entretien régulier de la partie haute s'est fait jusqu'en 2019 et que le site était utilisé comme parking en 2022 ; que par conséquent l'état écologique rencontré actuellement n'est que très récent ;

Qu'une zone naturelle de type marais demande une gestion particulière en limitant notamment l'accès et le type d'activités humaines qui peuvent s'y dérouler ; que, aussi bien les plans réglementaires (PRAS et PPAS) que les plans stratégiques (PRDD, BKP, PCD...), prévoient plutôt le développement d'espaces à utilisation intensive par les habitants ;

Que l'écosystème humide se limite à la partie excavée au centre du terrain, appelée « la fosse » dans l'étude d'incidences, et que le reste du terrain est un écosystème de friche ;

Considérant que les plaintes relevées lors de l'enquête publique font état du remplacement des biotopes existants (roselière, marsaults, saules blancs, peupliers, bouleaux, ronciers, flore saxatile, eupatoire chanvrine, etc.) plutôt que de leur développement, qu'elles relèvent la présence sur site des espèces (faune et flore) suivantes : fauvettes babillardes ou grisettes, fauvettes à tête noire, rousseroles verderolle, moineaux domestiques, rougequeue noirs, tourterelles turques, étourneaux sansonnets, mammifères divers, batraciens divers ;

Que la disparition du milieu actuel présent sur le site constitue indéniablement une incidence négative mais que le chargé d'étude estime qu'elle n'est pas de nature à modifier notablement le contexte biologique en dehors du site ; que les assainissements encore nécessaires vont également faire disparaître la biodiversité existante ;

Considérant que les aménagements modifiés comprennent une zone humide et une mare dans le jardin nord, des strates végétales différenciées, des nichoirs intégrés et des refuges complémentaires pour la petite faune ;

Considérant que le demandeur indique retenir les espèces recommandées par Bruxelles Environnement et renvoie à la légende du plan de plantations ; que la notice paysagère présente une liste d'essences réparties par strate ;

Considérant que le jardin nord est adapté par l'aménagement d'une zone décaissée de 320 m² intégrant une mare de profondeur variable ; que cette disposition apporte une réponse à la demande d'un paysage tenant compte du milieu humide ;

Considérant que sept nichoirs encastrés sont prévus dans la façade nord du bâtiment A-F, dont trois pour le rougequeue noir, deux pour le moineau domestique et deux pour la bergeronnette ; que des nichoirs dans les arbres, des tas de bois mort et des hôtels à insectes complètent ces dispositions ;

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

Considérant que la note annonce un recul d'au moins quatre mètres des arbres à haute tige par rapport aux façades et limites mitoyennes ; que six arbres le long de la rue Scheutveld restent toutefois implantés à une distance de 2,5 à 3 m de la limite mitoyenne ; que cette exception doit être appréciée distinctement ;

XXX

Parkings et mobilité :

Considérant que l'étude d'incidence a donné lieu à 111 recommandations, qu'une de ces recommandations concernait l'adaptation de l'offre en stationnement pour les habitants en fonction du profil de mobilité et de l'ambition de durabilité prévue pour le projet avec un nombre de places (incluant les éventuelles places destinées aux véhicules partagés) compris entre 0,5 et 0,7 emplacements par logement ;

Qu'en suivant ces recommandations le nombre d'emplacements de stationnement a d'abord été réduit à 184, que le fait générateur de l'étude a donc disparu ; Que la commission de concertation et le fonctionnaire délégué ont également demandé à ce que le ratio soit revu pour respecter les prescrits du PPAS (0,7) ; qu'au final la dernière version du projet diminue encore le nombre d'emplacements de stationnement à 179 ;

Considérant que le programme modifié comprend 254 logements et 179 places automobiles au total ; que 118 places individuelles, douze places de voitures partagées et quatre places à partager entre deux familles sont affectées à l'offre résidentielle ; que les 45 autres places concernent les commerces, les équipements et le public ;

Considérant que le site se trouve en zone d'accessibilité B donc bien desservi en transport en commun ;

Considérant qu'en phase d'exploitation, le site accueillera un peu moins de 800 habitants et environ 60 travailleurs ;

Considérant que le site se trouve à proximité immédiate de la piste cyclable ICR CK qui se trouve sur le Quai Demets et longe le canal, qu'il s'agit d'un tracé majeur de la Région, faisant partie du réseau d'itinéraires cyclables régionaux, du réseau touristique européen Eurovélo ainsi que du réseau RER-vélo qui relie Bruxelles avec Halle et Vilvorde ;

1. Piéton :

Considérant que les passages du bâtiment A-G, le double accès au bâtiment J et les entrées réorganisées des blocs K-L-M améliorent l'accès direct aux logements depuis les espaces ouverts ; que les habitants des bâtiments concernés ne sont plus tenus de traverser le jardin pour rejoindre leur noyau ;

Qu'en ce qui concerne l'accès au bâtiment O qui est orienté vers le quai Demets, ce choix apparaît moins pertinent pour le chargé d'étude car il concentre les accès piétons du noyau le plus habité vers une voirie classique présentant un trottoir assez étroit et directement contigu à un axe de circulation structurant alors qu'il estime qu'un accès depuis la traversée serait plus qualitatif et permettrait de réduire les distances vers le réseau de métro et le local vélo commun ; que le demandeur ne suit pas non plus cette recommandation car cela reviendrait à scinder la grande surface commerciale et qu'il estime que la modification ne contribue pas à réduire les incidences négatives ; que la zone de recul minérale créée devant le bâtiment permet justement d'élargir le trottoir à cet endroit et donc de compenser l'étroitesse du trottoir, qu'il semble essentiel que le projet ait une adresse du côté des quais ;

Considérant que les accès aux bâtiments et aux locaux communs ainsi que les cheminements et les aménagements destinés aux personnes à mobilité réduite sont conformes aux prescriptions du titre IV du Règlement Régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit le placement de bancs ; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;

2. Vélo :

Considérant que le projet modifié prévoit 665 places vélos pour les logements, dont 67 adaptées aux vélos spéciaux, et 45 places pour les commerces et équipements, dont deux adaptées ; que les 710 places

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

intérieures sont réparties entre 620 places en sous-sol et 90 au rez-de-chaussée ; que 52 places supplémentaires sont disposées à l'extérieur pour les visiteurs ;

Considérant que les arceaux extérieurs sont rapprochés des façades pour libérer les cheminements et les espaces de transition ;

Considérant que l'offre vélos est répartie entre plusieurs locaux en sous-sol et au rez-de-chaussée ; qu'un deuxième ascenseur vélos est prévu depuis le quai Fernand Demets ; que la note annonce des cabines de 3,40 m sur 2,10 m et une amélioration des dégagements et de la circulation au niveau -1 ; que ces adaptations visent l'usage des vélos spéciaux et la réduction des distances d'accès ;

Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) au premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Considérant que les 67 places pour vélos spéciaux représentent 10,08 % des 665 places réservées aux logements ; que le total de 710 places intérieures dépasse les 656 places du projet amendé ; que les quantités annoncées répondent à la condition de 10 % et au maintien du nombre total de places ;

Voitures :

Considérant que le chargé d'étude considère que le projet n'est pas de nature à entraîner des incidences négatives sur l'accès, la charge ou la circulation des transports publics ; que le projet initial prévoit un parking de 241 places pour voitures avec un accès unique via le quai Demets, que les niveaux de trafic et la présence de files sont plus importants sur l'avenue Vander Bruggen et la rue Scheutveld et que les conditions de circulation en entrée et en sortie de parking n'appellent pas de remarque ; que le quai Demets est une voirie auto confort et que l'implantation de l'accès au parking à cet endroit est donc pertinente ;

Que l'exploitation du site engendrera un trafic de l'ordre de 60 mouvements/heure en heure de pointe, ce que l'étude estime ne pas être de nature à modifier notablement les conditions de circulation aux abords du site ;

Considérant que douze emplacements sont réservés au personnel des commerces et équipements, treize au personnel et aux clients du grand commerce et vingt au public ; que l'offre destinée au grand commerce dépasse le besoin estimé de huit emplacements ; que cette répartition identifie les emplacements affectés aux différentes fonctions du projet ;

Considérant que l'offre résidentielle comprend 118 emplacements individuels, douze emplacements pour des voitures partagées et quatre emplacements à partager chacun entre deux familles ; qu'en retenant une équivalence de cinq emplacements privatifs pour un emplacement de voiture partagée, les 118 emplacements individuels et les douze emplacements partagés représentent 178 équivalents résidentiels, correspondant au ratio de 0,7 emplacement par logement pour les 254 logements ; que les quatre emplacements à partager entre familles complètent cette offre sans nécessiter de double comptage ; que le dimensionnement de l'offre résidentielle peut dès lors être admis sur cette base ;

Considérant que quatorze emplacements pour motos sont prévus au niveau -1 du parking ;

3. Livraisons :

Considérant que pour les livraisons, le projet prévoit un quai pour le grand commerce dans le bâtiment O, que sa taille est réduite et ne peut convenir que si les besoins du grand commerce sont limités et ne nécessitent que l'emploi de fourgons ou de très petits camions, que l'étude d'incidence recommande la création d'un quai de chargement accessible aux camions de transports ;

Considérant qu'une aire de livraison est prévue le long de l'avenue Raymond Vander Bruggen, en remplacement de trois places de stationnement ; que cet aménagement permet d'organiser les livraisons et de limiter les arrêts en double file ainsi que leurs incidences sur la circulation et les logements ; qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de la commune sur cet aménagement ;

Considérant que des accès pour les lifts de déménagement sont prévus depuis les voiries, la traversée et les chemins aménagés dans les jardins ; qu'un couloir commun est ajouté aux étages supérieurs du bâtiment N pour rejoindre une façade accessible depuis le quai Fernand Demets ; que cette organisation permet les déménagements sans passage par un autre logement ;

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

XXX

Gestion des eaux et des sols :

Attendu que le sol est repris en catégorie 0+3 et 3 (uniquement au niveau du bâtiment A-G) à l'inventaire de l'état du sol ;

Vu la RES jointe à la demande ;

Considérant que le projet prévoit le creusement d'un sous-sol commun situé pour sa majeure partie dans une zone du site qui a déjà été excavée dans le cadre d'opérations d'évacuation de terres polluées, que le projet ne prévoit pas de sous-sol sous le bâtiment A-G ; que les choix opérés, notamment du point de vue de l'implantation des sous-sols, permettent de limiter les volumes de déblais, que la mise en œuvre du projet nécessitera l'évacuation de 36.000 tonnes de terres et les terrassements prévus pour le creusement du sous-sol ne concernent qu'un des 6 noyaux de pollution identifiés ;

Considérant que des terres polluées seront par conséquent toujours présentes sur le site après réalisation du projet et les parcelles concernées feront l'objet de restrictions d'usage, que les études de risque déjà réalisées montrent que le maintien des noyaux de pollution identifiés ne présentera pas de risque pour la santé dans le cadre de l'occupation prévue si des mesures appropriées sont prises ;

Considérant que la condition relative au sol impose la reconnaissance de l'état du sol dès que les impossibilités techniques ont été levées ; que le demandeur indique vouloir faire réaliser cette reconnaissance après les travaux ; que cette formulation ne permet pas d'établir le respect du moment imposé ;

Considérant que cette condition doit être comprise comme imposant la réalisation des investigations relatives à l'état du sol dès que les contraintes techniques ayant empêché leur exécution ont disparu et, en tout état de cause, avant toute occupation des parties concernées du site ; que les résultats devront permettre de confirmer l'absence de risque inacceptable pour les futurs usages ou, le cas échéant, de déterminer les mesures de gestion complémentaires à mettre en œuvre ;

Considérant que le demandeur maintient les parois de type Soilmix et prévoit un ouvrage de passage de nappe sous la dalle du parking ; que cette solution est présentée comme répondant à l'alternative autorisée par la condition lorsque le remplacement des parois n'est pas possible ;

Considérant que le recours aux parois de type Soilmix et au passage de nappe n'est admissible que pour autant que le dispositif assure la continuité hydrogéologique et évite un effet barrage susceptible d'aggraver les écoulements souterrains ou les risques d'inondation ; qu'il y a lieu, avant l'exécution des travaux concernés, de produire les documents techniques démontrant le dimensionnement, la localisation et le fonctionnement du drain passif ou de tout ouvrage équivalent prévu à cette fin ;

Attendu que le site se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé ce qui résulte de la présence d'une grande fosse au milieu du site ;

Que le projet prévoit le comblement de ce trou dans le cadre de l'aménagement des bâtiments et des abords, que dès lors, le risque d'aléa d'inondation sur le site sera, en situation projetée, le même que pour les voiries et les bâtiments environnants ;

Considérant que la note présente une rampe couverte d'accès au parking située trente centimètres au-dessus de la hauteur de surverse vers le canal ; que cette adaptation vise à limiter l'entrée d'eau dans le parking en cas d'inondation des voiries ;

Considérant que du point de vue de la gestion des eaux pluviales, le projet a privilégié une approche consistant à rejeter les eaux vers le canal à une approche privilégiant une gestion intégrée de l'ensemble des eaux sur la parcelle ;

Considérant que le Port de Bruxelles a donné, par courriel du 23/04/2026, un accord technique de principe sur le raccordement des eaux pluviales au canal ; que ce courriel précise que le projet n'est pas développé en détail et que les plans détaillés doivent être approuvés avant exécution ;

Considérant que l'accord technique de principe du Port de Bruxelles ne dispense pas le titulaire du permis de soumettre, avant exécution, les plans détaillés du raccordement et les modalités techniques de rejet au gestionnaire compétent ; que cette exigence doit être reprise comme condition d'exécution afin de garantir

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

que le raccordement au canal soit précisément dimensionné, compatible avec les ouvrages existants et conforme aux prescriptions du Port de Bruxelles ;

Considérant que les eaux des toitures végétalisées et des terrasses supérieures sont désormais dirigées vers le canal, sans passage par l'égout public ; que les eaux des toitures techniques et d'une partie des surfaces minérales sont dirigées vers des réservoirs de récupération dont le trop-plein rejoint le canal ;

Considérant que le demandeur prévoit de réutiliser les eaux pluviales pour l'arrosage et pour les toilettes des commerces et équipements ; que la note mentionne deux réservoirs, l'un sous le bâtiment J et l'autre sous le bâtiment O ;

Considérant que les réponses aux recommandations relatives à l'eau comprennent le relèvement annoncé de l'accès au parking, le renvoi des eaux de toitures et terrasses supérieures vers le canal, l'utilisation d'eau récupérée pour les toilettes des commerces et équipements ;

XXX

Gestion des déchets :

Considérant que les déchets des logements sont stockés dans deux espaces-tri comprenant des conteneurs enterrés sur terrain privé, aux extrémités de la traversée ; que Bruxelles Propreté a donné le 12/05/2026 un accord de principe conditionné à la prise en charge des installations, des badges et de leur maintenance pendant cinq ans, ainsi qu'à la possibilité de vidange par ses camions ;

Considérant que les commerces et équipements disposent d'un local de déchets distinct sous le bâtiment N, desservi par un ascenseur ; que leur collecte est annoncée comme organisée par les exploitants et assurée par une entreprise privée ;

XXX

Dérogations sollicitées par le projet :

1. PRAS :

Vu la prescription 0.2. du PRAS qui mentionne que « les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5 000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² de superficie au sol chacun » ;

Considérant que le projet prévoit des espaces libres et végétalisés significatifs, comprenant notamment deux jardins communs d'une superficie de plus de 1.000 m² chacun ainsi que des surfaces perméables et plantées (4.051 m² de superficie perméable sur 16.092 m² de terrain) ; que ces éléments permettent de considérer que le projet répond à la prescription 0.2 du PRAS ;

Vu la prescription 0.5. du PRAS qui impose de soumettre tous les projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3 000 m² aux mesures particulières de publicité, que la présente demande y est soumise ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales puis minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ; que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que, compte tenu de la création de deux jardins communs, de la traversée publique, des surfaces perméables et plantées et des conditions imposées en matière d'aménagement extérieur, le projet apporte une réponse acceptable aux objectifs de cette prescription, malgré la transformation substantielle de la friche existante ;

Considérant que les prescriptions relatives aux zones de forte mixité prévoient que ces zones soient affectées prioritairement au logement, qu'elles autorisent également les commerces au rez-de-chaussée, en dehors

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

des lisérés de noyau commercial, mais que leur superficie est limitée par projet et par immeuble à 200 m² et à 500m² pour les commerces de gros ;

Considérant qu'un liséré de noyau commercial existe au carrefour entre le Quai Fernand Demets et l'avenue Raymond Vander Bruggen, qu'il ne concerne cependant pas le site du projet ;

Considérant que la demande modifiée comporte cinq espaces commerciaux et neuf équipements d'intérêt collectif ;

Que la demande prévoit une superficie commerciale répartie entre plusieurs espaces de rez-de-chaussée ; que cette superficie est appréciée au regard des prescriptions applicables en zone de forte mixité, des dispositions du PPAS non annulées et applicables au périmètre concerné, ainsi que de l'organisation concrète du programme ; que les commerces projetés participent à l'animation des rez-de-chaussée et restent compatibles avec la fonction résidentielle dominante du projet ;

Que la demande prévoit 1 977,90m² de commerce sur l'ensemble du projet ; que la prescription 4.2 prévoit que les superficies de commerce puissent être portées à 1 000 m² pour les commerces et 2 500 m² pour les commerces de gros sous certaines conditions et jusqu'à 5 000 m² si cette possibilité est prévue par un PPAS ; que la demande est conforme à l'article 37 du PPAS ;

Considérant que l'îlot est en friche depuis le début des années '90 et à l'abandon par l'entreprise Shell, que le site se trouve en zone d'accessibilité B du RRU, que le projet permet la restructuration du tissu urbain et concerne l'ensemble de la friche, qu'il prévoit plus de 50% de superficie de plancher affectée au logement et maximum 40% affectée au commerce dont il garantit la réalisation concomitante et prévoit des espaces verts correspondant à plus de 20% de superficie au sol ;

Considérant que la prescription 4.5 du PRAS prévoit que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et que la nature des activités soit compatible avec l'habitation ; que la nature des activités projetées, comprenant principalement du logement, des équipements d'intérêt collectif et des commerces de rez-de-chaussée, est compatible avec l'habitation ; que les caractéristiques urbanistiques du projet doivent être appréciées au regard du contexte particulier d'un site en mutation, de son implantation le long du canal, de la présence de la tour Atlas, des prescriptions du PPAS Biestebroek et des modifications apportées au projet afin d'améliorer son insertion ; que, dans ce contexte, les gabarits, implantations, retraits, traitements de façade et espaces ouverts assurent une transition acceptable avec le cadre urbain environnant et justifient la conformité du projet à la prescription 4.5;

Considérant que la prescription 25.1 du PRAS prévoit que les actes et travaux ayant pour objet la création de voiries soient soumises aux mesures particulières de publicité, que la présente demande y est soumise ;

2. PPAS :

Considérant que la demande s'inscrit dans le périmètre spécifique « E » du PPAS Biestebroek, approuvé le 7 décembre 2017 ; que ce plan a fait l'objet d'une annulation partielle par l'arrêt n°247.806 du Conseil d'État du 17 juin 2020 ; qu'au vu des éléments du dossier, cette annulation ne porte pas sur le périmètre spécifique « E » dans lequel s'inscrit la présente demande ; qu'il y a toutefois lieu, par prudence, de ne prendre en considération que les prescriptions du PPAS non annulées et applicables au périmètre concerné, sans déduire de cette applicabilité une validation automatique du projet ;

Considérant que l'autorité compétente fonde son appréciation non sur le seul PPAS, mais sur l'ensemble des normes, avis et éléments d'instruction applicables, à savoir notamment le PRAS, le Règlement Régional d'Urbanisme, le Règlement Communal d'Urbanisme, le CoBAT, les résultats de l'étude d'incidences, les avis recueillis, les réclamations introduites, les modifications successives apportées au projet, les conditions imposées et les compléments produits dans le cadre de la circulaire « We Are Nature » ;

Considérant que les prescriptions du PPAS invoquées dans la présente décision sont examinées individuellement, pour autant qu'elles soient non annulées et applicables au périmètre spécifique « E » ; que les éventuelles dérogations sollicitées au PPAS sont également appréciées de manière autonome au regard du bon aménagement des lieux ; que, dès lors, même en cas de discussion sur la portée résiduelle du PPAS, la motivation de la présente décision repose sur une appréciation concrète et autonome du projet au regard des autres normes et éléments du dossier ;

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

Considérant que la demande est conforme au prescrit du PPAS en ce qui concerne le taux d'emprise au sol maximum par parcelle/projet qui est de 50% dans ce cas-ci ; que l'emprise bâtie du projet est de 49,67 % ;

Considérant que l'article 4 du PPAS définit les alignements comme étant les périmètres extérieurs des zones constructibles, que la demande sollicite deux dérogations aux alignements, une qui concerne le bloc K qui se trouve en retrait d'environ 10 m par rapport à l'alignement, et l'autre qui concerne le bloc O qui en maintenant des angles droits vient créer un triangle résiduel entre l'alignement et le front de bâtisse ;

Considérant que si la zone de recul devant le bloc K se justifie en ce qu'elle ouvre les perspectives vers la traversée depuis l'avenue Malherbe et la rue de l'Aiguille mais également vers la tour Atlas et le développement futur de cette zone d'équipement, que cela permet la mise en valeur du patrimoine architectural du quartier, une rationalisation des surfaces de pleine terre et accentue l'importance de la liaison piétonne et du lien avec le canal, que cette dérogation est donc préférable au respect strict de l'alignement ;

Considérant d'ailleurs que l'article 38 relatif aux alignements dans les zones de forte mixité donne un peu plus de souplesse étant donné qu'il mentionne qu'en l'absence de front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade est libre ; qu'il n'en reste pas moins une dérogation à l'article 4 qui est valable pour l'ensemble des zones ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bloc O, il est nécessaire de marquer la limite de propriété pour des questions d'entretien puisque cet espace restera privatif ;

Considérant que l'article 8 qui concerne la hauteur des constructions est majoritairement respecté, qu'il impose une hauteur de 18m maximum sur une bande de 20m de profondeur du côté du quai, une émergence de 14 niveaux (plus rez-de-chaussée) et une hauteur de 14m pour le reste ; que les prescriptions autorisent un niveau de toiture supplémentaire aux conditions de l'article 9 ;

Considérant que l'immeuble A-G présente une hauteur sous corniche de 12,54 m, l'immeuble H de 13 m, l'immeuble I de 12,50 m et l'immeuble K-L-M de 12,50 m ; que l'immeuble J présente une hauteur sous corniche de 16,56 m, mesurée depuis le niveau du trottoir, sur une profondeur de 20 m ;

Considérant que les hauteurs sous corniche de l'immeuble N-O sont maintenues à 12,70 m sur une profondeur de 22 m pour le bloc N, et à 17,30 m sur une profondeur de 27 m et à 9,80 m sur le reste pour le bloc O ; que l'émergence est indiquée au plan par un gabarit R+N constituant une moyenne ; que des variations de gabarit sont admises dans une limite de deux niveaux, pour autant que le profil moyen général demeure équivalent à la hauteur déterminée au plan ;

Considérant que l'immeuble N-O ne répond pas spécifiquement à cette règle mais répond bien à l'esprit de la règle qui mentionne qu'une souplesse dans les gabarits est nécessaire pour pouvoir s'insérer dans le contexte environnant de manière qualitative, que le principe des variations de hauteurs est donc admis par le PPAS mais limité ; qu'une tour à cet endroit n'est pas pertinente car elle se place en concurrence avec les bâtiments déjà présents ou autorisés aux alentours, que cette partie-là du canal ne présente pas de tour, que la demande propose donc une alternative plus sculptée qui répond mieux au contexte urbain et permet la mise en valeur de la tour Atlas ; que l'immeuble est donc plus étalé qu'une émergence (pour rappel, une émergence se veut plus haute que large et profonde) mais travaillé avec un socle commun pour créer un ensemble plus profond mais moins haut qui correspond à l'ambition paysagère à cet endroit de la rive Est du canal ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le projet modifié prévoit 3 003 m² de toitures végétalisées, soit environ 38 % des surfaces de toiture, comprenant 2 678 m² de toitures semi-intensives et 325 m² de plantations intensives sous forme de bacs disposant d'une épaisseur de substrat de 60 cm ; que les surfaces semi-intensives sont aménagées autour des zones techniques et les bacs plantés entre les terrasses des étages supérieurs ; que cette répartition contribue à la qualité paysagère des toitures tout en permettant leur utilisation pour les terrasses, les équipements techniques et les installations solaires ; que cette combinaison de plantations intensives et semi-intensives constitue une réponse acceptable à l'objectif de végétalisation poursuivi par la commission de concertation et justifie de ne pas imposer une végétalisation intensive de l'ensemble des toitures plates ;

Considérant que le fonctionnement des installations techniques et solaires nécessite, selon leur nature, une ventilation à l'air libre ou une exposition au soleil, justifiant leur maintien hors d'un volume fermé ; que les équipements techniques sont regroupés dans des zones de toiture décaissées et masqués par les acrotères et les écrans acoustiques, de manière à ne pas être visibles depuis la nouvelle traversée ; que cette implantation limite leur impact visuel et assure leur intégration à la composition des bâtiments ; que ces

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

dispositions justifient les dérogations aux articles 6, § 3, et 8, § 3, du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 14 du PPAS relatives à l'intégration des équipements techniques dans les volumes de toiture ;

Considérant que la prescription 15 concernant la composition des façades prévoit entre autres que pour les façades terminées par une corniche, cette dernière aie une saillie de 20 cm minimum, que tel n'est pas le cas ici mais qu'au vu de la conception architecturale de l'ensemble cette dérogation se justifie ;

Considérant que l'article 16 du plan particulier d'affectation du sol vise à maximiser le nombre de logements bénéficiant d'ouvertures sur au moins deux façades ; que le projet modifié réduit fortement le nombre et la proportion de logements mono-orientés ; que la réorganisation des immeubles privilégie les logements traversants ou d'angle, favorisant l'éclairage naturel, la diversité des vues et les possibilités de ventilation naturelle ; qu'aucun des logements mono-orientés maintenus n'est orienté vers le nord ; que ces adaptations améliorent les qualités résidentielles du projet et répondent à l'objectif poursuivi par cette prescription ; que, dans ce contexte, la dérogation initialement envisagée sur ce point n'a plus lieu d'être maintenue ;

Considérant que le projet modifié prévoit une gestion séparative des eaux pluviales ; que les eaux provenant des toitures végétalisées semi-intensives et des terrasses comprenant des plantations intensives sont dirigées vers le canal ; que les eaux des toitures techniques sont acheminées vers deux réservoirs de récupération pour être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts et l'alimentation des toilettes des commerces et des équipements collectifs ; que les trop-pleins de ces réservoirs sont également raccordés au canal ; que cette organisation assure la récupération et la valorisation des eaux pluviales et vise à limiter le rejet à l'égout ; que, sous réserve de l'approbation technique du raccordement au canal et du respect des conditions imposées, le projet répond aux objectifs de gestion des eaux poursuivis par le PPAS ;

Considérant que l'article 19 du PPAS applicable limite, en cas de nouvelle construction, le nombre d'emplacements de stationnement pour logements entre 0,7 et 1 emplacement par logement, ce ratio étant évalué au regard de quatre critères, à savoir la proximité des transports en commun, la mise à disposition de modes de déplacement alternatifs, le taux de saturation de la voirie et l'intégration du projet dans une démarche de quartier durable ;

que le bien se situe dans une zone bien desservie par les transports en commun et à proximité immédiate du carrefour de Kuregem, lequel constitue un corridor de mobilité, de sorte que le projet répond au premier critère précité ; que le site se trouve également à proximité immédiate de la piste cyclable ICR CK, aménagée le long du Quai F. Demets et du canal, laquelle constitue un itinéraire cyclable structurant à l'échelle régionale ; que le projet modifié contribue en outre au développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture et favorise la multimodalité, de sorte qu'il répond également au deuxième critère ;

que le projet met en place, à cet égard, plusieurs mesures d'accompagnement, à savoir : douze emplacements réservés aux véhicules partagés, chaque emplacement partagé étant considéré comme compensant cinq emplacements privés, quatre emplacements de covoiturage, à raison d'une place par tranche de cinq emplacements, destinés à deux familles, des emplacements pour vélos et vélos spéciaux aisément accessibles ainsi que quatorze emplacements pour véhicules à deux roues motorisés ;

que le nombre de logements a par ailleurs été fortement réduit dans les plans modifiés, le projet amendé comptant 343 logements contre 254 unités résidentielles dans le projet actuellement modifié ; que sur cette base, et en application du ratio de 0,7 emplacement par logement, le besoin en stationnement s'établit en principe à 178 emplacements (0,7 x 254) ;

que le projet s'inscrit dans une démarche de quartier durable au sens du quatrième critère précité et multiplie les mesures visant à limiter le recours à la voiture individuelle ; que ces mesures ne conduisent pas à descendre sous le ratio minimal de 0,7 emplacement par logement, mais permettent d'apprécier ce ratio en tenant compte des emplacements de véhicules partagés, de l'offre vélo renforcée, de la bonne desserte en transports publics, de la proximité des itinéraires cyclables régionaux et de la mutualisation encadrée de certains usages ;

que, afin d'assurer une gestion claire et pratique du stationnement, celui-ci est réparti par typologie : cent-dix-huit emplacements individuels sont dédiés aux logements au niveau -1,5, sur un étage distinct, verrouillable depuis les parkings plus publics et présentant ainsi un degré de sécurité satisfaisant ; que le

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

niveau -1 accueille les emplacements partagés, répartis en deux catégories, à savoir, d'une part, douze emplacements réservés aux véhicules partagés et, d'autre part, quatre emplacements partagés entre deux familles, soit l'équivalent de huit emplacements privés ;

qu'il résulte de ce qui précède que l'offre résidentielle comprend 118 emplacements individuels, douze emplacements réservés aux véhicules partagés et quatre emplacements mutualisés entre familles ; que l'équivalence retenue pour les véhicules partagés permet d'atteindre le besoin théorique de 178 emplacements correspondant au ratio de 0,7 emplacement par logement pour 254 logements ; que les quatre emplacements mutualisés constituent un complément d'offre et ne doivent pas être confondus avec le nombre d'emplacements physiques autorisés ; que la capacité totale du parking, fixée à 179 emplacements automobiles, reste ainsi lisible et cohérente avec le dimensionnement global du projet ;

Considérant que l'article 25 donne les prescrits pour les cheminements modes actifs, que la demande est conforme à ces prescrits ;

Considérant que l'article 37 du PPAS régit les affectations, qu'il mentionne ceci : « Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés au commerce, ainsi qu'au commerce de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce ainsi qu'au commerce de gros. La superficie de plancher affectée au commerce ainsi qu'au commerce de gros, peut être portée jusqu'à 5 000 m² par projet et par immeuble. La superficie de plancher affectée au grand commerce spécialisé peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble » ;

Considérant que les prescriptions du PPAS non annulées et applicables au périmètre permettent, dans certaines conditions, d'augmenter les superficies affectées au commerce au-delà des seuils de base du PPAS ; que la superficie commerciale projetée est répartie au rez-de-chaussée et participe à l'animation des espaces ouverts ; que son admissibilité est appréciée conjointement avec la compatibilité avec l'habitation, l'insertion urbaine du programme et les autres éléments d'instruction du dossier ;

Considérant que les prescriptions du PPAS concernant la zone de forte mixité renvoient vers le RRU en ce qui concerne les profondeurs de construction (art. 39.) ; que cet aspect sera donc analysé par après dans le présent avis ;

Considérant que l'article 41 du PPAS prévoit que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

Considérant que la composition initiale du bâtiment A-G présentait une lecture fortement horizontale en raison de la continuité des terrasses ; que les façades ont été recomposées par une alternance de l'orientation des terrasses et un traitement différencié des panneaux en béton par travée ; que ces adaptations introduisent un rythme vertical, divisent visuellement la longueur du bâtiment et renforcent la lecture des différentes travées ;

Considérant que le rez-de-chaussée est également restructuré par l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif le long de l'avenue Raymond Vander Bruggen, de commerces aux angles du bâtiment et de trois passages établissant des liens visuels entre la rue et le jardin intérieur ; que ces interventions renforcent le soubassement, l'animation des façades et leur relation avec l'espace public ;

Considérant que la recomposition du bâtiment A-G atténue la lecture horizontale critiquée dans le projet précédent et établit un rapport plus cohérent avec la verticalité du contexte bâti ; que le traitement architectural ainsi modifié assure une intégration urbaine satisfaisante ; que le projet est dès lors conforme à l'article 41 du plan particulier d'affectation du sol et que la dérogation initialement sollicitée sur ce point est supprimée ;

Considérant que les prescriptions relatives au périmètre à prescriptions particulières s'appliquent en complément de celles relatives à la zone de forte mixité ;

Considérant que l'article 45 du PPAS impose que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa superficie ;

Considérant que le projet prévoit des surfaces perméables dans les espaces extérieurs et jardins ; que ces surfaces permettent de considérer que le projet satisfait à l'objectif de perméabilité poursuivi par l'article 45 du PPAS, les surfaces sur dalle et les revêtements drainants venant compléter les surfaces de pleine terre ;

Considérant que l'article 65 en ce qui concerne l'aménagement des abords en ZEMU précise que les zones peu esthétiques, telles que celles accueillant les parcs à conteneurs, poubelles, citernes, etc., sont intégrées

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

dans le bâti ; que la demande n'est pas en dérogation à cet article puisqu'il ne s'applique qu'en ZEMU, que le principe peut néanmoins être étendu à la zone de forte mixité étant donné la non-réalisation du bassin prévu à l'article 46 ;

Considérant que la solution modifiée comprend deux espaces-tri sur terrain privé, au bord de la traversée, et s'appuie sur l'accord de principe de Bruxelles Propreté du 12/05/2026 ;

Considérant que les conteneurs enterrés sont destinés aux déchets des logements et qu'un local distinct est prévu pour les commerces et équipements ; que la réalisation et l'entretien des installations sont soumis aux conditions des gestionnaires compétents ;

Considérant que le PPAS encourage le transport de marchandise par la voie d'eau (évacuation des terres, acheminement des matériaux, ...), qu'il y a lieu de respecter cette recommandation ;

3. RRU :

Considérant que le RRU reste d'application pour tout ce qui n'est pas défini par le PPAS ; que compte-tenu de la création de la traversée, les immeubles A-G, J, K-L-M et N-O sont à considérer comme mitoyens car ils s'implantent sur ou contre une limite mitoyenne et le long d'un nouvel alignement tandis que les bâtiments H et I sont à considérer comme isolés ; que dès lors, les articles 3 à 6 du Titre I s'appliquent pour les premiers tandis que ce sont les articles 7 et 8 qui s'appliquent pour les seconds ;

Considérant que l'immeuble K-L-M est en dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'alignement ; que pour les mêmes raisons que celles évoquées pour la dérogation aux articles 4 et 38 du PPAS, la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'immeuble A-G dépasse la profondeur du profil mitoyen du n°7 d'environ 6 m à partir du 1er étage et de 9 m après un recul de 3 m ; que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que dans le projet modifié, le retrait du bloc A est étendu sur deux travées plutôt qu'une dans la demande initiale, à partir du premier étage ; que un retrait latéral de 6,5 m et un dépassement direct en profondeur d'environ 1,3 m par rapport au voisin est désormais prévu ; Que la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est donc acceptable ;

Considérant que le bloc G pourrait être considéré en dérogation également si on prend pour référentiel le bloc F, que s'agissant d'une composition d'ensemble, il n'a pas été relevé de dérogation sur ce point, d'autant que cet immeuble marque l'entrée de la nouvelle voirie ;

Considérant que, dans la version initiale, l'immeuble J s'alignait sur la profondeur de 12 m de l'immeuble voisin situé au n° 4 du quai Fernand Demets, puis atteignait la profondeur de 20 m autorisée par le PPAS après un retrait de 3,90 m ; que cette configuration nécessitait d'augmenter le retrait afin de dégager l'angle de l'îlot, de limiter les vis-à-vis et de préserver la qualité résidentielle de l'immeuble voisin ;

Considérant que le projet modifié étend le retrait du bâtiment J sur deux travées et prévoit un dégagement latéral de 6 m par rapport à la construction voisine, soit un retrait environ deux fois plus important que dans la version précédente ; que cette modification améliore le dégagement de l'immeuble d'angle existant et limite l'impression d'enclavement et les vis-à-vis ;

Considérant que le bâtiment J, implanté à l'angle du quai Fernand Demets et de l'avenue Raymond Vander Bruggen, présente une configuration de type trois façades ; que sa différence de profondeur par rapport à la construction voisine est désormais limitée à 3 m ; que son implantation répond ainsi aux règles applicables aux constructions de type trois façades et aux terrains d'angle ; que la condition formulée par la commission de concertation est respectée ; que le projet modifié est conforme à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'immeuble N-O est mitoyen au bâtiment du n°7, qu'il dépasse largement la profondeur du profil mitoyen existant au niveau du bloc N et les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain mesurée à partir du Quai Demets puisqu'il est prolongé par l'immeuble K-L-M, que cependant en se repérant par rapport à la nouvelle voirie la demande est conforme au $\frac{3}{4}$, qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle, que le bloc N s'adosse au mitoyen sur une profondeur de 20 cm, que le voisin est construit sur toute la profondeur de sa parcelle et possède des jours dans le mur mitoyen latéral et arrière ; que le bloc O est en recul de la mitoyenneté de 8m, que les impacts sont donc réduits et principalement sur le site lui-même, que le projet ne supprime pas les jours ;

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

qu'au vu de la situation particulière de la parcelle et des servitudes, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable car elle répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur des façades avant, qu'en effet la hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à la référence la plus haute ni inférieure à la référence la plus basse ; que dans le cas du bloc A, le voisin est particulièrement bas et la hauteur se rapproche de celle du bâtiment existant sur le coin de l'îlot ; que dans le cas de l'immeuble J, la dérogation est minime et permet un raccord harmonieux entre le bâtiment existant et l'immeuble N-O ; que dans le cas de l'immeuble N-O, la rampe de parking est particulièrement basse par rapport à l'immeuble des archives mais que cette situation est induite par les jours existants à préserver dans le mur mitoyen, que de plus le PPAS prévoit une émergence à cet endroit mais que le projet a déjà réduit afin d'établir un raccord plus harmonieux avec le contexte environnant tout en maintenant une dynamique architecturale des gabarits ; que ces dérogations sont donc acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux mêmes endroits à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur, que pour les mêmes raisons et de la même manière, ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que les installations techniques ne sont pas entièrement intégrées dans le volume des toitures et dérogent dès lors à l'article 6 du titre I du RRU ainsi qu'à l'article 14 du PPAS ; que leur maintien à l'air libre répond aux nécessités de ventilation, d'évacuation de chaleur ou d'exposition solaire propres à leur fonctionnement ;

Considérant que ces installations sont regroupées dans des zones techniques décaissées et implantées en retrait des façades ; qu'elles sont masquées par les acrotères et, le cas échéant, par des écrans acoustiques ; que de ce fait, la dérogation à l'article 6 est également acceptable concernant les éléments techniques ;

Considérant que les immeubles isolés H et I dépassent la moyenne des hauteurs des constructions actuellement présentes sur le site ; que leur hauteur doit toutefois être appréciée dans le cadre du projet d'ensemble, de la mutation du site, de leur implantation au sein de l'îlot, de l'échelle des volumes voisins projetés et des dégagements prévus ; que, dans ce contexte, la dérogation à l'article 8 du titre I du RRU peut être admise au regard du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU pour la zone de recul créée devant le bloc O est, elle, acceptable en ce qu'elle ouvre la perspective sur la traversée depuis les quais, qu'un aménagement conforme à la zone de recul donc végétalisé ne présenterait pas les mêmes qualités d'ouverture et de sensation d'espace mais que l'aménagement est à revoir pour marquer la limite de propriété ;

Considérant que l'article 13 du titre I du RRU impose qu'au moins 50 % de la zone de cours et jardins soit aménagée en surface perméable, en pleine terre et plantée ;

Considérant que le bilan du projet modifié distingue les espaces en pleine terre, les revêtements drainants et les surfaces végétalisées aménagées sur dalle ; qu'il ressort des plans définitifs que la proportion de surfaces perméables en pleine terre et plantées est supérieure à 50 % de la superficie réglementaire de la zone de cours et jardins ; que les revêtements drainants et les surfaces végétalisées sur dalle, comprenant une épaisseur de substrat comprise entre 45 et 60 cm, complètent ce dispositif et contribuent à la rétention et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'article 13 du titre I du RRU impose la végétalisation des toitures plates non accessibles de plus de 100 m² ; que le projet prévoit 3 003 m² de toitures végétalisées, soit environ 38 % des surfaces de toiture, comprenant 2 678 m² de toitures semi-intensives et 325 m² de plantations intensives en bacs ; que les autres surfaces sont notamment occupées par des terrasses, des installations techniques, des panneaux solaires ainsi que les zones nécessaires à leur fonctionnement et à leur entretien ; que les équipements techniques sont regroupés dans des zones décaissées et que les surfaces compatibles avec leur fonctionnement sont végétalisées ; que cette organisation assure une végétalisation substantielle des toitures tout en répondant aux contraintes fonctionnelles et techniques du projet ; que la dérogation à l'article 13 du titre I du RRU est dès lors acceptable ;

Considérant que l'article 16 du titre II du RRU impose de prévoir des installations adaptées à l'entreposage et à la gestion des déchets ménagers ;

Considérant que la gestion des déchets des 254 logements repose sur deux espaces-tri extérieurs équipés de conteneurs enterrés, implantés sur le terrain privé au bord de la voie interne ; que leur capacité a été dimensionnée en fonction du nombre de logements et des différents flux de déchets ; que leur implantation

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

permet un accès aisé aux habitants ainsi qu'aux véhicules de collecte, sans entraver la circulation sur la rue Scheutveld et le quai Fernand Demets ; que Bruxelles Propreté a marqué son accord de principe sur l'aménagement de ces deux espaces-tri ;

Considérant que les déchets des commerces et des équipements d'intérêt collectif sont gérés séparément dans un local spécifique situé au sous-sol du bâtiment N ; que ce local, accessible par ascenseur, comporte des conteneurs adaptés aux besoins des activités projetées ; que leur évacuation est organisée par les futurs exploitants au moyen d'un opérateur privé ;

Considérant que la séparation des flux, le dimensionnement des installations et leurs conditions d'accessibilité assurent une gestion fonctionnelle des déchets produits par les différentes affectations ; que, moyennant le respect des conditions de Bruxelles Propreté et le maintien d'un local distinct pour les commerces et équipements, le projet modifié répond aux exigences de l'article 16 du titre II du RRU ; que la dérogation initialement envisagée sur ce point est donc supprimée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 17 du Titre II en ce qui concerne les locaux poussettes, que cependant les halls d'entrée sont suffisamment spacieux et que dans ce cas-là on observe que les habitants ont plutôt tendance à ne pas utiliser les locaux communs prévus à cet effet, que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que l'article 6 du Titre VIII relatif aux parking énonce ceci : « Le nombre d'emplacements de parage à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement, au maximum de deux emplacements par logement » ;

Considérant que le nombre total de places automobiles est de 179 et que l'offre résidentielle physique et les équivalences de places partagées doivent être distinguées ; Que le nombre d'emplacements prévu est suffisant (ce point est abordé plus en détail dans la rubrique relative aux dérogations au PPAS) et que la dérogation est acceptable ;

4. RCU :

Considérant que la demande déroge à l'article 29 du règlement communal d'urbanisme en raison de la présence de prises et de rejets d'air en façade ;

Considérant que la ventilation individuelle des logements nécessite de maintenir une distance minimale de 6 m entre la prise d'air frais et le rejet d'air vicié ; que les ouvertures pratiquées dans les éléments en béton des façades présentent des dimensions limitées à 10 cm de largeur sur 40 cm de hauteur ; que, pour les logements disposant d'une terrasse couverte, le rejet d'air est intégré dans une entaille aménagée dans le plafond de la terrasse, avec l'éclairage extérieur, tandis que la prise d'air est intégrée à la façade ;

Considérant que ces ouvertures présentent des dimensions réduites et sont intégrées à la composition des façades et des terrasses couvertes, limitant ainsi leur perception depuis l'espace public ;

Considérant que les rejets d'air des surfaces commerciales ne donnent pas sur la voie publique ; que les gaines destinées aux hottes des établissements de type horeca sont intégrées à l'intérieur des bâtiments et débouchent en toiture ; que les hottes des logements fonctionnent en recirculation et ne nécessitent pas d'évacuation extérieure ;

Considérant que les dispositifs projetés répondent aux nécessités techniques de ventilation tout en limitant leur incidence sur l'aspect des façades ; que la dérogation à l'article 29 du RCU est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 45, chapitre VII, Titre I du RCU en ce qui concerne les plantations à haute tige, qu'en effet il est interdit de planter des arbres à haute tige en zone de recul et en zone de retrait latérale, que la demande prévoit la plantation d'arbres dans ces zones étant donné qu'elle crée un passage public et de nouveaux alignements le long de cette voirie cyclo-piétonne ; que la dérogation est acceptable en ce qu'elle participe à l'amélioration des qualités paysagères du site et fait partie d'une composition d'ensemble étudiée en vue d'apporter un maximum de confort aux utilisateurs de la voirie ;

Considérant que la demande déroge aux articles 51 et 52, chapitre VII, Titre I du RCU en ce qui concerne l'aménagement des zones de recul et de retrait latéral et le maintien d'une surface perméable dans ces zones ;

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

Que la convention du 20 octobre 2025, conclue entre la Commune d'Anderlecht et la société The Dock représentant les propriétaires du projet, organise une servitude de passage public gratuite et perpétuelle entre la rue Scheutveld et le quai Fernand Demets ; que l'assiette de cette servitude, d'une largeur d'environ 4 m, est identifiée sur le plan annexé à la convention ; que la convention détermine les conditions d'accès et d'aménagement du passage ainsi que la répartition des responsabilités relatives à son entretien et à sa réparation ; que la commune assure notamment le nettoyage et l'entretien des surfaces pavées ou bétonnées, tandis que les propriétaires assurent l'entretien des espaces plantés et de l'éclairage ainsi que les réparations des revêtements ;

Considérant que cette convention garantit l'ouverture publique et la gestion pérenne de la traversée tout en maintenant son assiette dans le domaine privé ; que les dérogations aux articles 51 et 52 du RCU et à l'article 11 du titre I du RRU, sollicitées dans l'hypothèse où la traversée créerait un nouvel alignement, sont dès lors sans objet ;

Considérant que les dérogations aux articles 51 et 52 du RCU sont acceptables en ce qui concerne la zone de recul devant le bâtiment O ; que son traitement minéral, réalisé au moyen de pavés en pierre naturelle identiques à ceux du trottoir du quai Fernand Demets, assure une continuité avec l'espace public et marque l'entrée de la traversée ;

XXX

We are nature :

Vu le jugement rendu le 29 octobre 2025, par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles qui ordonne à la Région de Bruxelles-Capitale de prendre les mesures nécessaires pour suspendre l'urbanisation et l'imperméabilisation des sites et terrains non bâtis de plus de 0,5 ha sur son territoire, et, ce jusqu'à l'adoption de la révision du PRAS, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026 ;

Considérant que le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le 19 mars 2026 la circulaire « We Are Nature » ; que cette circulaire est entrée en vigueur le 10 avril 2026 et sera d'application jusqu'à la lecture en conseil des Ministres de l'avant-projet du PRAS ;

Considérant que cette circulaire a notamment pour objectif de clarifier le champ d'application du jugement, de préciser les notions utilisées dans ce jugement, mais également de déterminer les modalités de traitement des dossiers concernés par le jugement et de mieux intégrer les enjeux climatiques de la Région dans l'appréciation des demandes de permis ;

Considérant qu'en application de la circulaire, il est demandé aux demandeurs, dont le projet est concerné par la circulaire, de fournir des documents complémentaires, afin que le fonctionnaire délégué puisse prendre en considération dans l'analyse de la demande les critères environnementaux et climatiques ;

Considérant que pour les projets visés par les annexes A et B du COBAT, il est demandé de joindre au dossier de demande le coefficient de biotope par surface renforcé, CBS+ ;

Considérant que la présente demande a été introduite le 25 mai 2022, qu'elle a fait l'objet d'une étude d'incidences, de plusieurs réunions du comité d'accompagnement, d'une enquête publique, d'un avis de la commission de concertation, de décisions successives imposant des modifications de plans et de plusieurs compléments d'instruction ; que l'instruction du dossier était donc largement engagée avant le jugement du 29 octobre 2025 et avant l'entrée en vigueur de la circulaire « We Are Nature » ; que cette circonstance ne dispense toutefois pas l'autorité compétente d'appliquer la circulaire dès lors que la demande était toujours en cours d'instruction à cette date ; que c'est précisément pour cette raison que des compléments spécifiques ont été sollicités auprès du demandeur afin de permettre une appréciation actualisée des incidences environnementales et climatiques du projet au regard de ladite circulaire ;

Considérant qu'il ne ressort pas des données publiques relatives à l'Atlas du réseau hydrographique officiel de la Région de Bruxelles-Capitale que le site de Biestebroek soit identifié comme étang régional, cours d'eau non navigable, fossé désigné ou marais juridiquement reconnu au même titre que d'autres éléments du réseau hydrographique ; que cette absence d'identification ne nie pas la présence d'eau ni l'intérêt

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

biologique d'un milieu humide localisé, mais impose de le qualifier au regard de ses caractéristiques concrètes, de son origine et de son fonctionnement hydrologique effectif ;

Considérant que la présence d'eau stagnante et d'une végétation spontanée dans la partie excavée du terrain ne suffit pas, en soi, à assimiler le site à un marais naturel, ancien et structuré ; qu'il s'agit d'un milieu humide localisé, principalement lié à l'histoire industrielle du site, aux excavations, à l'ancienne présence de cuves et à la topographie artificiellement décaissée du terrain ;

Considérant que cette qualification est déterminante pour l'appréciation de la demande : la présence d'une eau stagnante et d'une végétation spontanée dans une fosse issue des interventions passées ne suffit pas, en soi, à assimiler le site à un marais naturel, ancien, structuré et reconnu comme tel par les outils régionaux relatifs au réseau hydrographique ; que l'intérêt biologique observé doit dès lors être apprécié à partir des caractéristiques concrètes du site, de son caractère récent et anthropisé, de la pollution des sols, des usages antérieurs et des mesures prévues dans le projet, plutôt qu'à partir d'une appellation générique de « marais » qui ne correspond pas entièrement à la réalité hydrologique et historique du terrain ;

Considérant que cette qualification ne conduit pas à nier l'intérêt biologique observé, mais à l'apprécier au regard des caractéristiques concrètes du site, de son caractère récent et anthropisé, de la pollution des sols, des usages antérieurs et des mesures prévues dans le projet ; qu'il ressort de l'instruction, de l'étude d'incidences, des avis recueillis, des réclamations et des compléments fournis dans le cadre de la circulaire « We Are Nature » que l'état écologique actuel résulte d'une évolution spontanée d'un terrain anciennement exploité à des fins industrielles, et non de l'existence d'un milieu naturel protégé dont le maintien intégral aurait été consacré par les outils réglementaires ou par une décision de classement ;

Considérant que la procédure de classement sollicitée pour le site du « Marais du Biestebroeck » n'a pas été poursuivie, le Gouvernement ayant décidé de ne pas entamer la procédure de classement ; que cette décision, combinée aux constats de l'étude d'incidences, ne conduit pas à nier l'intérêt biologique ponctuel de certains milieux présents sur le site, mais confirme que cet intérêt doit être apprécié dans le cadre d'une mise en balance avec les objectifs régionaux de requalification urbaine, de production de logements, de création d'équipements, d'amélioration des liaisons modes actifs et de renforcement qualitatif des espaces ouverts ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une instruction particulièrement approfondie, incluant une étude d'incidences, l'analyse d'alternatives et de variantes, une enquête publique ayant révélé les préoccupations des riverains et associations en matière de biodiversité, de perméabilité des sols, de gestion de l'eau, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien d'une zone humide et de qualité des espaces verts ; que ces préoccupations ont été prises en considération dans l'évolution du projet, notamment par la réduction du programme résidentiel, la diminution de l'offre de stationnement, l'augmentation et la qualification des espaces extérieurs, la création d'une zone humide aménagée, la végétalisation des toitures, l'intégration de dispositifs en faveur de la petite faune et la mise en place d'une gestion séparative des eaux pluviales ;

Considérant que le projet ne se limite pas à substituer des constructions à une friche existante, mais organise une requalification globale du site par la création de deux jardins communs, d'une traversée cyclo-piétonne ouverte au public, d'espaces plantés structurés, de plantations en pleine terre et sur dalle, d'une mare et d'une zone humide dans le jardin nord, de toitures végétalisées semi-intensives et de plantations intensives en bacs ; que ces aménagements permettent de maintenir une présence végétale significative, de diversifier les strates plantées, de renforcer la lisibilité paysagère du site et de créer des milieux de substitution mieux gérés, plus accessibles et plus intégrés au fonctionnement urbain du quartier ;

Considérant que le coefficient de biotope par surface renforcé, CBS+, doit être apprécié non comme un critère isolé ou mécanique, mais comme un outil d'aide à l'analyse permettant de mettre en relation la situation existante, la situation projetée, la qualité écologique réelle du site, son contexte urbain et les mesures correctrices prévues ; qu'en l'espèce, l'analyse doit tenir compte du caractère fortement anthropisé et pollué du terrain, de la nécessité d'assainir et de sécuriser le site, de l'absence de protection réglementaire du milieu actuel, mais aussi de la création d'espaces végétalisés, de surfaces perméables, de toitures plantées, d'une gestion des eaux orientée vers la réutilisation et le rejet vers le canal, ainsi que de mesures favorables à certaines espèces ;

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

Considérant que les incidences négatives liées à la disparition du milieu spontané existant ont été identifiées et ne sont pas minimisées ; qu'elles ont toutefois été mises en balance avec les incidences positives du projet, à savoir la dépollution et la remise en usage d'un terrain enclavé, la production de logements diversifiés, la création d'équipements d'intérêt collectif, l'ouverture d'une traversée publique, l'amélioration de la perméabilité urbaine vers le canal, la réduction de la place de la voiture au regard du projet initial, le renforcement de l'offre cyclable, la végétalisation des toitures et l'organisation d'espaces verts gérés dans la durée ; que cette balance des intérêts permet de considérer que le projet répond à un objectif d'intérêt urbain général tout en intégrant, de manière proportionnée, les exigences environnementales et climatiques renforcées par la circulaire ;

Considérant que l'imperméabilisation supplémentaire doit également être appréciée au regard de la situation concrète du site et des mesures prévues pour en limiter les effets : le projet maintient des superficies perméables significatives, concentre une partie des constructions et des sous-sols dans des zones déjà perturbées ou excavées, prévoit des dispositifs de rétention et de récupération des eaux pluviales, dirige les trop-pleins vers le canal plutôt que vers l'égout, intègre des revêtements drainants et impose une gestion paysagère structurée ; que ces mesures participent à la réduction des effets de ruissellement, à la limitation des risques d'inondation et à l'amélioration du confort climatique local ;

Considérant que, dans un quartier dense et carencé en espaces verts accessibles, le projet ne supprime pas toute relation du site au végétal, mais transforme une friche privée, non organisée et difficilement accessible en un ensemble d'espaces ouverts partiellement accessibles au public et partiellement affectés aux habitants, dont la gestion est encadrée par les conditions du permis et par la convention relative à la traversée ; que cette transformation permet d'assurer une pérennité d'entretien, de sécurité, d'accessibilité et de qualité d'usage qui n'existe pas dans la situation actuelle du terrain abandonné ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, malgré la sensibilité du site et les oppositions exprimées, le projet tel que modifié apporte une réponse circonstanciée aux enjeux identifiés par la circulaire « We Are Nature » ; que les documents complémentaires produits, l'étude d'incidences, les adaptations apportées au projet et les conditions imposées permettent au fonctionnaire délégué d'apprécier concrètement les effets du projet sur les sols, l'eau, le climat, la biodiversité et les espaces ouverts ; que, dans ce contexte, la délivrance du permis est justifiée, sous réserve du respect strict des conditions imposées, celles-ci constituant des garanties nécessaires au maintien de l'équilibre atteint entre urbanisation, requalification du site et prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques.

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 établissant un « Coefficient de biotope par surface » caractérisant le potentiel théorique d'un site pour la préservation ou le développement de la nature et de biotopes et leurs contributions à la cohérence du réseau écologique ;

Considérant que le terrain présente une superficie non bâtie d'un seul tenant supérieure à 0,5 ha ; qu'il y a dès lors lieu d'instruire la demande au regard de la circulaire « We Are Nature » ;

Considérant que la demande comporte une note climatique, le formulaire ad hoc et le calcul du coefficient de biotope par surface renforcé (CBS+), conformément à la circulaire précitée ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse de ces documents que :

- le terrain se situe entièrement hors de réseau écologique bruxellois, en influence paysagère rurale (ville campagne) et humide (ville d'eau ou ville vallée), ainsi qu'en zone de valeur biologique modérée ;
- le CBS+ est analysé sur une superficie totale de 16.082 m², correspondant à l'entièreté des parcelles concernées par le projet ;
- le projet est évalué par le CBS+ comme ayant une importance faible dans le réseau écologique bruxellois, et un degré de liberté élevé lié au type de projet « construction neuve sur terrain non bâti » ;
- le score du CBS+ du terrain s'élève à 37,1% (note D, mention biotope « ++ »), pour un CBS+ de référence de 31,2% ;
- le score du CBS+ est donc supérieur à la valeur de référence fixée pour le projet ;
- le projet prévoit :

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

- une augmentation des surfaces imperméabilisées de 9.439 m² ;
- l'abattage des 9 arbres existants et la plantation de 152 nouveaux arbres ;
- une perte de la surface de couverture arborée de 1.082,9 m² ;
- une perte de 3.971,5 m² de la surface végétalisée ;
- le projet prévoit les mesures suivantes pour réduire ou compenser ses impacts climatiques et environnementaux :
 - la création de toitures végétalisées (3.003 m²);
 - la végétalisation de certaines façades par des plantes grimpantes ;
 - des plantations à plusieurs strates (arbres, arbustes, haies, herbacées et prairie fleurie) ;
 - l'aménagement d'espaces verts au-dessus des constructions souterraines ;
 - l'aménagement d'une zone humide comprenant notamment des espèces hygrophiles et une mare ;
 - la gestion de l'éclairage nocturne ;
 - l'installation de nichoirs intégrés dans les façades et de nichoirs apposés sur les arbres ;
 - la mise en œuvre d'un plan de gestion des espèces exotiques envahissantes ;
 - la limitation des zones et périodes d'intervention du chantier ;
- le projet contribuera ainsi à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain (par l'ombre et l'évapotranspiration), à une gestion de l'eau plus robuste (par la rétention et l'évacuation différée), et à un renforcement des services écosystémiques et de la biodiversité urbaine comme relais (stepping stone) au sein du réseau vert et bleu plus large ;
- les situations initiales défavorables (notamment la dominance d'espèces exotiques envahissantes sur certaines parties du site) sont traitées au moyen de mesures de gestion et de restauration, ce qui profite à la qualité écologique et à la résilience climatique de l'environnement ;
- en complément, le projet apporte également une contribution positive en matière d'atténuation grâce à l'installation de panneaux solaires et au recours à des pompes à chaleur, soutenant ainsi la production d'énergie renouvelable et un chauffage/refroidissement énergétiquement efficient ;

Considérant que moyennant le respect strict des engagements et mesures repris dans la note climatique, le formulaire ad hoc, le calcul CBS+, les plans d'aménagement et les plans paysagers, les impacts du projet peuvent être considérés comme suffisamment encadrés pour permettre la délivrance du permis ;

Considérant en outre que l'avis émis par la CRMS concernant le classement mentionne que « Le marais de Biestebroek présente des qualités paysagères, esthétiques, écologiques et sociales notables, telles que détaillées ci-dessus. Constituant un îlot de nature au cœur d'un tissu urbain dense, il s'inscrit en effet dans le maillage écologique régional en lien avec le canal, d'autres zones humides, et accueille une biodiversité variée, notamment une roselière. Sur le plan paysager, un dialogue s'est établi entre la végétation spontanée et le patrimoine industriel, notamment avec la tour emblématique des anciennes brasseries Atlas. Le site est également un espace apprécié des riverains, revêtant ainsi une dimension sociale et récréative.

Malgré ces atouts, la CRMS souligne qu'il s'agit d'un développement récent et spontané vers un état seminairel, caractéristique des friches urbaines. La configuration actuelle du marais constitue un lointain écho de la présence historique de l'eau sur le site, mais il a été profondément marqué par l'industrialisation et les transformations qu'il a connues. Son évolution, qui a généré de nouveaux paysages et de nouveaux potentiels écologiques, intéressants certes, ne revêt cependant pas pour la CRMS une valeur suffisamment exceptionnelle pour justifier une mesure telle qu'un classement. »

Chantier :

Considérant que le demandeur déclare que les travaux seront séquencés de la manière suivante :

1. Travaux préparatoires ;
2. Rabattement de la nappe, étude détaillée des pollutions qui n'auraient pas pu être réalisée avant et travaux d'assainissement du sol ;
3. Réalisation des soutènements du parking suivant le procédé Soilmix annoncé et mise en place de l'ouvrage de passage de nappe sous la dalle, selon le phasage et les études à confirmer ;

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

4. Remplacer la mention ancienne de parois en pieux par le procédé effectivement retenu dans les plans et l'étude de stabilité. Ne pas établir le phasage définitif avant contrôle des études de sol et hydrogéologiques.
5. Construction des bâtiments K-M et N-O, aménagement de la voirie et raccordement au canal (traversée quai Demets) ;
6. Construction des bâtiments H, I et J ;
7. Construction du bâtiment A-G ;
8. Aménagement des abords.

Que la durée du chantier sera de l'ordre de 6 ans et le début des travaux est prévu à l'obtention du permis ;

Considérant que l'étude d'incidences fait des recommandations concernant le chantier qu'il y a lieu de suivre ;

Considérant que le demandeur s'engage à communiquer aux entreprises la priorité donnée au transport par voie d'eau des matériaux et déchets de chantier ; que cette priorité doit être traduite dans les dispositions d'organisation du chantier ;

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

Considérant la situation des parcelles concernées à hauteur d'une zone de découvertes d'outils néolithiques en silex (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 8 – site 2 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels) ;

XXX

Charges d'urbanisme :

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

Considérant que la présente demande de permis porte sur les activités suivantes :

- du logement, à concurrence d'une superficie de plancher de 34.770,60 m² ;
- de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, à concurrence d'une superficie de plancher de 2.299,20 m² ;
- des commerces, à concurrence d'une superficie de plancher de 1.977,9 m² ;

Considérant qu'il y a également lieu de tenir compte des superficies de plancher reprises au rez-de-chaussée comme « autre » dans l'annexe 1 ;

Que le quai de chargement, d'une superficie de 103,60 m² et repris comme « autre » dans la situation projetée, doit être requalifié en commerce, dès lors qu'il constitue un usage accessoire au commerce ;

Que les espaces communs destinés aux vélos, d'une superficie totale de 538,50 m² ; doivent être répartis au prorata des superficies de plancher des différentes affectations ;

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

Considérant que les activités de logement et de commerce doivent faire l'objet de charges d'urbanisme, dès lors qu'elles dépassent le seuil de 1.000 m² pour le logement et de 2.000 m² pour le commerce prévu à l'article 5 de l'arrêté charges susmentionné ; qu'en effet conformément à l'article 9, 4° de l'arrêté, la réalisation d'équipements est exonérée de charges d'urbanisme ;

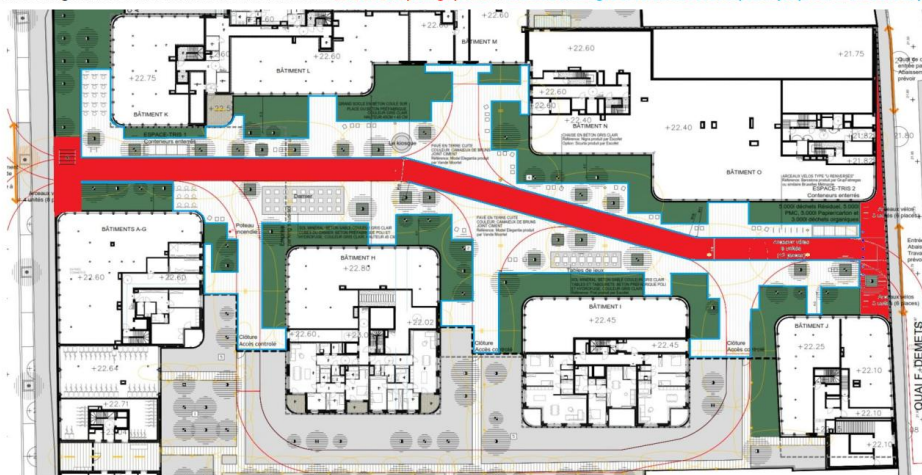
Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 35.249,86 m² (34.770,60 m² + 479,26 m² pour les vélos) pour les logements et de 2.110,04 m² (1.977,90 m² + 103,60 m² du quai de chargement + 28,54 m² pour les vélos) pour les commerces ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² pour les logements et 125 € par m² pour les commerces par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements et les commerces s'élève donc à **2.026.248,00 €**, soit 1.762.493,00 € (35.249,86 m² x 50 €) + 263.755,00 € (2.110,04 m² x 125 €) ;

Considérant que, pour l'affectation des charges, le demandeur a proposé la réalisation de l'aménagement du passage public créé au centre du projet à titre de charges d'urbanisme en nature, conformément à l'article 10, §1er, de l'arrêté charges ; plus précisément :

« En l'espèce, le demandeur de permis propose d'aménager une voie de passage public arborée et animée (voy supra), conformément à la description des travaux (Annexe 1), lequel s'inscrit au sein du périmètre privatif du demandeur, et dont l'assiette de la voirie centrale (à savoir une bande de circulation de 4m de large pour piétons et cyclistes et les services de secours, soit un total de 717m²) fera l'objet d'un droit de superficie perpétuel consenti à la Commune d'Anderlecht (voir convention entre la Commune et l'ACP). »

Article 10 arrêté charges urbanisme : estimation des frais d'exécution de la voie de passage public et une zone aménagée et verdurisée avec impasses jusqu'aux entrées des nœuds G-H-I-J-K-L-M-N-O



(Proposition du demandeur)

Considérant la convention signée le 20 octobre 2025, entre le demandeur et la Commune d'Anderlecht, relative à la constitution d'un droit de superficie perpétuel sur une voie de passage public ; que le demandeur conserve la propriété de l'espace concerné mais consent à un passage ouvert au public d'une largeur de 4m, conformément au PPAS « Biestebroek » ; qu'en contrepartie de ce droit de passage permettant la liaison entre le quai Fernand Demets et la rue Scheutveld, la Commune prendra en charge le nettoyage et la propreté de la zone pavée, tandis que l'Association des copropriétaires assurera l'entretien des espaces perméables plantés ;

Considérant que le passage public ne fait donc l'objet d'aucun transfert de propriété au profit de la Commune et que cette dernière devra néanmoins en assurer, de manière pérenne, son entretien avec la mise à disposition de personnel et de matériel ;

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

Considérant que ce passage pour mode doux et à usage public est obligatoire et a été pensé dans le cadre du PPAS Biestebroek (art. 25, §1^{er} des prescriptions littérales du PPAS) ; que l'aménagement de cette parcelle est donc soumis à cette obligation ;

Que ce passage est également indispensable à la réalisation du projet tel que prévu, qu'en effet il ne serait pas possible de bâtir en intérieur d'îlot sans cette contrepartie ; que cet espace est en outre essentiel à la qualité du projet ;

Considérant que pour la deuxième partie de la proposition, « une zone aménagée et verdurisée avec impasse jusqu'aux entrées des noyaux G-H-I-J-K-L-M-N-O », qu'il ressort de l'étude d'incidence (page 36 – rapport final août 2023) que « la mise en œuvre du projet entraînera la suppression de l'écosystème actuel du site. Cette perte sera néanmoins compensée par de nouvelles plantations variées en types et en strates » ;

Considérant que l'aménagement de ces espaces a pour objet de compenser l'incidence de la mise en œuvre du projet sur le site ;

Considérant qu'il n'est dès lors pas justifié d'attribuer les charges d'urbanisme à la compensation des incidences du projet et aux équipements nécessaires à la viabilité du projet ; que les charges visent à compenser les dépenses publiques susceptibles d'être entraînées par le projet ;

Considérant que le demandeur sollicite une réduction sur base de l'article 7, § 1^{er} et § 2 car le projet est :

« Dans un périmètre du « Contrat de Rénovation urbaine – Gare de l'Ouest », approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017, de sorte que l'article 7, §1^{er}, 1^o de l'Arrêté est d'application ;

En application de la prescription 4.4 du plan régional d'affectation du sol, dès lors que le terrain est en friche depuis longtemps, comme le démontrent les vues du ciel reprises ci-après, et que ce terrain occupe une surface largement au-delà de 15% de la superficie de l'îlot concerné (la superficie au sol du terrain étant de 16.082 m²). L'article 7, §1^{er}, 3^o est donc d'application ;

Le demandeur intègre des améliorations dans son projet compte tenu des prescriptions du PPAS et la volonté des autorités publiques d'avoir un cheminement mode actif et sollicité donc que ces aménagements soient pris en compte pour réduire considérablement la valeur des charges d'urbanisme. »

Considérant que la demande ne fait pas application de la prescription particulière 4.4 du PRAS mais se situe dans le périmètre du CRU 3 – Gare de l'Ouest, que l'article 7 de l'Arrêté relatif aux charges d'urbanisme mentionne que la valeur des charges peut être réduite d'1/3 « lorsque le permis est délivré en application des prescription 0.8, 0.10 ou 4.4 du PRAS » ou » lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation d'un quartier conformément à l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers ou dans un périmètre de revitalisation urbaine conformément à l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine » ;

Considérant que l'article 7, §2 de l'Arrêté mentionne également que « l'autorité délivrante peut réduire la valeur des charges au-delà de ce que prévoit le paragraphe 1^{er} lorsqu'elle constate l'existence de circonstances exceptionnelles liées à la mise en œuvre du permis ou des charges d'urbanisme » ;

Considérant que le libellé de l'article 7, §2 de l'arrêté charges précise que ces circonstances exceptionnelles doivent être liées à la mise en œuvre du permis ou des charges d'urbanisme ; que les circonstances invoquées par le demandeur se rapportent à la réalisation du projet en lui-même ; que sa demande ne peut, en conséquence, être retenue ;

Considérant que l'article 5 du PPAS Biestebroek précise que les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la réalisation d'équipements scolaires dans le périmètre du Plan et qu'elles peuvent également être affectées aux espaces publics et au logement ;

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

Que la Commune n'a pas de projet d'établissement scolaire dans le périmètre du PPAS ;

Que le développement de plusieurs projets immobiliers programmés le long du canal connaît un état de latence prolongé et que leur mise en œuvre demeure incertaine ; que les besoins en équipements scolaires à long termes sont dès lors difficilement quantifiables ;

Qu'il est préférable d'utiliser les charges d'urbanisme pour financer des projets d'intérêt collectif dont la réalisation est garantie ;

Vu le permis d'urbanisme 01/PFD/1848577 - PU 52624 délivré par le Fonctionnaire Délégué le 18 octobre 2023 visant à « rénover l'ancienne maison du peuple et construire des bâtiments afin d'aménager des espaces associatifs, socioculturels, d'entreprises et 10 logements », chaussée de Mons 423-427 ;

Qu'il s'agit donc d'un projet regroupant de l'équipement et du logement encadré ;

Considérant que conformément à l'article 3, §2 de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme, dans les projets de logement, les charges d'urbanisme liées au logement sont destinées prioritairement à la réalisation de logements conventionnés ou encadrés ;

Que le projet se trouve au nord de la gare de Curreghem juste en bordure du périmètre du PPAS Biestebroek ;

Que celui-ci bénéficie de subventions issues du Contrat de Rénovation Urbaine « Gare de l'Ouest » et des programmes de la Politique des Grandes Villes (PdV) « 2017-2021/2025 » ;

Considérant que les travaux ont débuté le 1er octobre 2024 et sont estimés à 6.295.774,00 € ;

Considérant que l'affectation au projet de la Maison du Peuple satisfait au critère de proximité et est conforme aux dispositions de l'article 5 du PPAS ;

Considérant, pour ces motifs, que le fonctionnaire délégué décide d'affecter la charge d'urbanisme à la réalisation des travaux de rénovation de l'ancienne Maison du Peuple ;

XXX

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

Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;

Considérant de ce qui précède que les incidences du projet, directs et indirects, à court et à long termes, temporaires ou permanents, ont été analysées et qu'elles ne portent pas atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain et n'ont pas de répercussions sociales ou économiques importantes ;

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

Les dérogations aux articles 3 (implantation d'une construction mitoyenne), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture d'une construction mitoyenne et intégration des éléments techniques), 8 (hauteur d'une construction isolée et intégration des éléments techniques), 10, § 1er (systèmes de ventilation en façade), 11 (aménagement de la zone de recul devant le bâtiment O) et 13 (végétalisation des toitures plates) du titre I, aux articles 3 (superficies minimales des logements) et 17 (local pour véhicules deux-roues non motorisés et

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

voitures d'enfants) du titre II et à l'article 6 (nombre d'emplacements de stationnement) du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, aux articles 4 (alignements), 8 (hauteur des constructions), 14 (éléments techniques) et 15 (composition des façades) du Plan Particulier d'Affectation du Sol « Biestebroeck », ainsi qu'aux articles 29 (systèmes de ventilation et hottes), 45 (plantations à haute tige), 51 et 52 (aménagement et perméabilité de la zone de recul devant le bâtiment O) du Règlement Communal d'Urbanisme sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Fait à Bruxelles,

La fonctionnaire déléguée,

Bénédicte Annegarn
Directrice

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : **PU 52698**), Astrid.*

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

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

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

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

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

Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du fonctionnaire délégué

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

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

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

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

Modalités de publicité

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

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

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

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

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

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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

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

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

Dans le cas où la demande a été introduite via la plateforme Mypermit.urban.brussels, la notification de début des travaux est à introduire en ligne via la plateforme.

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Péremption et prorogation

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

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recours au Gouvernement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de Anderlecht

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente Anderlecht

AVIS

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

PERMIS D'URBANISME

délivré le ...
à \${Requesters1}
par **Urban.brussels**
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : Objet de la demande modifiée:
construire 6 nouveaux immeubles (254 logements, 9
équipements d'intérêt collectifs, 5 espaces
commerciaux) avec un parking souterrain (179
emplacements pour voitures, 620 emplacements vélos
et 14 emplacements motos)

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

MEDEDELING

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

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

afgegeven op ...
aan \${Requesters1}
door **Urban.brussels**
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

VOORWERP VAN DE VERGUNNING :

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :

Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

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

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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

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

Suite de la procédure PEB¹

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

Suite de la procédure PEB :

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

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

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

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

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

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

ou par mail :
epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :
peb-epb@urban.brussels

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

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

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

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

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

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

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies.

Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant).

En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

Notification de changement d'intervenants

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

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

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

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

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

Site internet :

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

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

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

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

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

Un permis d'urbanisme ayant pour objet : **"Objet de la demande modifiée: construire 6 nouveaux immeubles (254 logements, 9 équipements d'intérêt collectifs, 5 espaces commerciaux) avec un parking souterrain (179 emplacements pour voitures, 620 emplacements vélos et 14 emplacements motos)"** , a été octroyé par Urban.brussels en date du

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale suivante : **Anderlecht** du (date) au (date) entre (heure) et (heure)..... à (adresse)
-

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning met als onderwerp “ ” werd verleend door Urban.brussels op

.

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het volgende gemeentebestuur : **Anderlecht** op (datum) tussen (uur) en (uur)
-

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot

door (naam + voornaam):

Handtekening: