



**RECOMMANDÉ / AANGETEKEND**

IMMOANGE - S.A.  
Avenue Edmond van Nieuwenhuyse 30  
1160 AUDERGHEM

Notre réf. / Onze ref      **01/PFD/1841530**  
Réf. DPC / DCE ref      -  
Votre réf. / Uw ref.      -

**Annexes / Bijlagen**      1 exemplaire des plans cachetés + avis SIAMU, Sibelga, STIB, BM, DGTA, Vivaqua, Astrid, Access&Go

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

**PERMIS D'URBANISME**

**LE FONCTIONNAIRE DELEGUE, vu la demande de permis d'urbanisme :**

- Commune :                      Anderlecht
- Demandeur :                      IMMOANGE - S.A.  
Avenue Edmond van Nieuwenhuyse 30  
1160 Auderghem
- Situation de la demande :      Rue Bara, Rue Ernest Blerot, Avenue Paul-Henri Spaak
- Objet de la demande :      **Objet de la demande modifiée (1) et finale (2): Construire un ensemble de bâtiments comprenant 79 logements (dont 65 conventionnés et 2 co-living), 1.543m<sup>2</sup> d'équipement, un jardin collectif de 2.624m<sup>2</sup> avec 206 emplacements pour vélos couverts, 38.134m<sup>2</sup> de bureaux et 1.042m<sup>2</sup> de commerces avec deux niveaux de sous-sols (137 emplacements voitures, 17 emplacements motos, 194 emplacements vélos), démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, abattre 8 arbres et en replanter 6 ainsi que réaménager les abords immédiats.**

Objet de la demande amendée : Construire un ensemble de bâtiments comprenant 90 logements (dont 64 conventionnés et 2 co-living), 1569m<sup>2</sup> d'équipement, 38 134m<sup>2</sup> de bureaux, 1078m<sup>2</sup> de commerce, un jardin collectif de 2 658m<sup>2</sup>, deux niveaux de sous-sols (140 emplacements pour voitures, 14 pour motos, 200 pour vélos), démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, abattre 7 arbres et en replanter 12 ainsi que réaménager les abords immédiats.

Objet de la demande initiale : Construire un ensemble de bâtiments comprenant 38.494m<sup>2</sup> de bureaux, 72 logements (dont 64 conventionnés), 761m<sup>2</sup> d'équipement et 1.725m<sup>2</sup> de commerces avec deux niveaux de sous-sols (175 emplacements voitures, 34 emplacements motos, 200 emplacements vélos), démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, abattre 15 arbres et en replanter 12 ainsi que réaménager les abords immédiats.

**ARRETE:**

**Art. 1er.** Le permis visant à construire un ensemble de bâtiments comprenant 79 logements (dont 65 conventionnés et 2 co-living), 1.543m<sup>2</sup> d'équipement, un jardin collectif de 2.624m<sup>2</sup> avec 206 emplacements pour vélos couverts, 38.134m<sup>2</sup> de bureaux et 1.042m<sup>2</sup> de commerces avec deux niveaux de sous-sols (137 emplacements voitures, 17 emplacements motos, 194 emplacements vélos), démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, abattre 8 arbres et en replanter 6 ainsi que réaménager les abords immédiats, est délivré aux conditions de l'article 2.

**Art. 2.** Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés datés du **07/03/2024 n°F\_01 à F\_04, C\_01 à C\_05, I\_01, I\_02, P\_00 à P\_26, P\_97 à P\_99 et P\_27 (reçu le 24/10/2024), 3151/1 à 3151/3 datés du 29/02/2024 et 3151/4 daté du 25/01/2024** sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions suivantes :
  - **Respecter l'avis de Sibelga du 04/04/2024 ;**
  - **Respecter l'avis de la STIB du 22/04/2024 ;**
  - **Respecter l'avis de la DGTA du 07/12/2023 ;**
  - **Respecter l'avis de Vivaqua du 08/04/2024 ;**
  - **Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 14/11/2023 ;**
  - **Céder à Bruxelles Mobilité la partie de terrain destinée à être incorporée au domaine public ;**
  - **Végétaliser le mur mitoyen au niveau du bâtiment Bara ;**
  - **Se conformer à l'avis de l'asbl AccessAndGo daté du 05/06/2024 ;**
- 3) s'acquitter des charges d'urbanisme, dont le montant total est de **5 161 443,33 €**, 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/1841530 ;
- 4) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/05/2024, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 5) prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :
  - **Suivre toutes les recommandations de l'étude d'incidences en ce qui concerne le chantier et se coordonner avec le CRU pour les chantiers, les plantations, les matériaux, etc. ;**
  - **Remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;**
  - **Respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ;**
  - **Aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;**
  - **Etablir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;**
  - **Envoyer par mail (pu.traitement@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;**
  - **En vue de l'exécution des travaux autorisés par la présente décision, obtenir via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>) l'autorisation 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..) ;**
  - **Réaliser un état des lieux contradictoire des ouvrages Métro avant et après travaux ;**
  - **Réaliser préalablement une fouille manuelle de reconnaissance afin de vérifier l'implantation et la profondeur du puits métro ;**

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

- **Soumettre les plans de stabilité avant travaux à l'approbation de la DITP et du bureau de contrôle SECO, étant donné la proximité des nouveaux bâtiments et la profondeur des fondations due aux niveaux enterrés ;**
- **Ne pas prendre appui sur le tunnel Métro sauf accord préalable émis par Bruxelles Mobilité ou la STIB ;**
- **Respecter les normes acoustiques et antivibratoires dans les bâtiments, vis-à-vis du métro existant ;**
- **S'assurer, tout au long du chantier, que les mesures de protection et de sécurité nécessaires sont prises afin de n'induire aucun impact négatif sur le tunnel métro en exploitation ;**
- **Durant le chantier, minimiser, via des mesures structurelles, les tassements lors des démolitions et des nouvelles constructions ; réaliser à cet effet un monitoring des mesures de tassements et des déformées de parois ;**
- **Prendre immédiatement contact avec Bruxelles Mobilité en cas de dépassement des seuils d'alerte;**
- **Assurer l'étanchéité du tunnel pendant et après travaux ;**

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

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

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

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

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

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

## 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 ;

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

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

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

Vu le Règlement sur les bâtisses adopté par la commune de Saint-Gilles ;

## **INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**

### **La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **10/05/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **23/06/2022** ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone administrative au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ; que toutes les voiries qui le bordent sont reprises au PRAS en tant qu'espaces structurants et que les façades du projet sises rue Paul-Henri Spaak sont recouvertes d'un liseré de noyau commercial ;

Considérant que le bien concerné se trouve dans une structure socio-géographique à développer (espace socio-économiquement faible), zone d'économie urbaine stimulée, zone de verdoiment (maillage vert : zone prioritaire de verdoiment), dans une zone de revitalisation urbaine (2016 et 2020), une zone patrimoniale (projet de périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine) au PRDD ;

Considérant que le bien concerné se trouve dans le périmètre du PAD Midi, que ce dernier a été approuvé en première lecture et a été soumis en septembre-octobre 2021 à enquête publique ; que suite à cette enquête publique, le Gouvernement a estimé qu'une révision profonde du projet de PAD s'imposait ; que cette révision est en cours de réalisation à la date de la présente décision ; que dans l'attente de l'adoption et de l'entrée en vigueur de ce PAD, le Gouvernement a rédigé une note contenant la vision stratégique pour le développement de ce quartier ; que cette note publiée en mars 2023 représente dès lors à ce jour l'expression la plus récente du bon aménagement des lieux tel que défini par le Gouvernement ; que la présente décision prend en considération cette nouvelle vision, étant entendu qu'elle n'a qu'une valeur indicative et que, de surcroît, elle a été établie après l'introduction de la présente demande ;

Considérant qu'en l'absence d'application d'un PAD, le RRU, les PRCU et le PRAS demeurent seul cadre réglementaire d'application ;

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

Vu que le CRU 7 – Autour de la gare du Midi adopté le 30 mars 2023 ;

Considérant que la demande initiale visait à construire un ensemble de bâtiments comprenant 38.494m<sup>2</sup> de bureaux, 72 logements (dont 64 conventionnés), 761m<sup>2</sup> d'équipement et 1.725m<sup>2</sup> de commerces avec deux niveaux de sous-sols (175 emplacements voitures, 34 emplacements motos, 200 emplacements vélos), démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, abattre 15 arbres et en replanter 12 ainsi que réaménager les abords immédiats ;

Considérant que la demande déroge aux :

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

- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, articles :
  - Art. 3 : Implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté ;
  - Art. 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 : Toiture d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 11 : zones de recul aménagée en jardin ;
  - Art. 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;
  - Art. 13 : Maintien d'une surface perméable ;
  
- Règlement communal d'urbanisme d'Anderlecht, Titre I :
  - Chapitre V, article 23 : toitures ;
  - Chapitre VII, section 2, article 51 : aménagement des zones de recul et de retrait latéral ;
  - Chapitre VII, section 2, article 52 : maintien d'un surface perméable en zones de recul et de retrait latéral ;
  - Chapitre VII, section 2, article 55 : aménagement des zones de cours et jardins ;
  - Chapitre VII, section 2, article 56 : maintien d'un surface perméable en zones de cours et jardins ;
  
- Règlement sur les bâtisse de la commune de Saint-Gilles :
  - Titre VIII, article 34 : seuils, linteaux, barres d'appui ;
  - Titre VIII, article 36 : voutes de décharge ;
  - Titre VIII, article 39 : trou d'échafaudage ;
  - Titre IX, article 42 : socles et plinthes ;
  - Titre IX, article 49 : balcons et consoles ;
  - Titre XII, article 55 : chéneaux ;
  - Titre XII, article 56 : écoulement des eaux pluviales ;
  - Titre XV, article 83 : évacuation des eaux usées ;

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

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

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- SPF Intérieur - Commission de Sécurité ASTRID ;
- DGTA – Direction Générale du Transport Aérien ;
- STIB ;
- Bruxelles Mobilité ;
- AccessAndGo ;
- Bruxelles Environnement ;
- VIVAQUA ;
- Sibelga ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) sur la demande initiale du **01/07/2022** portant les références **C.2022.0162/2** , figurant dans le dossier de demande de permis ; que des dérogations doivent être sollicitées auprès du SPF intérieur ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la Commission de sécurité Astrid du **28/06/2022** ; qu'une couverture radioélectrique indoor Astrid est nécessaire dans les étages R+1 à R+6 de l'immeuble de bureaux dont la superficie est supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, dans la plus grande des surfaces commerciales dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et dans les deux niveaux souterrains de parking dont la superficie de chaque niveau est supérieure à 2500 m<sup>2</sup> ;

Vu l'avis favorable sous condition de la DGTA du **04/07/2022** ;

Vu l'avis de la STIB du **07/07/2022** ;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité du **11/07/2022** ;

Vu l'avis d'Access&Go du **18/07/2022** ;

Vu l'avis de Vivaqua du **19/07/2022** ;

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

Vu la demande d'avis envoyée à Sibelga en date du **23/06/2022**, qu'aucun avis n'a été émis dans les délais impartis ;

Vu l'avis du BMA daté du **28/04/2022** joint à la demande ;

Considérant qu'il s'agit d'une procédure de demande de permis mixte et que, par conséquent, la procédure de demande de permis d'environnement, bien que de classe 1B, s'est alignée sur la procédure applicable à la demande de permis d'urbanisme et a donc également été soumise à une étude d'incidences, conformément à l'article 12 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le **23/08/2022** pour valider le cahier des charges et définir les aires géographiques à considérer par thématique, les points d'attention pour chacun des chapitres, 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 « ADVISTA » pour la réalisation de l'étude d'incidences ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est ensuite réuni à 6 reprises du **18/10/2022** au **22/06/2023** pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le **26/06/2023** ;

Considérant qu'en date du **28/06/2023** le fonctionnaire délégué a reçu la notification du demandeur signalant sa décision d'amender le projet initial suite à l'étude d'incidence ;

Considérant que le projet amendé a été notifié au fonctionnaire délégué en date du **11/10/2023**, du **19/10/2023**, du **20/10/2023** et du **23/10/2024** ;

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

- Application de l'article 175/2 du COBAT (projet nécessitant Etude d'Incidences) :
  - 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
  - 18) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
  - 20) tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe IA visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : plus de 1.000 m<sup>2</sup> de commerce ;
- Application de la prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 22.2 du PRAS : superficie de plancher des commerces comprise entre 1.000 et 2.500 m<sup>2</sup> en liséré de noyau commercial ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - o 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
  - o 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - o 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - o 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;
  - o 11 : zone de recul ;
  - o 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;
  - o 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :

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

- 6 Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
  - Articles 23, 51, 52, 55, 56 du RCU de la commune d'Anderlecht ;
  - Articles 34, 36, 39, 42, 49, 55, 56 et 83 du Règlement des bâtisses de la commune de Saint-Gilles ;

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

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- SPF Intérieur - Commission de Sécurité ASTRID ;
- DGTA – Direction Générale du Transport Aérien ;
- STIB ;
- Bruxelles Mobilité ;
- AccessAndGo ;
- Bruxelles Environnement ;
- VIVAQUA ;
- Sibelga ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **06/11/2023** portant les références C.2022.0162/7, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la Commission de sécurité Astrid du **14/11/2023**, qu'une couverture radioélectrique indoor est à prévoir dans la plus grande surface d'équipement d'intérêt collectif ou de service public de 768,20 m<sup>2</sup> au R+1 dont la capacité d'accueil est supérieur à 150 personnes et dans les deux plus grands niveaux souterrains du parking (R-2 et R-1) dont la superficie de chaque niveau est supérieure à 2500 m<sup>2</sup> ;

Vu l'avis de la DGTA du **07/12/2023** ;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité du **06/12/2023** ;

Vu l'avis de Vivaqua du **07/11/2023** ;

Vu l'avis de Sibelga du **30/10/2023** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, que l'enquête publique s'est déroulée du **11/11/2023** au **10/12/2023** et que 18 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que les principales réclamations portent sur :

- L'amélioration du projet par rapport aux versions précédentes ;
- La sécurité autour du projet (éviter les angles morts, zones sombres, etc.) ;
- La nécessité de réaménager les voiries alentours voire de les piétonner et la gestion des emplacements de stationnement partagés avec les taxis ;
- La demande de végétaliser plus intensément les toitures (arbres) ;
- Le manque d'information sur l'éclairage nocturne et son incorporation au bâtiment ;
- La qualité architecturale de la façade et des trottoirs ;
- Le maintien d'une tour sans pour autant permettre le passage dans le prolongement du parc Grisar ;
- La non-conformité du projet au RRU et à la note du Gouvernement remplaçant le PAD ;
- La typologie de logements prévus et le fait que l'objectif de 25% de logements sociaux ne soit pas atteint étant donné que les logements CityDev ne sont pas des logements assimilés à des logements sociaux ;
- Le manque de documents concernant les charges d'urbanisme mis à l'enquête publique ainsi que dans l'étude d'incidence ;
- L'axonométrie qui n'a pas été affichée au même endroit que les affiches d'enquête publique ;
- Le manque d'analyse des impacts cumulatifs des différents projets du quartier dans l'étude d'incidence ;
- La densité trop importante du projet ;
- Le trop grand nombre de bureaux déjà présent dans le quartier ;
- Les dérogations au RRU en termes de hauteur jugées trop importantes et non justifiables en ce qui concerne la tour en R+18 ; Le gabarit de l'immeuble côté Bara qui ne s'intègre pas dans les gabarits de la rue ;
- Le manque de mise en évidence de l'eau dans le projet ;
- L'impact en termes d'ensoleillement sur les maisons de la rue Bara ;

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

- Le fait que le jardin en intérieur d'îlot soit quasi tout le temps à l'ombre et qu'il ne soit pas public ou en tout cas accessible pour les riverains ; le manque d'espaces verts dans le quartier ;
- L'impact sur la mobilité du quartier qui est déjà surchargé et l'augmentation de la pression sur le stationnement en voirie induite par le projet ; le trop grand nombre de parking prévu qui va attirer encore plus de voitures dans le quartier ; la possibilité de prévoir des emplacements pour les immeubles voisins ;
- La non-mutualisation avec le parking QPark ;
- La manque de zone de livraison pour les équipements ;
- Les effets d'îlot de chaleur accentués par le projet ;
- Les problèmes éventuels d'évacuation des déchets, la possibilité de prévoir des conteneurs enterrés ;
- Le fait que la Tour du Midi soit prise comme référence ;
- Les impacts du bloc R+18 sur les voisins, l'effet canyon, plus de vue vers le ciel, ombres portées, etc ;
- Les coliving de luxe prévu dans le projet ;
- Le manque d'aménagements prévus pour faciliter la biodiversité (bacs à corniche, tuiles-nichoires, trous de brouilles, etc.)
- Les vues vers la tour R+18 et la confusion qu'elle amène dans le paysage urbain, l'impact de ce volume sur les vues vers l'enseigne Tintin depuis la place Bara et les effets de vents induits ;
- La non définition du type d'équipement prévus et donc l'impossibilité de vérifier si ceux-ci répondent bien à un besoin du quartier ; et la non définition du type de commerce que les riverains souhaitent de proximité ;
- La construction en zone de voirie au PRAS rue Bara ;
- Une construction trop importante du sous-sol et l'impact de cette construction sur les eaux souterraines et la nappe phréatique ; le risque d'inondation ;
- Les nuisances du chantier, les horaires du chantier, la communication entre l'entrepreneur et les riverains ;
- L'isolation acoustique prévue dans le projet par rapport aux immeubles voisins ;
- L'impact de la profondeur de la construction sur le bâtiment mitoyen du n°6 de la rue Bara ;

Considérant qu'un vice de procédure a été relevé pendant l'enquête publique puisqu'aucune axonométrie n'accompagnait les affiches d'enquête publique, ni sur la commune d'Anderlecht ni sur la commune de Saint-Gilles ; que ce grief était fondé ; que la réorganisation ultérieure d'une enquête publique accompagnée d'axonométries du projet a permis de corriger ce grief ;

Vu l'avis favorable, non unanime, sous conditions de la commission de concertation du **21/12/2023**, libellé comme suit :

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

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PAD Midi ;

Attendu que la demande vise à construire un ensemble de bâtiments comprenant 90 logements (dont 64 conventionnés et 2 co-living), 1.569 m<sup>2</sup> d'équipement, 38.134m<sup>2</sup> de bureaux, 1.078m<sup>2</sup> de commerce, un jardin collectif de 2.658m<sup>2</sup>, deux niveaux de sous-sols (140 emplacements pour voitures, 14 pour motos, 200 pour vélos), démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-Park, abattre 7 arbres et en replanter 12 ainsi que réaménager les abords immédiats ;

#### **Procédure :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **11/11/2023** au **10/12/2023** pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/2 du COBAT (projet nécessitant Etude d'Incidences) :
  - 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
  - 18) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
  - 20) tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidences en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe IA visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : plus de 1.000 m<sup>2</sup> de commerce ;

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

- Application de la prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 22.2 du PRAS : superficie de plancher des commerces comprise entre 1.000 et 2.500 m<sup>2</sup> en liséré de noyau commercial ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;
  - 11 : zone de recul ;
  - 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;
  - 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
  - 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
  - Articles 23, 51, 52, 55, 56 du RCU de la commune d'Anderlecht ;
  - Articles 34, 36, 39, 42, 49, 55, 56 et 83 du RCU de la commune de Saint-Gilles ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 18 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- L'amélioration du projet par rapport aux versions précédentes ;
- La sécurité autour du projet (éviter les angles morts, zones sombres, etc.) ;
- La nécessité de réaménager les voiries alentours voire de les piétonner et la gestion des emplacements de stationnement partagés avec les taxis ;
- La demande de végétaliser plus intensément les toitures (arbres) ;
- Le manque d'information sur l'éclairage nocturne et son incorporation au bâtiment ;
- La qualité architecturale de la façade et des trottoirs ;
- Le maintien d'une tour sans pour autant permettre le passage dans le prolongement du parc Grisar ;
- La non-conformité du projet au RRU et à la note du Gouvernement remplaçant le PAD ;
- La typologie de logements prévus et le fait que l'objectif de 25% de logements sociaux ne soit pas atteint étant donné que les logements CityDev ne sont pas des logements assimilés à des logements sociaux ;
- Le manque de documents concernant les charges d'urbanisme mis à l'enquête publique ainsi que dans l'étude d'incidences ;
- L'axonométrie qui n'a pas été affichée au même endroit que les affiches d'enquête publique ;
- Le manque d'analyse des impacts cumulatifs des différents projets du quartier dans l'étude d'incidences ;
- La densité trop importante du projet ;
- Le trop grand nombre de bureaux déjà présent dans le quartier ;
- Les dérogations au RRU en termes de hauteur jugées trop importantes et non justifiables en ce qui concerne la tour en R+18 ; Le gabarit de l'immeuble côté Bara qui ne s'intègre pas dans les gabarits de la rue ;
- Le manque de mise en évidence de l'eau dans le projet ;
- L'impact en termes d'ensoleillement sur les maisons de la rue Bara ;
- Le fait que le jardin en intérieur d'îlot soit quasi tout le temps à l'ombre et qu'il ne soit pas public ou en tout cas accessible pour les riverains ; le manque d'espaces verts dans le quartier ;
- L'impact sur la mobilité du quartier qui est déjà surchargé et l'augmentation de la pression sur le stationnement en voirie induite par le projet ; le trop grand nombre de parking prévu qui va attirer encore plus de voitures dans le quartier ; la possibilité de prévoir des emplacements pour les immeubles voisins ;
- La non-mutualisation avec le parking QPark ;
- La manque de zone de livraison pour les équipements ;
- Les effets d'îlot de chaleur accentués par le projet ;

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

- Les problèmes éventuels d'évacuation des déchets, la possibilité de prévoir des conteneurs enterrés ;
- Le fait que la Tour du Midi soit prise comme référence ;
- Les impacts du bloc R+18 sur les voisins, l'effet canyon, plus de vue vers le ciel, ombres portées, etc;
- Les coliving de luxe prévu dans le projet ;
- Le manque d'aménagements prévus pour faciliter la biodiversité (bacs à corniche, tuiles-nichoires, trous de boulins, etc.)
- Les vues vers la tour R+18 et la confusion qu'elle amène dans le paysage urbain, l'impact de ce volume sur les vues vers l'enseigne Tintin depuis la place Bara et les effets de vents induits ;
- La non définition du type d'équipement prévus et donc l'impossibilité de vérifier si ceux-ci répondent bien à un besoin du quartier ; et la non définition du type de commerce que les riverains souhaitent de proximité ;
- La construction en zone de voirie au PRAS rue Bara ;
- Une construction trop importante du sous-sol et l'impact de cette construction sur les eaux souterraines et la nappe phréatique ; le risque d'inondation ;
- Les nuisances du chantier, les horaires du chantier, la communication entre l'entrepreneur et les riverains ;
- L'isolation acoustique prévue dans le projet par rapport aux immeubles voisins ;
- L'impact de la profondeur de la construction sur le bâtiment mitoyen du n°6 de la rue Bara ;

#### **Avis d'instances :**

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 06/11/2023 ; que les points repris dans la partie « motivation » de l'avis ne sont pas bloquants pour le projet mais nécessite des modifications en plan et des précisions ;

Vu l'avis de Sibelga du **30/10/2023** ; qu'un local cabine doit être mis à disposition et qu'une cabine client est éventuellement nécessaire en fonction de la capacité des commerces ; que l'emplacement exacte de ces locaux doit encore être déterminé, qu'il y a lieu de prendre contact avec Sibelga à ce sujet ;

Vu l'avis favorable de la STIB du 20/11/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du **23/10/2023** ;

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

Vu l'avis de Vivaqua du **07/11/2023** ;

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

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

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

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

Attendu que l'enseigne Tintin est classée mais n'a pas de périmètre de protection, qu'un avis CRMS n'est pas nécessaire ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'environnement pour des installations de classe 1A; qu'il s'agit donc d'un permis mixte urbanisme et environnement ;

Considérant que la demande de permis d'environnement a été déclarée complète le **18/07/2022** ;

Que la demande de permis d'environnement est soumise à enquête publique pour les motifs suivants :

- 1A : article 21 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
- 1A : article 30 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
- 1A : article 31 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

#### **Situation du site :**

Attendu que le terrain concerné par la demande se situe dans l'îlot Tintin (nom du à l'un des immeubles de logements sur sa face nord de l'îlot qui arbore une enseigne classée représentant Tintin et Milou), formé par la rue Ernest Blerot, la rue Bara et l'avenue Paul-Henri Spaak ; à proximité directe de la gare

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

du Midi, à moins de 500 m du Pentagone, qu'il occupe donc une position centrale au sein de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

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

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

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

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

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

### **Politique régionale :**

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le PAD a été approuvé en première lecture et a été soumis en septembre-octobre 2021 à enquête publique, qu'il faut donc en tenir compte dans la présente demande ; que cependant au vu de sa révision profonde, la note représente le bon aménagement des lieux tel que défini par le Gouvernement ; que dans l'attente d'une nouvelle version, le RRU et le PRAS demeurent le cadre réglementaire d'application ;

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

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

- L'équilibre entre la densité et les espaces ouverts doit être recherché pour garantir un cadre de vie agréable et limiter les effets négatifs de déplacements routiers plus importants. Cet équilibre dépendra également de la qualité des espaces créés et de leur activation (rez actif, équipement, espace verdurisé) ;
- La mixité des fonctions globale du périmètre doit être garantie en renforçant son caractère résidentiel ;
- Les gabarits des nouvelles constructions devront s'inscrire dans le cadre du RRU existant, parallèlement à la volonté de diminuer la densité pour veiller à la bonne insertion dans le contexte environnant qui garantit la qualité d'ensemble morphologiquement cohérent, pour garantir la qualité des espaces publics et espaces ouverts existants et à créer et favoriser un cadre de vie agréable, pour diminuer/éviter les nuisances potentielles que pourrait créer le développement de bâtiments élevés (vent, ombrage, effet canyon...) et pour définir les meilleures implantations du bâti et maintenir une percée visuelle (perspective urbaine) depuis le haut de Saint-Gilles (par rapport aux incidences du skyline) ;
- La traversabilité de certains bâtiments/ilots devra être analysée pour garantir le renforcement des cheminements des modes doux ;
- L'équilibre des fonctions de 52 % pour les bureaux et 31 % pour le logement, prévu dans le projet de PAD Midi, devra rester l'objectif. Il conviendra de défendre l'équilibre des fonctions et de stimuler de manière plus volontaire l'introduction de logements pour créer un tissu urbain plus équilibré. Si la proportion de logement devait augmenter alors celle-ci serait pris sur la fonction bureau ;
- Au minimum 30 % de logements devra être développé dans les projets d'envergure déployés dans le périmètre. Pour garantir l'équilibre des fonctions annoncé ci-dessus, cela impliquera que certains projets d'envergure devront comprendre principalement du logement et devront globalement diminuer le nombre de m<sup>2</sup> de bureau dans les futurs développements ;
- Un objectif de 25 % de logements sociaux et assimilés sociaux sera visé et soutenu par Urban dans les projets d'une certaine ampleur ;
- Les projets d'envergure devront comprendre un certain nombre de surface d'équipements répondant aux besoins du quartier et aux logements nouvellement créés ;
- La diminution des superficies commerciales par rapport au projet de PAD sera étudiée (sans pour autant passer sous le nombre de m<sup>2</sup> existant - 53 628 m<sup>2</sup>). La diminution des superficies commerciales se fera au profit d'équipements ;
- Une part significative des charges d'urbanisme sera consacrée à la production des équipements déficitaires, sans néanmoins porter préjudice aux possibilités de développer des logements publics ;

Spécifiquement pour le projet Move Hub :

- La densité du projet doit être revue à la baisse suivant les recommandations du RIE ;
- Certains projets d'îlot, comme les îlots Tintin et Horta-Bara, ne comprendront, in fine, pas de tours/d'immeuble plus haut que les hauteurs du quartier ;

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

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

### **Historique :**

Considérant qu'il s'agit d'un site sur lequel plusieurs projets ont été développés par le passé, portant plusieurs noms dont Victor et maintenant Move Hub ; que plusieurs visions régionales se sont succédées sur ce quartier ;

Considérant que la demanderesse de la présente demande est la société IMMOANGE s.a., qui découle d'un partenariat entre les sociétés ATENOR et BPI Real Estate, qui assurent la maîtrise d'ouvrage du projet, en partenariat avec CityDev, pour ce qui concerne les logements conventionnés ;

Considérant que la 1ère version du projet, intitulée Victor, présentait une densité de construction nettement plus importante, soit 114.000 m<sup>2</sup> répartis en 3 tours et un immeuble de gabarit moyen ; qu'une demande de permis avait été déposée en 2010 mais est restée sans suite ;

Considérant qu'une 2e version du projet a été proposée en 2017 ; que la superficie totale, légèrement diminuée, s'élevait alors à 109.000 m<sup>2</sup> et le projet prenait la forme d'une tour de logements et de 2 tours de bureaux ; qu'en 2018, le Plan Régional de Développement Durable a été approuvé ;

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

Qu'une 3e version du projet prenait le jour, en 2020 et comptait 72.500 m<sup>2</sup> de bureaux pour 17.756 m<sup>2</sup> de logements ; qu'une 4e version déclinée en 2 scénarii (avec et sans tour de logements) fut proposée en 2021 et suite à l'intégration des remarques ;

Attendu que la demande a fait l'objet de deux réunions de projets, la première le 29/09/2021 et la seconde le 01/12/2021 ; que les conclusions de la dernière réunion de projet étaient les suivantes : « le projet semble trop dense. Il est dès lors demandé de diminuer l'emprise des bâtiments en intérieur d'îlot. En ce qui concerne la connexion entre la gare du Midi et la maison communale, la création de cet axe est très contraignante. Il est donc proposé de ne pas aménager cet accès. Il est préférable d'activer en premier lieu l'espace public environnant, en orientant les commerces et les entrées vers le domaine public. Enfin, une attention particulière devra être portée à la gestion du bruit au sein du projet. Le projet tel que présenté est contraire au projet de PAD Midi. Comme décidé par le Gouvernement au moment de l'approbation en première lecture (6/5/2021), les prescriptions pour ce projet dans le PAD seront adaptées en fonction d'une révision de la densité et en tenant compte du bon aménagement des lieux, de l'intégration urbaine et de l'attente des pouvoirs publics »

### **Etude d'incidences :**

Considérant que la demande est soumise à étude d'incidences en application de l'article 175/2 du CoBAT et des rubriques 16 et 18 de l'annexe A du CoBAT, intitulé :

(16) « bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20 000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur » ;

(18) « garages, 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 »

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

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le **23/08/2022** pour valider le cahier des charges, en y définissant les aires géographiques à considérer par thématique, les points d'attention pour chacun des chapitres, 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 **ADVISTA** pour la réalisation de l'étude d'incidences ;

#### 1. Chronologie de l'étude

Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 6 reprises du **18/10/2022** au **22/06/2023** pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le **22/06/2023** ;

Vu le courrier adressé le **26/06/2023** par Urban au demandeur notifiant la décision de clôture de l'étude par le comité d'accompagnement ;

Considérant que le demandeur a notifié le fonctionnaire délégué de sa décision d'amender le projet en fonction des conclusions et recommandations de l'étude d'incidences en date du **28/06/2023** ;

Considérant que le demandeur a introduit les documents de la demande amendée en date du **11/10/2023**, du **19/10/2023** et du **23/10/2023** ;

#### 2. Alternatives et variantes étudiées lors de l'étude d'incidences

Considérant que le comité d'accompagnement lors de la réunion préparatoire et sur base de la note préparatoire ainsi que des documents présents dans le dossier de demande de permis a défini les alternatives et variantes suivantes :

##### Alternatives :

- **Alternative 0** : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- **Alternative 0 bis** : Maintien de la situation actuelle, sans construction de nouveau projet sur le site mais prévoyant une fermeture de l'îlot, en prolongement des immeubles existants, afin de garantir une cohérence urbanistique à la zone et améliorer le confort des habitants de ces immeubles et créer un espace vert ouvert sur le restant du site ;
- **Alternative volumétrique** : étudier une alternative, conforme au RRU, qui se rapproche ou s'apparente aux gabarits, implantations et typologies déjà présentes dans le tissu urbain, avec une attention particulière au bâti de la rue Bara ;

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

- **Alternative programme et affectation** : étudier une alternative du projet avec une plus grande proportion de logement par rapport au nombre de bureaux (proportion de logement représentant minimum 50 % de la superficie plancher de l'ensemble du projet). L'adaptation se fera de façon à faire entrer ce programme de façon qualitative dans le projet (logements traversants, attention apportée aux dégagements de perspectives et de vues, évitement des promiscuités aux angles...) ;
- **Alternative passage à ciel ouvert entre la rue Bara et l'esplanade de l'Europe** : étudier la possibilité de réaliser un passage à ciel ouvert, qualitatif et viable (largueur suffisante et activation des rez-de-chaussée sur cet espace public), au sein de l'îlot permettant une connexion plus directe entre la maison communale d'Anderlecht et les abords de la gare du midi (en prévoyant par exemple une connexion dans le prolongement du passage existant entre la rue Bara et la rue Grisar reliant la rue Bara à la rue Blérot ou Paul-Henri Spaak) ;

#### Variantes :

- **Variante au mode constructif** : étudier d'autres modes constructifs que ceux envisagés pour le projet (bois, terre crue, béton etc.) ;
- **Variante radier drainant** : investiguer une solution alternative au radier drainant projeté notamment pour éviter le rejet à l'égout des eaux souterraines de captage ;
- **Variante rejet air vicié** : proposer une variante ne rejetant pas l'air vicié du parking au sein du jardin situé en intérieur d'îlot ;
- **Variante Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP)** : étudier la possibilité d'aménager une GIEP maximisée. La collaboration du facilitateur eau de Bruxelles Environnement peut être sollicitée pour ce point spécifique ;
- **Variante mutualisation des parkings** : étudier la possibilité de mutualiser les parkings du projet tant avec celui de Q-park qu'entre les parkings prévus pour les différentes affectations proposées au sein du projet. Le tout avec pour objectif de dégager plus de pleine-terre et l'intérieur d'îlot et limiter l'impact des entrées de parking sur l'espace public ;
- **Variante usage du sol** : étudier une variante permettant une optimisation de l'assainissement du sol et une minimisation du risque résiduel en optimisant l'implantation des espaces verts (de pleine-terre) et autres fonctions en fonction des localisations de la pollution ou risques résiduels ;

Considérant qu'à la suite des discussions entre le CA et le chargé d'étude les alternatives et variantes ont été adaptées de la manière suivante :

- L'alternative volumétrique a été scindée en deux alternatives distinctes :
  - Bâtiment mitoyen
  - Bâtiment isolé
- L'alternative programme et affectation a également été adaptée en demandant de prévoir au minimum 30 % de logement et si possible tendre vers 40 %, des modifications du volume peuvent être apportées pour garder le bilan à l'équilibre (10 % de volume supplémentaire par exemple) ;
- Une nouvelle alternative dite « Bretelle » a été ajoutée. Celle-ci avait pour objectif d'étudier le maintien de la bretelle reliant la rue Blerot à la rue Bara.
- Une variante « Bretelle » est également ajoutée afin d'étudier le déplacement de celle-ci sans contraindre l'immeuble initialement projeté ;

Considérant que les alternatives ont été étudiées dans tous les domaines de l'étude d'incidences tandis que les variantes ont été traitées dans certains chapitres spécifiques, ainsi que dans le chapitre relatif aux interactions ;

### 3. Synthèse des conclusions du chargé d'étude sur les alternatives traitées dans l'étude d'incidences :

Considérant que l'alternative 0, maintenant le site en l'état, s'est révélée peu qualitative en termes d'aménagement de l'espace public, de contrôle social et de sécurité et s'écartait totalement des objectifs des plans stratégiques régionaux ;

Considérant que l'alternative Parc a démontré des impacts positifs comme le maintien de la perméabilité qui permet d'y infiltrer les eaux de pluie, de créer un îlot de fraîcheur mais aussi un meilleur ensoleillement des terrains voisins et une meilleure qualité de l'air local ; Qu'à contrario, s'il participe au maillage vert de la Région, un parc ne répondrait pas à la volonté de renforcer la mixité de fonction et plus particulièrement, le logement, ne permet pas d'activer l'espace public (car l'accès public de la parcelle ne peut être garanti) et de répondre aux besoins du quartier en termes d'équipements ;

Considérant que l'alternative Volumes a développé deux scénarios différents, bâtiment mitoyen et bâtiment isolé, dépendant de l'interprétation du RRU ;

Que le scénario bâtiment mitoyen a mis plusieurs avantages en évidence dont une meilleure intégration paysagère dans la rue Bara, l'augmentation de la pleine terre, la mise en évidence de la Tour du Midi

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

comme point de repère urbain, la diminution de l'ombre portée, l'impact positif sur la mobilité et la consommation d'énergie ; que d'ailleurs le bureau d'étude recommande la diminution de l'emprise en sous-sol mis en avant dans cette alternative ;

Qu'en revanche, le bureau d'étude a choisi, dans ce scénario, d'entièrement l'allouer le projet aux bureaux pour tendre vers l'équilibre économique de la demanderesse dans l'objectif de définir une alternative raisonnable ; que de ce fait, le projet ne répondrait plus à la volonté régionale de prévoir une mixité de fonctions, de créer des logements et de développer des équipements et présente plus d'impacts négatifs que les précédentes alternatives ;

Que le scénario bâtiment isolé a, quant à lui, mis en évidence des avantages tels qu'une meilleure intégration urbanistique du bloc A, une diminution des ombres portées, mais également des impacts négatifs notamment de vent et sonores au niveau des logements prévus mais également des riverains ou de l'intérieur d'îlot ainsi qu'une diminution du nombre de logements prévus ;

Considérant que l'alternative Programme, prévoyant la suppression du bloc D et de l'atrium pour atteindre un ratio de 31,1 % de logements, a mis en évidence plusieurs avantages dont l'amélioration de l'intérieur d'îlot, mais des conditions de confort et d'habitabilités mitigées pour les logements ; que de plus, afin de maintenir l'équilibre financier voulu par le demandeur et une alternative raisonnable, les équipements au rez-de-chaussée étaient supprimés au profit du logement ce qui ne participe pas à l'activation du rez-de-chaussée et la hauteur au droit du bloc C augmentée de 7 étage ce qui crée des impacts en terme d'ensoleillement, d'effet de vent, etc. ;

Considérant que l'alternative Passage a montré beaucoup d'incidences négatives sans certitude d'améliorer la connexion piétonne vers la gare du Midi ;

Considérant que l'alternative Bretelles résout les problématiques d'accès au parking et les enjeux liés à la suppression de la Bretelle Blérot ; que les analyses des incidences de cette alternative ont principalement montré qu'elle apporterait une solution aux enjeux identifiés quant à sa suppression ; que le maintien du double sens de circulation sur cette rue ne compromet plus la piétonisation envisagée par le CRU 7 ; que de manière générale cette alternative simplifie le chantier et permettrait d'adoucir la volumétrie saillante à l'angle des rues Bara et Blérot ; que par conséquent cette alternative est mentionnée comme préférable au projet ;

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

Qu'environ 200 recommandations découlent de l'analyse des incidences, que les enjeux principaux identifiés sont liés à la mobilité et à l'imperméabilisation du site ;

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

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

### **Projet :**

Considérant que le projet consiste en la construction d'un nouvel ensemble de bâtiments allant d'un gabarit de R+8 à R+18, comprenant un programme mixte de logements, commerces, équipements et bureaux ; qu'en terme d'espaces ouvert, le projet prévoit la création d'un espace vert privatif en cœur d'îlot et le réaménagement des trottoirs des rues Ernest Blérot et Bara et de l'avenue Paul-Henri Spaak ;

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

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

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

- Le long de la rue Bara : un bâtiment R+8
- Le long de la rue Ernest Blérot : un bâtiment R+10 qui se retourne sur la rue Bara

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

- Au carrefour entre la rue Ernest Blérot et l'avenue Paul-Henri Spaak : un bâtiment R+18, le bâtiment le plus élevé, l'accent du projet ;

- Le long de l'avenue Paul-Henri Spaak en lien avec les immeubles existants : un bâtiment R+8

Considérant que ces 4 bâtiments sont reliés par des volumes de liaison ; que les variations de gabarit apportent une cohérence dans le paysage et répondent aux éléments du contexte : la tour du Midi, le bâtiment Eurostation, la gare du Midi et les maisons de rangées de la rue Bara ; que l'ensemble permet de reconfigurer l'îlot et par là même les espaces publics alentours ;

Considérant que, par rapport à la demande initiale et suite aux recommandations de l'étude d'incidences, la surface de pleine terre a été augmentée et la profondeur de l'immeuble de bureau côté Blérot a été réduite ;

Considérant que le programme du projet prévoit :

- 90 logements, variant du studio à l'appartement 4 chambres, dont 64 conventionnés et 2 co-living de 5/6 chambres dans le bâtiment Bara et 24 dans le bâtiment avenue Paul-Henri Spaak;
- 1569 m<sup>2</sup> de surfaces destinées aux équipements d'intérêt collectif dans le socle du bâtiment Bara et sur 2 niveaux et au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment Spaak ;
- 38 134 m<sup>2</sup> de surface de bureaux aux étages du bâtiment rue Ernest Blérot et de l'Accent ;
- 1078 m<sup>2</sup> de superficie dédiée au commerce divisées en 7 entités et réparties dans le socle du bâtiment rue Ernest Blérot et de l'accent mais également en rooftop, au dernier étage de l'accent, au rez-de-chaussée du bâtiment Spaak et au rez-de-chaussée du bâtiment Bara ;
- un jardin collectif de 2 658 m<sup>2</sup> en cœur d'îlot;
- un vaste parking en sous-sol pourvu de 140 emplacements pour voitures et 14 pour motos ;
- 200 emplacements pour vélos, à l'abri et sécurisés au R-1, 140 dans un local dans le jardin au rez-de-chaussée et 76 dans un local à l'arrière du bâtiment Bara au rez-de-chaussée pour les logements;
- L'aménagement des abords dont les trottoirs ;

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

#### 1. Sous-sols :

Considérant que la demande amendée prévoit trois niveaux de sous-sols, comprenant au total 140 emplacements pour voitures, 14 pour motos et 200 pour vélos ainsi que des locaux techniques ; qu'ils sont répartis de la manière suivante :

- R-1 : locaux techniques, 200 emplacements vélos dont 10 cargos pour les bureaux, des vestiaires avec douches, un local déchets et un local transit pour les bureaux, un parking de 59 emplacements voitures et 6 emplacements motos (dont 26 places voitures et 4 motos pour Citydev), les compteurs, les réserves des commerces, des caves pour les logements Citydev et une cabine haute tension ;
- R-2 : des locaux techniques, les caves des logements du bâtiment Spaak, un parking de 81 emplacements voitures et 8 emplacements motos et des caves pour les logements Citydev ;
- R-3 : des locaux techniques dédiés au parking et aux bureaux ;

Considérant que suite aux recommandations de l'étude d'incidences l'emprise du sous-sol a été réduite et l'extraction d'air vicié du parking a été déplacée en toiture ;

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

#### 2. Bâtiment rue Bara:

Considérant que ce bâtiment de gabarit R+8 (étages techniques compris) ferme l'îlot à l'Ouest du site ; Considérant que le gabarit a été revu par rapport aux documents initiaux mais de manière marginale s'agissant surtout du raccord avec le mitoyen ; que par contre il a été étendu sur toute la longueur de la rue Bara ce qui n'était pas le cas dans la demande initiale puisque le bâtiment de bureau en occupait une partie ;

Considérant que le bâtiment mitoyen a un gabarit de R+3+T particulièrement bas par rapport aux immeubles de l'îlot et de la Place Bara, que la demande prévoit un raccord en escalier partant d'un R+6 pour atteindre progressivement un R+8 ; considérant que l'immeuble n°6 rue Bara a une possibilité de rehausse mais limitée, que la découpe prévue ici n'hypothèque pas cette possibilité ; que le projet s'aligne sur le gabarit de l'immeuble de coin et prévoit également une partie du dernier étage en retrait ;

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

Considérant que si cet immeuble ne répond pas aux gabarits en face rue Bara, il répond par contre aux hauteurs moyennes de l'îlot concerné et que le gabarit prévu est cohérent avec les immeubles de la place Bara et avec le bâtiment Eurostation ;

Considérant que l'immeuble n°6 rue Bara est construit sur toute la profondeur de la parcelle avec un volume de R+2+T en fond de parcelle ; qu'en profondeur le projet dépasse de 3 m puis prend un recul latéral de 3 m avant d'atteindre sa profondeur totale de 16,89 m ; que de plus le volume est prolongé par des terrasses de 2,7 m ;

Considérant que le gabarit doit être analysé par rapport aux deux bâtiments mitoyens, que les profondeurs et les hauteurs de constructions des deux références sont dépassées créant une façade arrière latérale extrêmement impactante pour les logements du coin de l'îlot, une différence de hauteur en façade qui impacte l'harmonie urbanistique de la rue et une hauteur de toiture qui ne permet pas un raccord harmonieux avec le voisin ;

Considérant qu'il s'agit de dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU témoignant d'un gabarit plus important ; que cependant s'agissant d'un développement sur une grande partie de l'îlot, des raccords harmonieux peuvent permettre de dépasser les hauteurs et profondeurs de référence en prenant du recul afin de diminuer les impacts et de créer une cohérence d'ensemble de l'îlot ; que même si ce raccord a été amélioré par rapport aux plans initiaux, la réduction de gabarit n'est pas suffisante ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'assurer un raccord mitoyen harmonieux, de permettre un aération du coin de l'îlot et d'offrir une liaison à la fois plus tranchée et plus douce par rapport à ce mitoyen en prenant un recul sur deux travées en hauteur et en profondeur par rapport à la limite mitoyenne ; que cela va permettre de recréer un volume de liaison plus proche du gabarit du voisin et répondant au rythme parcellaire existant dans la rue Bara pour une meilleure intégration du projet dans son environnement ;

Considérant que ce recul a un impact sur l'aménagement des logements, qu'il serait cependant envisageable de travailler plutôt une typologie de duplex sur cette partie-là ;

Considérant que le socle de ce bâtiment est prévu sur deux niveaux et accueille des équipements d'intérêt collectifs, les accès aux logements des étages, les entrées et espaces commun des coliving, des locaux de service (poubelles, deux-roues et entretien) et un local vélos de 76 emplacements ;

Considérant que les logements prévus dans ce bâtiment sont entièrement repris par CityDev ; qu'il y est prévu 64 logements conventionnés présentant les typologies suivantes :

- 36 appartements 2 chambres,
- 26 appartements 3 chambres,
- 2 appartements 4 chambres,

Considérant que tant que possible les logements sont traversants, qu'ils possèdent tous un espace extérieur privatif, sont qualitatifs, adaptés PMR, qu'ils répondent au Titre II du RRU et au cahier des charges de Citydev ;

Considérant que beaucoup de chambres sont orientées sur la rue Bara, que cette artère représente un point noir en ce qui concerne les normes de bruit ; qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires afin de limiter les nuisances de bruit ;

Considérant que certains appartements ont leur espace privatif extérieur côté Barra, que cela permet de diversifier la typologie des volumes ; qu'au vu de la densité de circulation sur cette voirie et des nuisances acoustiques, ces balcons ne sont pas qualitatifs ; que ceux-ci sont en débord sur l'espace public de 80 cm et ne répondent pas aux typologies de logement présentes sur la rue Bara qui ne permet pas une mise à distance comme dans le cas d'immeubles avec zone de recul ;

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

Que les circulations des équipements et des logements sont séparées ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que l'immeuble ne s'intègre pas dans le contexte urbain de la rue Bara, qu'il gagnerait à reprendre un langage plus vertical et séquencé s'inspirant des rythmes du parcellaire du côté impair de la rue Bara avec une réinterprétation moderne ; qu'il est également nécessaire de marquer la différence en façade entre les logements et les bureaux notamment en ce qui concerne la taille des baies, que la façade est monotone aux étages et ne présente que des baies toute hauteur ;

### 3. Bâtiment rue Ernest Blérot et l'Accent :

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

Considérant que le gabarit, le volume et l'implantation ont été revus par rapport aux documents initiaux, qu'en effet la demande initiale prévoyait un bloc de bureaux plus larges avec un atrium au centre, et se retournant sur la rue Bara en angle aigu avec un gabarit de transition, que l'atrium a été supprimé au profit d'un bâtiment plus compact, que l'angle aigu a été coupé afin de respecter le tracé des voiries actuelles ;

Considérant que le gabarit de l'accent était un R+12 dans le projet initial, que l'alternative "programme" a porté celui-ci jusqu'à un R+19 ; que le projet amendé propose un gabarit de R+18 ; que le gabarit du bâtiment le long de la rue Blérot est également passé d'un R+9 à un R+10 ; que la hauteur proposée répond au contexte existant en proposant un gabarit de transition entre tous ceux existants, que la construction prévue permet notamment de diminuer les effets de vents au pied de la tour du Midi en faisant barrage aux vents ; que la révision de ce volume a permis d'augmenter la superficie du jardin collectif ;

Considérant que la partie du volume en R+8 au coin des rues Bara et Blérot assure une transition entre le gabarit général de l'immeuble de bureau en R+10 et l'immeuble de logement de la rue Bara en R+7 ;

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

Considérant que les hauteurs et profondeurs de références des deux bâtiments mitoyens sont également dépassées avec une profondeur de 30m et une hauteur maximum de R+18, qu'il s'agit de dérogation aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU ; que ces volumes sont assez éloignés des immeubles mitoyens afin de ne pas impacter les logements existants et créent un ensemble cohérent dans l'îlot répondant au contexte environnant et pas uniquement aux bâtiments mitoyens ;

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

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

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

Considérant que pour les cellules commerciales proposées l'occupation n'est pas encore connue, à l'exception d'une surface destinée à l'HoReCa au coin sud-est ; Qu'il s'agit d'un rooftop avec terrasse extérieure panoramique au dernier étage de l'Accent orientée vers la place Horta et la gare et jouissant d'une vue imprenable sur la ville et la gare, que ce niveau intègre également les techniques de manière discrète ; que l'intégration des techniques au volume permet également de limiter les nuisances sonores et visuelles et est conforme au Titre I du RRU ;

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

Considérant que les façades sont travaillées afin de créer une continuité urbaine, de créer un dialogue entre intérieur et extérieur et créer des espaces bureaux qualitatifs ; que pour se faire, une diagonale de terrasses intérieures, en double hauteur et en cascade est prévue sur toute la longueur de la façade ; que cet artifice permet de créer une multitude de vues sur la ville et une interface active avec le quartier ; que d'autre part cela permet de s'adapter de façon naturelle au climat, notamment sur la rue Blérot, façade la plus exposée tant à la surchauffe aux étages supérieurs qu'à l'ombrage créé par le bâtiment Eurostation aux étages inférieurs et permet d'activer la façade ;

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

Considérant que le rez-de-chaussée de l'Accent accueille également un quai de livraison pour les bureaux ; que celui-ci ne peut que difficilement servir pour les autres affectations comme le commerce ou l'équipement étant donné sa situation ;

Considérant que la demande prévoit des matériaux clairs, nobles et durables avec un socle en pierre naturelle et aux étages des panneaux minéraux (céramique ou fibro-ciment) également de teinte claire ; que la trame structurelle principale en premier plan se distingue du second plan animé par de grandes ouvertures ;

Considérant que les menuiseries sont de teintes vertes et les garde-corps en métal déployé ou perforé gris ou galvanisé afin de contraster avec les tons clairs de la façade ;

Considérant que les matériaux et les teintes (pierre naturelle de teinte claire) des socles des différents bâtiments sont identiques, qu'il s'agit d'un matériau robuste et pérenne ;

Considérant que les matériaux et couleurs choisis s'intègrent bien dans l'environnement qui présente majoritairement des bâtiments avec des parements de façade de ton clair ;

Considérant que le bâtiment de bureaux a fait l'objet d'une réflexion particulière pour garantir son adaptabilité aux besoins futurs de ses occupants (espaces larges avec un minimum de colonnes, une HSP de 3m, techniques facilement accessibles, ...) ce qui encourage la circularité, que le chargé d'étude recommande également de prioriser le recours à des matériaux de réemploi ;

Considérant que le chargé d'étude reconnaît que les bureaux répondent aux critères de qualité de la demande identifiée au sein du quartier Midi (classe A) ; qu'en effet, le stock de bureaux vacants en adéquation avec les critères de performance actuels est, d'après les données de 2023, nul au sein du quartier Midi alors que le quartier est soumis à une demande en bureaux plus élevée que la moyenne régionale ;

Considérant que les différentes certifications visées par le bâtiment (Nearly Zero Energy Building, BREEAM Excellent voire Outstanding, WELL Gold voire Platinum, l'alignement à la taxonomie européenne) assurent un bâtiment de bureaux d'une performance environnementale et d'une qualité de confort élevées ; que par ailleurs, l'agencement des bureaux est réfléchi selon les principes de New ways of working (NWoW) ; que les différents espaces de travail sont dessinés selon un modèle d'open space, non compartimentés et que ceci, en plus d'un accès aisé à de nombreux transports en communs (locaux, régionaux, nationaux et internationaux), répond aux demandes actuelles des entreprises sur le marché de bureaux ;

Considérant que les futurs occupants des bureaux ne sont pas encore connus mais que l'agencement du bâtiment lui permet d'être facilement divisé entre plusieurs locataires ce qui laisse une certaine flexibilité dans le choix de ceux-ci, et augmente les chances de voir les espaces de bureaux réellement occupés ;

Considérant que si les aménagements intérieurs sont qualitatifs ; que les sanitaires par contre sont binaires (hommes et femmes), qu'il serait intéressant de réfléchir à l'aménagement de toilettes non genrées ; que l'étude d'incidences recommande également d'aménager les vestiaires de manière

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

individuelle pour ne pas les gêner, que cette recommandation n'a pas été retenue par le demandeur qui avance que la réglementation du travail ne le permet pas ; qu'il y a lieu d'étudier cela plus en profondeur ;

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

Considérant que le bâtiment de gabarit R+8 avec un socle sur deux niveaux se raccroche à l'immeuble existant qui fait partie d'un ensemble très cohérent ; que le gabarit est sensiblement le même dans le projet initial et dans le projet amendé ;

Considérant cependant que l'immeuble mitoyen a une hauteur sous corniche d'environ 26 m et que le bâtiment proposé dans la demande a une hauteur de 28,69 m ; que la différence est minime (1,97 m) mais que le projet ne reprend pas les lignes de constructions du voisin que ce soit au niveau du socle ou de la corniche ; qu'il s'agit d'une dérogation aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, que les hauteurs sous plafond varient entre 3,16 m au rez-de-chaussée et 2,66 m aux étages ;

Considérant qu'il y a lieu de s'aligner sur l'immeuble voisin en tout cas pour le niveau sous corniche sur toute la largeur de l'immeuble afin de maintenir l'uniformité de l'ensemble ; que les immeubles existants ont une corniche débordante, qu'il faudrait également reprendre cette caractéristique ;

Considérant que le projet est plus profond que le voisin de référence au rez-de-chaussée, qu'au niveau des étages le projet est plus profond de 2,95 m sur une largeur de 2,78 m avant d'atteindre 6,71 m de plus pour une profondeur totale de 17,8 m ; qu'à cela viennent encore s'ajouter des terrasses à partir du R+2 et jusqu'au R+7 ; qu'il s'agit d'une dérogation importante à l'article 4 du Titre I du RRU, que le recul prévu n'est pas suffisant même si les impacts sont limités, qu'il y a lieu de réduire la profondeur jusqu'à la cage d'escalier (comme prévu au R+8) afin de permettre une liaison plus douce avec les voisins et de prendre du recul ;

Considérant que le gabarit doit être analysé par rapport aux deux bâtiments mitoyens, que les profondeurs et les hauteurs de constructions des deux références sont dépassées créant une différence de hauteur en façade qui impacte l'harmonie urbanistique de la rue et une profondeur qui ne permet pas un raccord harmonieux avec le voisin ;

Considérant qu'il s'agit de dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU témoignant d'un gabarit plus important ; que cependant s'agissant d'un développement sur une grande partie de l'îlot, des raccords harmonieux peuvent permettre de dépasser les hauteurs et profondeurs de référence en prenant du recul afin de diminuer les impacts et de créer une cohérence d'ensemble de l'îlot ;

Considérant que ces modifications de volume vont avoir un impact sur les aménagements intérieurs ;

Considérant que le projet prévoit un accès direct traversant et permettant une transparence vers le jardin collectif le long du mitoyen ; que pour le reste le rez-de-chaussée est occupé par un commerce, des locaux techniques dont le local poubelle et le local deux-roues et l'accès au parking souterrain ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage de ce bâtiment est également occupé par de l'équipement dont la nature exacte n'est pas encore connue ; qu'il est accessible uniquement via la cage d'escalier commune des logements ; qu'il y a lieu de s'assurer que les utilisateurs de l'équipement ne puissent pas monter aux étages des logements afin d'éviter toute intrusion ;

Considérant que 24 logements sont prévus dans ce bâtiment et qu'ils sont répartis comme suit :

- 6 studios,
- 6 appartements 1 chambre,
- 9 appartements 2 chambres,
- 3 appartements 3 chambres,

Que les logements de grande taille représentent 13% et que les petits logements, studio ou une chambre, représentent 50% ; que ces proportions atteignent 34% pour les grands logements et 14% pour les petits sur l'ensemble du programme ;

Considérant que ces logements sont majoritairement traversants sauf en ce qui concerne les 6 studios ; qu'ils possèdent tous, sauf les studios, un espace privatif extérieur ; qu'ils répondent à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et au Titre II du RRU ; que certains sont adaptés PMR ;

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

Considérant que l'étude d'incidences recommandait de placer les studios en façade arrière, que cependant cela n'est pas possible en termes d'accès SIAMU ;

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

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

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

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

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

##### 5. Affectations :

Considérant que le projet initial propose un programme mixte pour 50 876m<sup>2</sup> au total, portant l'ambition d'articuler les différentes fonctions représentées dans le quartier, que le programme se développe comme suit :

- 38.494 m<sup>2</sup> de bureaux dont l'occupation moyenne est estimée à 1853 travailleurs et visiteurs, donc 76% ;
- 9.489 m<sup>2</sup> de logements susceptibles d'accueillir 175 habitants, dont 71 enfants, donc 19% ;
- 1.725 m<sup>2</sup> de commerces dont l'occupation est estimée à 173 personnes, donc 3,4% ;
- 761 m<sup>2</sup> d'équipements qui attireront 46 personnes sur le site, donc 1,5% ;

Considérant que le projet initial prévoit 64 logements conventionnés (sur 72 au total), de 1 à 3 chambres, dans un quartier défavorisé (faibles revenus et taux de chômage élevé) où l'offre en logements à finalité sociale est faible ; que l'étude d'incidences juge que les logements sont qualitatifs notamment parce qu'ils sont spacieux, traversants et offrent l'accès à un jardin et qu'ils permettront à des familles moins aisées d'acquérir un habitat qualitatif ;

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

Considérant que la demande amendée a augmenté la part de logement tout en maintenant les superficies de bureau, qu'au final, le projet amendé prévoit 54 591m<sup>2</sup> répartis comme suit:

- 13 678m<sup>2</sup> de logement donc 25%,
- 38 134m<sup>2</sup> de bureau donc 69,8%,
- 1569m<sup>2</sup> d'équipement donc 3%,
- 1078m<sup>2</sup> de commerce donc 2% ;

Que la proportion de logements et d'équipement a donc été augmentée suivant les recommandations de l'étude d'incidences ; qu'il est à noter que le nombre de logements conventionnés repris par Citydev reste inchangé, que c'est la proportion de logement privé qui a augmenté en passant de 8 à 26 unités sur un total de 90 ; Que Citydev agit dans le cadre de la politique sociale du logement mais qu'il y a lieu de fournir la convention entre le demandeur et Citydev sur ces logements conventionnés ;

Considérant que l'étude d'incidence relève que de nombreux besoins en équipement ont été identifiés au sein du quartier dans les thématiques suivantes : petite enfance, social, école, sport, personnes âgées, culture ; que les commerces existants au sein du quartier sont déjà diversifiés, mais la construction d'un îlot actuellement non bâti induit des besoins supplémentaires pour ses utilisateurs (175 habitants et 2.446 travailleurs) ; Que les besoins en services et commerces pour les habitants sont aussi bien alimentaires qu'administratifs ou de support, suivant un esprit de ville accessible en 10 minutes ( tous les services de base dans un rayon de 10 min de marche) ; que les besoins en services et commerces pour les bureaux vont vraisemblablement être plus spécifiques : HoReCa, imprimerie, services digitaux, publicitaires, etc. ; Qu'il est à noter que l'implantation de commerces et d'équipements au rez-de-chaussée apporte une transparence, vecteur de sentiment d'espace et d'animation ; qu'ils contribuent à l'économie locale et rayonnent en créant de nouveaux points d'attraction ; qu'il est donc positif d'en prévoir ;

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

Considérant que les commerces et équipements prévus ne sont pas définitifs, que c'est donc la première utilisation effective qui déterminera le type de commerce ou d'équipement, qu'il y a lieu de les définir à priori quitte à faire une demande de permis par la suite pour le changement d'utilisation ou de nature ;

Considérant qu'il faut envisager l'évacuation de hottes en toiture pour les commerces et ce afin de prévenir toute nuisance pour les habitants, que cela doit être prévu à la conception pour permettre, dans le cas d'un horeca de mettre en place ce système ;

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

Considérant que de manière générale, il faut veiller à uniformiser les éléments de type tente solaire pour les commerces pour garder une cohérence en façade ;

#### 6. Accès :

Considérant que le projet prévoit plusieurs accès piétons et vélos répartis le long des différentes voiries ; que l'accès vers le parking en sous-sol se fait du côté de l'avenue Paul-Henri Spaak à la jonction entre le bâtiment de bureaux et celui de logements ; qu'initialement l'accès au parking sous-terrain et le quai de livraisons étaient prévus le long de la rue Bara, que l'étude d'incidences a relevé plusieurs incidences négatives par rapport à ce positionnement, que ceux-ci ont donc été déplacés ; qu'un commerce permet de mettre les nuisances induites par ces fonctions à distance de l'immeuble mitoyen ;

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

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

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

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

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

#### 7. Espaces extérieurs :

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

Considérant que l'intérieur d'îlot est occupé par un jardin collectif pour l'ensemble des logements, qu'il est accessible par les deux grandes entrées, qu'il a une superficie de 3.020 m<sup>2</sup> dont 1.590 m<sup>2</sup> sont en pleine terre ;

Considérant que les contraintes structurelles dues à la présence du puits du métro ont un impact sur la construction mais également sur l'aménagement du jardin et la possibilité de surface en pleine terre, que pour autant le projet a augmenté cette superficie à 52 % dans le projet amendé ; que le projet a évolué également en dégagant un maximum l'intérieur d'îlot de toutes constructions, que cela permet à l'îlot de retrouver un cœur vert qualitatif et représente une amélioration majeure ;

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

Considérant qu'un local vélos de 140 emplacements est prévu dans le jardin collectif sur une partie de la dalle de QPark ; qu'il est prévu avec une toiture verte semi-intensive qui permet de prolonger les aménagements paysagers et de le rendre le plus discret possible, que ce volume est en dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardin ; qu'étant inaccessible, la toiture participe à la biodiversité de l'îlot et que le volume en soit permet une mise à distance des bureaux et des parties dévolues aux logements surtout dans le coin en angle aigu des bâtiments ;

Considérant cependant qu'il serait préférable de prévoir une toiture intensive avec un minimum de substrat sur l'abri vélo afin de permettre un développement de la flore plus qualitatif ;

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

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

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

que l'intérieur d'îlot soit accessible pour les habitants du quartier en journée ou en tout cas aux habitants de l'îlot ;

Vu la note d'intention paysagère jointe à la demande amendée ; que la note ne donne pas d'information sur l'éclairage du jardin et le mobilier mis en place (bancs, poubelles, etc.) ;

Considérant que le chargé d'étude recommande de choisir des espèces indigènes adaptées à un contexte urbain et aux changements climatiques et de veiller à conserver (voir d'augmenter) le taux de couverture arborée actuellement présent ;

Considérant qu'il y a lieu de suivre les recommandations de l'étude d'incidences en ce qui concerne la plantation d'arbres fruitiers, l'intégration d'abri ou habitats pour la faune, abri à insectes, nichoirs, gîtes pour chauve-souris etc.

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

Considérant que la demande mentionne un compost collectif dans le jardin, que certains composts sont des installations classées pour BE, qu'il y a lieu de vérifier si celui-ci est classé ou non ;

#### Toitures :

Considérant que la demande prévoit au total 769,32 m<sup>2</sup> de toitures vertes semi-intensives, 730,6 m<sup>2</sup> de toitures vertes extensives et 666,79 m<sup>2</sup> de toitures vertes intensives ; que les toitures les plus hautes des bâtiments Bara, Blérot et de l'accent sont réservées à des panneaux solaires et ne sont donc pas verdurisées ; que les plans par contre ne représentent pas ce qui est décrit dans la note explicative relative en terme de positions, d'inclinaison etc. des panneaux solaires, qu'il faut donc mettre le plan des toitures à jour ;

Considérant que la demande amendée à augmenter les proportions de toitures vertes par rapport à la demande initiale ; qu'elle présente cependant toujours une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ;

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

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

Considérant que l'étude d'incidences recommande de prévoir des réserves d'eau au niveau des couches de drainage des toitures végétales afin de limiter les besoins en arrosage et qu'aucune réponse n'est émise au sujet de cette recommandation au sein du projet amendé ;

#### Abords :

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

Considérant que 6 places de stationnement étaient supprimées rue Bara afin de garantir un passage aisé pour les piétons et la bonne accessibilité de l'entrée carrossable dans la demande initiale ; que la demande amendée a déplacé l'entrée carrossable du côté de l'avenue Paul-Henri Spaak et ne supprime donc plus les emplacements de stationnement ;

Considérant que dans son avis, Bruxelles Mobilité demande qu'une demande de permis soit introduite pour le réaménagement des espaces publics, que cela doit être fait dans la présente demande car ces travaux sont indissociables, qu'il y a lieu de fournir des documents plus précis à ce sujet ;

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

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

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

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

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

Considérant qu'en ce qui concerne l'abattage des arbres, celui-ci a été revu à la baisse passant de 15 arbres abattus à 7 arbres ; que par ailleurs, l'abattage sera compensé par la plantation de 12 nouveaux arbres en voiries ;

Considérant que la zone de recul au niveau de l'entrée principale est agrémentée de mobilier urbain tels que des bancs, des bacs à fleur ou encore des emplacements vélos; que ces informations doivent également être indiquées dans un plan des aménagement des espaces publics et que des informations plus précises sur les modèles et le type doivent être fournies ; que l'abattage et la plantation d'arbre dans l'espace public doit également ressortir clairement avec les essences choisies et la taille des sujets ;

Vu la note sur les aménagements paysagers fournis dans la demande amendée ;

Considérant que des emplacements vélos sont prévus au niveau des deux entrées du bâtiment de bureaux, que ceux-ci doivent être ramenés en bordure de voirie afin, à la fois, de lutter contre le stationnement sauvage et de rendre le cheminement piéton plus direct ; qu'ils peuvent également être placés longitudinalement ;

Considérant qu'il serait intéressant de prévoir des poubelles lors du réaménagement des abords en vue d'améliorer la propreté du quartier ;

Considérant que lors du réaménagement des abords, des dalles podotactiles doivent être prévues au droit des passages pour piétons et qu'il faut assurer dans les aménagements un cheminement piéton libre de tout obstacle d'au moins 2 m de largeur ;

#### Espaces publics à céder :

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

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

Considérant que le demandeur ne spécifie pas cet échange de terrain mais mentionne un passage public sur sol privé, qu'il y a lieu de clarifier la situation ;

#### Analyse des réglementations en vigueur :

##### 1. PRAS :

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

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

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

Considérant que la demande répond à la prescription 22 du PRAS en ce que les rez-de-chaussée de l'avenue Paul-Henri Spaak sont affectés aux fonctions commerciales ; que la superficie affectée au commerce peut être portée jusqu'à 2500m<sup>2</sup> par projet et par immeuble, lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux aient été soumis à MPP ; que l'étude d'incidences permet de confirmer que les conditions locales le permettent et que la présente demande est soumise à MPP ;

Considérant que la prescription 0.2 du PRAS prévoit que "en dehors des programmes prévus pour les zones d'intérêt régional, les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m<sup>2</sup> prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m<sup>2</sup> de superficie au sol chacun"; que la demande est conforme en ce qu'elle prévoit un espace vert d'un seul tenant de 3020m<sup>2</sup> dont 1590m<sup>2</sup> sont en pleine terre pour une superficie de terrain de 9563m<sup>2</sup>;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que "dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs

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

d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité"; qu'en maintenant une zone de pleine terre et en prévoyant un aménagement paysager de l'intérieur d'îlot, la demande répond à la prescription 0.6 du PRAS, que même si le local vélo prévu en intérieur d'îlot se trouve en intérieur d'îlot il participe à la biodiversité du site;

## 2. Note relative au PAD :

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

Considérant que le présent projet propose une mixité de fonction dont 30% de logements, dont un bâtiment entier de logements conventionnés, ce qui permet de renforcer le caractère résidentiel du quartier ; que des équipements d'intérêt collectifs ou de service public sont proposés (environ 3% de la superficie hors sol du projet), que leur destination n'est pas encore connue mais qu'il pourront en tout cas répondre aux besoins du quartier ; qu'il propose de retrouver un intérieur d'îlot verdurisé et en pleine terre ce qui permet au logements de retrouver un cadre de vie qualitatif ; que de par les affectations prévues au rez-de-chaussée, le projet active l'espace public ;

Considérant qu'au cours des différentes versions du projet, la densité a été fortement diminuée, que la demande présente des dérogations au RRU mais que celles-ci se justifient majoritairement dans le cadre d'une vision d'ensemble de l'îlot avec un ensemble morphologiquement cohérent ; que les incidences potentielles ont été évaluées dans l'étude d'incidences et que les recommandations pour réduire ces nuisances sont suivies ;

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

Considérant que le bâtiment prévu R+18 est plus haut que les immeubles du quartier mais pas aussi haut que la tour du Midi comme prévu à l'origine ; qu'il établit un raccord harmonieux entre tous les gabarits et reste cohérent dans le skyline de la ville ; qu'il se trouve en face de la place Horta et que sa position met en évidence l'axe de l'esplanade et de la rue de France, que la revalorisation de cet axe permet également de mettre en avant la façade arrière de la Gare du Midi;

## 3. RRU :

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'alignement, que d'une part un retrait est créé au rez-de-chaussée face à la place Horta comme parvis d'entrée pour les bureaux et terrasse de l'horeca, que cela a un intérêt en termes d'animation de l'espace mais a pour conséquence de créer une zone assimilable à une zone de recul ; que du côté de la rue Bara, l'alignement étant défini comme la limite entre la propriété privée et le domaine public, respecter l'alignement préconisé par le PAD reviendrait à construire en dehors des limites de propriété ce qui n'est pas envisageable ; que la dérogation se justifie ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de construction, que si on analyse le projet par rapport aux deux bâtiments mitoyens, les profondeurs de constructions des deux sont dépassées, qu'un recul de +/- 3m est opéré avant le dépassement, que cependant celui-ci est encore augmenté par des terrasses en façade arrière ; que l'article 4 du Titre I du RRU précise que la profondeur ne peut dépasser la profondeur de référence la plus profonde ;

Que, du côté Paul-Henri Spaak, la dérogation a un impact limité en termes d'ensoleillement mais pas en termes de vues sur la construction voisine que la dérogation est importante, qu'elle se justifie dans une cohérence globale des volumes uniquement si une distance suffisante est prise ; que dans ce cas-ci il y a lieu de limiter la profondeur jusqu'à la cage d'escalier ;

Que, du côté Bara, le bâtiment se trouve très proche de l'angle et que le bâtiment voisin est entouré de très grands immeubles sans avoir lui de possibilité flagrante de s'étendre, qu'il y a donc lieu de limiter cette dérogation et de prendre un recul sur deux travées par rapport à la limite mitoyenne de manière à aérer le coin de l'îlot et à assurer une liaison plus douce ;

Que le bâtiment côté Blérot ne devrait pas non plus dépasser la profondeur de référence la plus profonde (côté Spaak) or il a une profondeur de 30 m et présente donc une dérogation à l'article 4 du Titre I ; que

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

cette dérogation est acceptable en ce que ce bâtiment est assez éloigné des deux immeubles mitoyens, qu'il s'agit d'une composition d'ensemble qui n'impacte pas les logements existants et que la qualité du bâtiment est assurée en termes d'éclairage naturel ;

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant, que la hauteur de référence la plus haute (27m du bâtiment mitoyen côté Spaak) est largement dépassée notamment au niveau de l'accent mais également au niveau des bâtiments le long des limites mitoyennes, que toutefois au niveau du mitoyen côté Spaak la différence est minimale ; qu'il est possible de s'aligner à la corniche du voisin sur toute la largeur de l'immeuble de logement côté Spaak et qu'afin de maintenir l'uniformité de l'ensemble il y a lieu de respecter cette hauteur ; Qu'au niveau de reste des volumes de la partie bureau cette dérogation se justifie par le contexte des bâtiments environnants du côté de la rue Blérot et du bâtiment Eurostation ; que les bâtiments plus haut prennent de la distance par rapport aux bâtiments mitoyens et que les hauteurs prévues répondent au contexte environnant ; que l'accent mis sur le coin de l'îlot avec un gabarit R+18 permet une transition plus harmonieuse par rapport à la Tour du Midi qui culmine à 150m de haut ; que la dérogation est justifiée dans ce cas par la création d'une nouvelle lecture morphologique du paysage urbain du quartier Midi ;

Que, par contre, côté Bara, cette différence de hauteur impacte l'harmonie urbanistique de la rue qui présente des gabarits plus bas ; que le bâtiment mitoyen peut être considéré comme anormalement bas par rapport aux hauteurs moyennes des bâtiments de l'îlot, que cependant celui-ci n'ayant pas de possibilité évidente d'une démolition/reconstruction ni de rehausse importante, il y a lieu d'assurer un raccord harmonieux et de limiter la hauteur de la façade du projet au niveau du mitoyen et ce sur deux travées minimum afin de recréer un rythme plus proche de celui de l'alignement de maisons mitoyennes ; que si la hauteur R+8 peut être en dissonance avec le côté impaire de la rue Bara, il se justifie au regard de l'îlot dans lequel se développe le projet ;

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la toiture, que de même que pour la dérogation à l'article 4, si on analyse le projet par rapport aux deux bâtiments mitoyens, la toiture du projet est plus haute que chacun des voisins et monte encore jusqu'à atteindre son maximum au niveau du R+18 de l'accent ; que cette dérogation reprend les mêmes motifs que ceux décrits ci-dessus pour la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de façade ; que, sous réserve des modifications demandées ci-dessus, une liaison harmonieuse est établie avec les bâtiments mitoyens et que les hauteurs les plus importantes sont placées à distance de ceux-ci, que la dérogation se justifie également car il s'agit d'un ensemble cohérent dans l'îlot répondant également au contexte environnant et pas uniquement aux bâtiments mitoyens ;

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne les zones de recul, que ces zones sont localisées le long de la rue Blérot et au droit de l'entrée principale du bâtiment de bureau, qu'elles sont vouées au passage public, que ces zones se définissent entre l'alignement et le front de bâtisse, que comme expliqué ici ces zones doivent être rétrocédées à la région et ne seront donc plus des zones de recul mais seront dans le domaine public ; que cette dérogation est impliquée par le fait qu'il n'est pas souhaitable de suivre l'alignement ; qu'ici une dérogation est certainement préférable au respect de la règle ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce qui concerne la zone de cours et jardin, qu'en effet cette prescription stipule que « l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées » ; que la demande prévoit notamment un abri vélo en zone de cours et jardin ; que la dérogation se justifie en ce que cette construction permet une mise à distance des bureaux et des logements, qu'en outre elle se trouve sur une partie construite en sous-sol qui ne permet pas un développement de la flore aussi important que dans une zone en pleine terre et que de plus, la demande prévoit une toiture verte sur cet

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

abri afin de permettre tout de même le développement de la flore, que s'il s'agit d'une toiture intensive c'est d'autant plus le cas, et qu'il s'agit d'une zone inaccessible propice à la faune ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU, qu'en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable la zone de cours et jardin doit comprendre une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, que la demande amendée présente une superficie perméable correspondant à 52% de sa superficie totale et est donc conforme; que les toitures plates non accessibles de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées, que par contre certaines toitures du projet accueillent des panneaux photovoltaïques en rang serré et qu'à ces endroits elles ne sont verdurisées ; que cependant le placement de telles installations n'empêche en rien la verdurisation qui peut même limiter les risques de surchauffe des installations; que le demandeur précise qu'au vu de l'inclinaison des panneaux il n'est pas possible de verduriser cette toiture étant donné que la végétation serait entièrement à l'ombre et extrêmement difficile à entretenir; que la dérogation se justifie et est limitée tant que possible;

#### 4. RCU

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

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

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation en ce qui concerne l'article 23 et la végétalisation des toitures plates de plus de 20m<sup>2</sup>, que cette dérogation concerne la toiture plate côté Spaak qui est occupée par des installations techniques qui rendent impossible sa verdurisation ; que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 51 en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ainsi qu'à l'article 52 en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable en zone de recul, que cette dérogation rejoint celle à l'article 11 du Titre I du RRU et se motive pour les mêmes raisons;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 55 en ce qui concerne l'aménagement de la zone de cours et jardin, que cette dérogation rejoint celle à l'article 12 du Titre I du RRU et se motive pour les mêmes raisons ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 56 en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable de la zone de cours et jardin, qu'en effet cet article énonce que les zones de cours et jardin d'une superficie supérieures à 60m<sup>2</sup> doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie; que la demande est conforme au RRU en maintenant 52% de cette superficie perméable, qu'au vu des constructions présentes en sous-sol la dérogation se justifie ;

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

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

#### **Principales Incidences :**

##### 1. Microclimat :

Considérant que le terrain étant actuellement en friche, son imperméabilisation va inévitablement engendrer une minéralisation importante du site ce qui signifie, en termes d'effet d'îlot de chaleur urbain, que les matériaux mis en œuvre vont participer à l'échauffement local du site ; qu'afin de lutter contre cela, la demande prévoit une végétalisation de l'intérieur d'îlot dont des arbres de taille plus importante, des toitures vertes, des matériaux de façade de teinte claire avec un albédo élevé, etc...

Considérant cependant que le socle sera constitué de pierres naturelles, tandis que les étages revêtiront des panneaux minéraux, que la pierre naturelle libère de la chaleur jusqu'à 10h après son absorption, que les panneaux en céramique, moins dense, emmagasinent moins de chaleur transmettraient par contre plus rapidement la chaleur à l'intérieur du bâtiment, accentuant le risque de surchauffe ; que le complexe de parois du bâtiment doit être étudié dans son ensemble, tenant compte de l'échauffement urbain et de la surchauffe du projet lui-même ;

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

Considérant que le complément à l'étude d'incidences fourni dans le cadre du projet amendé relève un possible effet canyon au niveau de la rue Blérot, ainsi que des effets de vent (tourbillon, accélération, etc.) qui peuvent modifier le confort des piétons au pied de l'immeuble; que l'étude de vent menée par le bureau Cenaero en août 2022 montre que la zone au pied de la tour du Midi est la plus problématique en termes d'inconfort, que le projet diminue ces effets et améliore globalement la situation pour les autres zones notamment pour l'intérieur d'îlot ; que le complément à l'étude d'incidences souligne qu'aucun danger significatif lié au vent n'est attendu dans la version amendée du projet, en comparaison à la situation existante qui génère certaines zones dangereuses au pied de la tour du Midi ;

Considérant que le projet aura inévitablement un impact en termes d'ombrage sur l'îlot et sur les bâtiments voisins, que la simulation d'ensoleillement a montré que c'est lors du solstice d'été que l'impact est le plus important sur les façades de la rue Bara ;

Considérant toutefois que selon l'étude, ces impacts restent raisonnables et que l'impact d'ombrage généré par l'accent au coin de la rue Ernest Blérot et de l'avenue Paul-Henri Spaak n'accentue pas de manière drastique l'ombre générée par la Tour du Midi ;

Vu l'étude d'ensoleillement fournie dans la demande amendée ; que les modifications proposées dont l'augmentation de hauteur de l'Accent ont un impact sur le parc Grisar et sur quelques façades de la rue Bara ; que par rapport à la demande initiale l'impact est limité ; que le projet amendé génère sensiblement les mêmes ombres que le projet initial ;

## 2. Energies :

Considérant que le choix des systèmes et équipements de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire a fait l'objet d'une étude comparative menée par le bureau expert en techniques spéciales, que le scénario retenu prévoit une production de chauffage et d'eau chaude sanitaire assurée par des pompes à chaleur ; que l'étude d'incidences recommande également d'étudier la mise en place de technologies de géothermie (utilisation de la température du sol pour alimenter une pompe à chaleur) et de riothermie (récupération de la chaleur sur les eaux usées) ;

Considérant que la faisabilité de la riothermie a été étudiée dans le cadre du projet amendé et que cette méthode n'a pas été retenue ;

Considérant que la note d'étude de géothermie fournie dans le cadre de la demande amendée, indique que l'étude est concluante par rapport aux besoins du bâtiment ;

Considérant dès lors que si un système géothermique, est réalisable, ce dernier est à privilégier par rapport aux systèmes de régulation thermique actuellement prévus au sein du projet (pompes à chaleur, chillers, tours de refroidissement...), notamment en termes de rendements énergétique et thermique ;

Considérant que cependant que la demande amendée fait état de la présence de Pompe A Chaleur (PAC) dont les unités extérieures sont placées en toiture ;

## 3. Bruit :

Attendu que Bruxelles Environnement a identifié en 2016 le carrefour entre la rue Bara et la rue de Fiennes (au nord du projet) en tant que « point noir acoustique routier » ; que depuis, les travaux de construction de la station de métro Toots Thielemans modifient pas mal la circulation au sein du quartier, entraînant une baisse du trafic dans les rues voisines au projet ;

Considérant que le bruit généré par le trafic routier reste un facteur important à prendre en compte, notamment pour l'isolation acoustique des façades à prévoir au niveau des futurs bâtiments ;

Attendu que le projet est en partie construit au-dessus du puits du métro, que l'étude d'incidences met en évidence un risque de transmission de vibrations et de bruit solidien (bruit d'impact) via les structures ; qu'il est recommandé de désolidariser le tunnel du métro des fondations des futurs bâtiments ;

Considérant que pour le reste, l'impact acoustique et vibratoire du projet pourrait essentiellement provenir des différentes installations techniques situées en toiture des immeubles de bureaux et de logements : des groupes de ventilation, des pompes à chaleur, des tours de refroidissement, ainsi qu'un groupe électrogène de secours (destiné à assurer la production d'électricité en cas de panne du réseau d'alimentation) ; que l'étude d'incidences a mis en évidence la nécessité d'atténuer davantage le bruit généré par les pompes à chaleur des blocs de logements via le choix d'installations moins bruyantes et/ou la pose de silencieux ;

Vu la note acoustique jointe à la demande ; que les conclusions de cette note reprennent des spécificités techniques pour les silencieux à mettre en place ou une autre mesure d'atténuation qu'il y a lieu de respecter ;

Considérant que la dernière nuisance identifiée par l'étude d'incidences concerne les portes d'accès au parking et aux quais de livraison ; que le bruit pourrait se transmettre aux étages de bureaux supérieurs,

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

voire à l'immeuble de logements voisin en cas de mauvaise conception ; que le projet amendé prévoit le déplacement de la porte de garage et du quai de livraison, qu'il y a cependant lieu de désolidariser les différents composants des portes d'accès de la structure du bâtiment ;

Considérant que les cellules commerciales pourraient accueillir des établissements horeca, qu'afin d'éviter les nuisances dues aux hottes, il y a lieu de prévoir une évacuation en toiture, dans tous les cas la possibilité de réaliser cette évacuation ;

#### 4. Sol et eaux :

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible ; que le site se trouve à proximité directe de la Senne qui s'écoule dans un pertuis passant sous l'avenue Paul-Henri Spaak, puis la place Bara, avant de poursuivre sur le territoire de la commune d'Anderlecht ;

Considérant que le niveau de l'eau souterraine au droit du site est théoriquement attendu aux alentours de 3 m de profondeur, que cependant, puisque les infrastructures souterraines obstruent l'écoulement latéral des eaux souterraines, la profondeur réelle de l'eau n'est pas prédictible ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 3 niveaux en sous-sol ; qu'il y a lieu de prévoir la mise en place de drains passifs pour limiter les incidences du projet sur la nappe phréatique ;

Considérant que l'étude d'incidences souligne que la priorité devrait être donnée à l'infiltration des eaux pluviales au droit de la parcelle afin de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales, que le projet initial étant entièrement construit en sous-sol ne permet pas l'infiltration ;

Que dans ce contexte, le chargé d'étude recommande d'au minimum étudier les possibilités de substituer (en tout ou partie) les bassins d'orage enterrés par des toitures stockantes ;

Considérant que le projet amendé prévoit une zone en pleine terre avec une infiltration complète de toutes les eaux récupérées au moyen d'une noue infiltrante de 283 m<sup>3</sup> associée à un volume de stockage souterrain de 840 m<sup>3</sup> sous la noue ; que le projet prévoit une citerne de récupération des eaux de pluie pour l'immeuble d'appartements côté Bara, une pour l'immeuble d'appartement côté Spaak et une pour la partie bureaux ;

Considérant que les volumes de la noue et du volume de stockage sous-jacent sont suffisants afin de gérer l'ensemble des eaux pluviales du projet ;

Considérant qu'au vu des ouvrages de gestion des eaux pluviales désormais prévus, il ne semble plus nécessaire de recourir à l'aménagement de toitures stockantes ;

Considérant qu'en revanche il y a lieu de prévoir une alternative technique permettant de supprimer le volume de rétention de 56 m<sup>3</sup> sous forme de bassin d'orage du bloc A ;

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

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

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

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

Considérant la présence de gravats de démolition sur cette parcelle, de qualité inconnue, dont l'étendue n'est pas entièrement connue et semblant être situés au sein de la zone allouée à la future noue ;

Considérant qu'au vu de leur qualité incertaine, il y a lieu de les évacuer avant la réalisation du projet avec le suivi d'un expert en pollution du sol ;

Considérant que suite à ces constatations, un rapport de mesures de suivi a été demandé par Bruxelles Environnement mais que celui-ci n'a pas encore été transmis ;

Considérant qu'il est nécessaire d'obtenir une autorisation de la sous-division « gestion intégrée des sols » Bruxelles Environnement afin de pouvoir infiltrer les eaux pluviales au droit du site du projet ;

Considérant qu'il y a donc lieu de transmettre le rapport de mesures de suivi à Bruxelles Environnement dans les meilleurs délais étant donné que l'autorisation de l'infiltration des eaux pluviales projetée est conditionnée par la qualité de ces gravats ;

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

Considérant l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol : une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur d'un permis d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol sur plus de 20 m<sup>2</sup> sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0 impliquée par cette demande, et ce avant la délivrance du permis ;

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

Considérant que toute modification de la demande ne respectant pas les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet devra faire l'objet de démarches auprès de la sous-division « Gestion intégrée des sols » de Bruxelles Environnement dans le cadre de l'ordonnance sol ;

Considérant que les recommandations concernant les mesures à prendre afin de limiter la consommation en eaux ont toutes été suivies ;

#### 5. Sécurité :

Considérant que le diagnostic effectué en 2022 dans le cadre du contrat de rénovation urbaine « Gare du Midi » met en évidence des problèmes de sécurité et de manque d'espaces public conviviaux, que de nombreux facteurs peuvent contribuer au sentiment de sécurité et de qualité du cadre de vie au sein d'un quartier ;

Considérant que l'étude d'incidences constate que les voiries voisines du site sont principalement aménagées pour l'automobile et les transports en commun ce qui en fait des lieux peu accueillants pour les piétons et cyclistes ; que depuis la gare du Midi notamment, on peut assister à un balai incessant de taxis au niveau de la rue Ernest Blerot et de la rue de France, qu'en termes de circulation automobile, la place Bara est désignée comme une zone à concentration d'accidents et donc comme un lieu problématique au niveau de la circulation ;

Que, le quartier de la Gare du Midi, similairement à d'autres quartiers autour de grandes gares, compte un nombre important de personnes en situation de rue (sans-abri, SDF, personnes pratiquant la mendicité, consommatrices de drogues et d'alcool, etc.) ; Que de manière générale, la perception du quartier est plutôt négative, bien que la bonne desserte en transports en commun soit un atout ;

Considérant que, d'après l'étude d'incidences, l'arrivée du projet dans le quartier peut permettre une amélioration de ces côtés négatifs ; notamment avec les déplacements des employés de bureaux qui généreront de l'activité autour du projet lors de l'heure de pointe du matin et du soir mais aussi par les allées et venues des clients des espaces commerciaux et horeca prévus au rez-de-chaussée ; que cela favorise un certain contrôle social au niveau des voiries entourant le site mais également au niveau de l'arrière de la gare du Midi ;

Que l'étude d'incidences conclut donc que les impacts du projet en matière de sentiment de sécurité seront sans aucun doute positifs pour les environs du site et diminueront la perception négative du quartier de la gare ;

#### 6. Mobilité :

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

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

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

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

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

Qu'en ce qui concerne la circulation automobile, la rue Bara est considérée comme un axe majeur par le PRM ; qu'avec la rue des Deux Gares, le boulevard industriel et le boulevard Jamar, la rue Bara assure

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

en effet la connexion entre le ring de la Capitale et la Petite Ceinture ; que la plupart des autres voiries aux alentours du projet constituent un réseau de quartier ;

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

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

Considérant que l'analyse des alternatives et variantes de l'étude d'incidences relève que la circulation des voitures prévue soulève 2 enjeux :

- le projet initial prévoit la condamnation de la bretelle assurant la jonction entre la rue Bara et la rue Ernest Blérot ; que la suppression de cette bretelle a pour conséquence de faire de la rue Ernest Blérot une voie sans issue pour les véhicules en provenance de l'Esplanade de l'Europe à l'est ;
- le projet initial prévoit l'accès au parking couvert au niveau de la rue Bara, qu'accéder au parking est aisé quand on vient du sud (du ring par exemple), de même qu'il est commode de le quitter vers la place Bara (au nord) mais que dans les 2 cas, le véhicule doit effectuer une manœuvre de tourne-à-droite ;

Considérant que le Chargé d'étude estime que la bretelle doit être maintenue dans la mesure où elle constitue une pièce importante du schéma de mobilité imaginé pour la zone, notamment pour les bus, mais également pour les taxis et les riverains ; qu'il n'est pas souhaitable d'effectuer l'accès aux parkings dans la configuration initialement prévue suite aux dysfonctionnements importants mis en évidence ;

Considérant que l'étude d'incidences recommande d'organiser l'accès au parking du projet au droit des accès existants au parking Q-Park (sous réserve des accords nécessaires), rue Ernest Bara et rue de France mais également de mutualiser les capacités de stationnement dans le parking Q-Park ;

Considérant que le projet amendé prévoit le maintien de la bretelle ; que l'accès aux parkings se fait au niveau de l'avenue Paul-Henri Spaak et non plus côté Bara ;

#### Vélo :

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

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

Considérant que le projet prévoit de déployer une offre en stationnement vélo basée sur plusieurs types de dispositifs d'attaches, dont des râteliers à double hauteur et des râteliers à hauteur alternée ;

Considérant que les dispositifs prévus présentent des limites d'utilisation par les usagers et ne s'adaptent pas à tous les types de vélos :

- les râteliers à double-étage présentent certaines limites, dont les suivantes : tous les modèles de vélos ne s'adaptent pas à ce type de dispositif et la manipulation pour atteindre l'étage supérieur s'avère difficile pour les personnes âgées et les enfants ;
- les râteliers à hauteur alternée ne conviennent pas pour de petits vélos, ni pour les modèles équipés d'un panier.

Considérant que la distance de recul disponible derrière les systèmes d'attaches à double hauteur pour vélos doit être de minimum 2,65 m pour une utilisation pratique et confortable et que, par conséquent, il y a lieu de prévoir une telle distance de recul derrière ces dispositifs ;

Considérant que des infrastructures vélo proposant des arceaux de type U inversés à barre transversale espacés de minimum 1 m s'adaptent au mieux à tous les types de vélos et sont faciles d'utilisation ;

Considérant que les modèles de systèmes d'attaches projetés peuvent être tolérés en complément d'une offre conséquente en dispositifs d'attaches qualitatifs et plus universels tels que des U inversés à barre transversale espacés de minimum 1 m ;

Considérant que l'étude d'incidences estime qu'au minimum 192 places de parking pour vélos devraient être créées au profit des bureaux ; que le projet en prévoit 200 au R-1 et répond donc aux estimations de l'EI ;

Considérant que, selon le complément à l'étude d'incidences fourni dans le cadre du projet amendé, les vélos spéciaux, de plus grandes dimensions, n'auront pas la possibilité d'emprunter les ascenseurs ou les escaliers, compromettant l'accès au local vélos situé au niveau -1 à destination des employés de bureaux ;

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

Considérant que la rampe d'accès au parking projetée prévoit une pente allant de 4 à 14% et que le Vademecum Vélo n°7 préconise une pente de maximum 10% pour que les cyclistes puissent l'emprunter ;

Considérant le fort développement de l'utilisation du vélo électrique, dont le poids moyen oscille entre 25 et 30 kg et est donc bien plus difficile à pousser dans une goulotte d'escalier qu'un modèle classique ;

Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 5 à 10 % des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo pour les employés, dans les nouveaux projets d'immeubles non résidentiels ;

Considérant que le projet prévoit le minimum d'emplacements vélos spéciaux préconisé par la « Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale » et que la superficie du local projeté est assez importante que pour tendre vers 10 % d'emplacements à destination de vélos cargos et d'y aménager des dispositifs de type U inversés ;

Que des cheminements larges (min. 1,60 m), une surface de 2 m<sup>2</sup> par emplacement, des dispositifs d'attache permettant d'accrocher le cadre du vélo sont prévus, de même que des vestiaires, des douches et des casiers en suffisance ; que le choix des modèles de râteliers doit suivre les recommandations du vademecum régional stationnement vélo ;

Que par contre l'étude d'incidences relève qu'aucun emplacement vélo n'est prévu pour les espaces commerciaux et les zones d'équipements, qu'elle recommande donc la création de 22 emplacements de parking vélo pour ces affectations ; que le projet amendé prévoit 8 emplacements vélo pour les employés de ces affectations et la réalisation de deux poches de stationnements pour les visiteurs/clients des commerces et équipements à l'air libre dans les limites de la propriété concernée par le projet ; Qu'il est donc prévus 11 emplacements dont 3 cargos à l'angle des rues Blérot et Bara ainsi que 20 emplacements à l'angle Blérot et Spaak ; que tels que prévus, ceux-ci sont susceptibles de gêner les déplacements piétons et qu'il y a lieu de les placer en bordure de voirie ;

Considérant que le projet prévoit 208 (dont 14 pour vélos cargos) emplacements de stationnement pour vélo pour les logements ce qui correspond à 1 emplacement de stationnement vélo par chambre que des emplacements de stationnement pour vélos de grandes tailles (10%) sont prévus ;

Considérant que le projet prévoit des emplacements de 2,30 m de longueur et de 1,25 m de largeur pour les vélos spéciaux des résidents ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des emplacements pour vélos spéciaux de minimum 2,80 m de longueur et 1,35 m de largeur afin de promouvoir et faciliter l'utilisation de vélos spéciaux auprès des futurs résidents du projet (par exemple pour des vélos de type biporteurs) ;

Considérant que le projet amendé prévoit un local vélos d'une superficie de 80,25 m<sup>2</sup> avec 76 emplacements, intégré au bâti en façade arrière du bloc de logements Bara ;

Considérant que les aménagements de ce local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique et qu'il y a lieu d'y tendre vers 2 m<sup>2</sup> par emplacement vélo ;

Considérant qu'il convient de permettre la recharge de plusieurs vélos électriques dans les différents locaux pour vélos ;

#### Voiture :

Considérant que l'étude d'incidences estime que le projet générera une augmentation du trafic de 2 véhicules par minute sur la rue Bara en heures de pointe du matin et du soir ; A noter que quelle que soit l'heure considérée, la rue Bara présente la capacité nécessaire pour absorber les flux liés au projet ;

Considérant que la réglementation applicable impose de prévoir un maximum de 194 emplacements de parking au profit des bureaux, que le projet amendé prévoit 102 places (94 voitures + 8 motos) pour cette fonction ce qui représente un ratio de 1place/374 m<sup>2</sup>;

Que le nombre de visiteurs des bureaux est estimé à 240 par jour, avec un besoin de parking de l'ordre de 14 emplacements ; que l'étude d'incidences estime que cette demande pourra être satisfaite par l'un des parkings publics situé à proximité ;

Considérant que BM demande à ce que le nombre d'emplacements de stationnement pour les bureaux soit réduit drastiquement afin de minimiser les embarras de circulation des bus ; que cependant l'avis BM se base sur des chiffres erronés puisqu'il mentionne un parking de 175 emplacements automobiles et 34 motos dont 102 à destination des bureaux et 42 pour les logements ;

Considérant que le RRU impose de prévoir au minimum un et au maximum deux emplacements de parking par logement, ce qui impliquerait entre 72 et 144 emplacements ( 90 et 180 dans la demande amendée) ; que le chargé d'étude estime que 26 emplacements de parking (sur les 69 emplacements prévus par le projet initial) suffisent compte tenu du public visé et de l'excellente desserte en transports en commun ;

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

Considérant que le projet amendé prévoit un parking souterrain de 42 emplacements stationnement (38 voitures +4 motos) pour les logements ce qui correspond à un ratio 0,42 ; que cela représente une dérogation au RRU, Titre VIII, article 6, que cette dérogation est acceptable au vu des raisons énoncées ci-dessus et de la très bonne accessibilité du site ;

Considérant par ailleurs, que les 9 places de parking réservées aux commerces et équipements, soit un emplacement par cellule d'équipement ou de commerce prévues dans le projet initial paraissent raisonnables pour le chargé d'étude ;

Considérant qu'il convient de prévoir la possibilité de recharge pour plusieurs véhicules électriques ;

Considérant que la mutualisation des entrées de parking avec celle du parking Q-Park a été envisagée, qu'elle nécessite une étude pluridisciplinaire étant donné les complexités techniques, que même si le demandeur y est favorable cette solution ne peut être imposée à Q-Park ;

Considérant que BM estime que l'avenue Paul-Henri Spaak va connaître des évolutions importantes ; que les entrées et sorties de véhicules pourraient générer des embarras de circulation pour les bus ; que cependant les difficultés techniques ne permettent pas de localiser les entrées/sorties sur les voiries contiguës au projet ;

Considérant que dans les compléments à l'étude d'incidences, il est indiqué que l'augmentation des flux liée aux véhicules, soit 2 à 3 véhicules supplémentaires par minute sur l'avenue Paul-Henri Spaak en HPM et en HPS, les 2 tronçons de l'avenue confondus que ça soit en amont de l'accès au parking du projet amendé pour les arrivées et en aval pour les départs, est négligeable ;

#### Livraisons :

Considérant que, dans la demande initiale, les véhicules de livraison des bureaux bénéficient d'un quai dédié aménagé au niveau de la rue Bara ; que ses dimensions permettent l'accueil d'une camionnette ou d'un petit camion ; que l'étude d'incidences relève que les enjeux liés aux livraisons en matière de mobilité tiennent essentiellement aux manœuvres à opérer, que deux éléments méritent ici d'être mis en avant :

- L'accès au quai de livraison est en tant tel uniquement possible en tourne-à-droite, ce qui implique obligatoirement une arrivée via la rue Bara depuis le sud ;
- Les camionnettes et petits camions devront y accéder en marche arrière pour faciliter le déchargement ensuite à l'arrière du quai (pas de possibilité de manœuvre au sein du quai, cette manœuvre suppose de marquer un temps d'arrêt sur la rue Bara et d'y effectuer une marche arrière, ce qui n'est pas acceptable sur une voirie régionale ;

Que l'étude d'incidences formule donc un certain nombre de recommandations relatives à l'aménagement du quai de livraison et à son accès ; que d'autre part, le projet ne prévoit pas un espace de livraison dédié aux commerces et équipements ce que le chargé d'étude propose de régler soit en mutualisant le quai de livraison des bureaux au profit des équipements et de la plus grande unité commerciale bordant la rue Bara soit en prévoyant une zone de livraison au droit de l'accès au bureau (côté Saint-Gilles) pour répondre aux besoins des commerces de la rue Ernest Blerot et de l'avenue Paul-Henri Spaak ;

Considérant que les recommandations du chargé d'étude n'ont pas été suivies en ce que les plans amendés présentent le quai de livraisons du côté de l'avenue Paul-Henri Spaak ; qu'il s'agit d'une autre proposition que celle étudiée par l'étude d'incidences ; que le demandeur mentionne que celle-ci est mutualisée pour les bureaux et les commerces ;

Considérant que le complément à l'étude d'incidences souligne les problématiques suivantes en ce qui concerne les livraisons prévues pour le projet :

- Pour les commerces implantés à l'angle des rues Bara/Blérot, une distance de 120 à 140 m devra être parcourue par les livreurs pour y acheminer les livraisons. Il est donc fortement probable qu'une telle distance engendre des stationnements sauvages et/ou doubles files au droit de ces commerces ;
- Le projet ne prévoit pas de zone de livraison dédiée pour les équipements projetés (rue Bara). Cette absence est susceptible, en plus d'engendrer du stationnement sauvage et/ou doubles files, d'engendrer également des problèmes en termes de stockage et d'évacuation des déchets. L'aire de livraison projetée se situant à environ 250 m de ceux-ci ;
- Des livraisons en voirie sans emplacements réservés spécifiques aux livraisons seraient problématiques en termes de mobilité étant donné que la rue Bara ne compte qu'une voie dédiée aux voitures vers la place Bara, l'autre bande étant réservée aux bus ;

Considérant que ce quai de livraisons peut en effet être mutualisé pour les bureaux et les commerces du côté de l'avenue Spaak et au début de la rue Blérot, il paraît impensable que celui-ci soit utilisé par les commerces orientés vers la rue Bara ou par les équipements ; qu'afin de réduire les impacts une zone de livraisons en voirie peut éventuellement être décidée en accord avec Bruxelles Mobilité le long de la rue Bara ;

#### Voirie :

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

Considérant qu'initialement le projet prévoyait la suppression de la bretelle Blérot-Bara, que les amendements ont tenus compte des recommandations de l'étude d'incidences et des avis STIB et BM et que cette bretelle est maintenue dans les plans amendés ;

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;

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

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

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

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

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

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

Considérant que l'accès des véhicules motorisés est situé à la jonction des bâtiments de logements et de bureaux avenue Paul-Henri Spaak ; que le quai de livraison est également aménagé sur l'avenue Paul-Henri Spaak ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte également des remarques émises dans la partie abords du présent avis ;

#### Infrastructures :

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

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

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

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

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

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

#### 7. Gestion des déchets:

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

Considérant que la demande prévoit une zone de compost dans le jardin collectif à usage des logements ;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable d'encombrer les trottoirs avec des conteneurs ;

Considérant qu'il serait intéressant de prévoir des conteneurs enterrés pour le quartier ; que cependant cela n'est possible que si le sous-sol est libre de toute construction ou installation; qu'il serait tout de même intéressant de prendre contact avec Bruxelles Propreté;

Considérant que le local poubelles des bureaux se trouve sous le quai de déchargement, à proximité des ascenseurs ;

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

Considérant que le projet propose que chaque commerce gère de manière individuelle ses déchets, que l'étude d'incidences recommandait de mutualiser les locaux poubelles pour les commerces, les bureaux et les équipements, que la commission de concertation ne rejoint pas cette recommandation en ce que les différentes cellules sont trop éloignées et qu'une mutualisation ne semble pas très praticable pour les occupants ; que les cellules d'équipement n'ont pas non plus de local spécifique dédié ;  
 Considérant que pour l'instant, sans connaître l'utilisation exacte de chaque cellule commerciale et d'équipement, il est difficile d'analyser la quantité de déchets qui sera produite, qu'il est par contre évident que des conteneurs enterrés pourraient résoudre cette problématique ;

#### 8. Chantier :

Considérant que le chantier se déroulera en deux phases (constructions des logements puis des bureaux) sur une durée totale de 3 ans ;

Considérant que les travaux comportent une phase d'excavation, ce qui empêche l'organisation des bureaux de chantier et des aires de stockage sur le terrain, que des aires de (dé)chargement sont donc prévues le long des 3 voiries bordant le site ;

Considérant que pour l'édification des constructions, 4 grues-tours seront nécessaires, que leur montage et démontage impliquera la fermeture des voiries concernées ;

Considérant que plusieurs chantiers sont planifiés ou en cours dans le quartier du Midi : nouveau siège de la SNCB (av. Fonsny), nouveau siège d'Infrabel (rue de France), Hotel Midi station (rue Bara), Hotel Fonsny (av. Fonsny), sans oublier les travaux liés au métro 3 (bd Jamar) ; que de ce fait, il existe un risque de cumul des nuisances sur le quartier, principalement en matière de circulation et de stationnement automobile ; que l'étude d'incidences relève qu'une attention particulière devra être prise afin de coordonner ces chantiers les uns avec les autres, en concertation avec la Commission de Coordination des Chantiers (Bruxelles Mobilité) ;

Qu'en terme d'impact sur la circulation, l'étude d'incidences démontre que le stationnement en voirie ne suffit pas à répondre à ce besoin et recommande donc de prévoir la réservation d'emplacements aux travailleurs du chantier, dans les parkings publics à proximité du site ;

Considérant que le chantier comporte très peu de démolition, ce qui limitera le charroi lié à l'évacuation des déchets de démolition ; qu'une phase d'excavation est tout de même nécessaire pour laquelle le charroi généré est estimé à 7 camions par heure pendant 60 jours ouvrables et environ 4 camions par heure lors de la phase de constructions ; que des itinéraires adaptés sont recommandés pour canaliser le charroi en dehors des voiries de quartier ;

Considérant que certaines phases auront un impact sur la circulation des rues Bara et Blérot qui pourrait être entièrement interrompue et signifie donc la mise à l'arrêt temporaire de la station de taxis qui ne pourront plus quitter la rue Blérot ;

Considérant que l'étude d'incidences attire l'attention sur le fait qu'un rabattement de la nappe pourrait être nécessaire, or, les eaux souterraines étant polluées, elles devront être gérées en fonction de leur risque, étude à l'appui ;

Considérant que le chantier nécessitera l'élimination des plantes invasives qui occupent actuellement la friche, que l'étude d'incidences précise que cette élimination devra suivre des règles précises pour éviter toute dissémination ;

#### **Charges d'urbanisme :**

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

Considérant pour rappel, que l'article 10 § 1er de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme prévoit ceci que le demandeur de permis peut intégrer dans sa demande, dès l'introduction de celle-ci, les travaux qu'il propose à l'autorité délivrante au titre de charges d'urbanisme ; que cette proposition est clairement identifiée comme telle dans les documents de la demande de permis, en ce compris sur les documents graphiques mais que cette proposition ne lie pas l'autorité délivrante ;

Considérant dès lors que le demandeur n'a aucune obligation légale quant à la réalisation d'une proposition d'une affectation potentielle des charges ;

Considérant qu'au moment de la réalisation de l'étude d'incidences le calcul des charges n'est pas encore réalisé ; Que par ailleurs l'étude d'incidences n'a pas à se prononcer sur l'affectation ni le calcul des charges d'urbanisme ;

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

Considérant qu'en cas de démolition-reconstruction d'un immeuble, atteignant déjà les seuils au-dessus desquels des charges d'urbanisme doivent être imposées, les charges d'urbanismes ne sont dues que sur les superficies de plancher supplémentaires créées dans le cadre de la reconstruction ; que pourtant tel n'est pas le cas ici, que d'ailleurs le formulaire de demande de permis ne reprend pas les superficies de bureau démolies et que d'autre part une démolition/reconstruction s'entend de « construire à nouveau un bâtiment d'un volume équivalent à celui qui a été démoli entièrement ou en grande partie » ce qui n'est pas le cas non plus en l'espèce ;

Considérant que l'article 6 de l'arrêté charges prévoit que la valeur de la charge peut être de 200 €/m<sup>2</sup> pour le bureau : « 200 euros par m de superficie de plancher qui, dans les permis visés à l'article 5, § 1er, 1°, a, dépasse le rapport plancher/sol de la zone ou de l'immeuble existant et régulier lorsque le rapport plancher/sol de celui-ci est supérieur à celui de la zone; » or le P/S du projet est de 5,69 mais le P/S de la zone n'est pas connu ;

Considérant que l'Art 7 De l'Arrêté mentionne que la valeur des charges d'urbanisme prévue à l'article 6 peut être réduite d'un tiers lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation d'un quartier conformément à l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers ou dans un périmètre de revitalisation urbaine conformément à l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine; qu'il ne s'agit pas d'une obligation et que seul l'autorité délivrante peut statuer à ce sujet ;

Considérant que le calcul provisoire, susceptible d'évoluer encore, est donc le suivant :

- la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 13.678 m<sup>2</sup> pour les logements ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m<sup>2</sup> pour les logements par l'arrêté susmentionné ; que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 683.900,00 €, soit 13.678 m<sup>2</sup> x 50 € ;
- la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 38.134 m<sup>2</sup> pour le bureau ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 125 € par m<sup>2</sup> pour le bureau par l'arrêté susmentionné ; que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 4.766.750,00 €, soit 38.134 m<sup>2</sup> x 125 € ;

Qu'au total, la valeur des charges serait de **5.450.650,00 €** et de **3.633.766,66 €** si elle est réduite de 1/3 ;

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

Considérant que les charges seront définies précisément mais plus tard dans la procédure, que les Collèges des Bourgmestres et Echevins doivent faire une proposition d'attribution dans leurs avis respectifs ;

#### **De manière générale :**

Considérant que le projet propose une mixité fonctionnelle répondant aux ambitions régionales de la Gare habitante ; que le programme proposé peut faire naître une véritable polarité urbaine, noyau d'identité local, un lieu d'échanges et de rencontre ainsi qu'un espace public animé ;

Considérant que le projet participe au maillage vert et au maillage bleu, à une densification maîtrisée profitant d'une bonne accessibilité et d'espaces verts en intérieur d'îlot ; que l'accent contribue à la valorisation du tissu urbain et la visibilité de la Gare du Midi comme porte d'entrée de la Région ; que le projet participe à l'animation du quartier via ses commerces et équipements au rez-de-chaussée ainsi qu'au renforcement des cheminements des modes doux ;

Considérant que le projet, sous réserve des modifications demandées, présente un ensemble morphologiquement cohérent qui garantit un cadre de vie agréable, renforce le caractère résidentiel du quartier ;

Considérant que, de manière générale le projet a énormément évolué, que la densité a été revue à la baisse par rapport à toutes les versions précédentes ; que la présente demande a été soumise à étude d'incidences, que celle-ci conclut à des impacts favorables tels que la dynamisation socio-économique du quartier, l'implantation d'une mixité de fonctions dont des logements, etc. ;

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

Motivations des conditions supplémentaires de la commune de Saint-Gilles :

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

Considérant que la commune de Saint-Gilles ne rejoint pas les considérations émises quant aux gabarits projetés ;

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

Considérant effectivement que les gabarits projetés dépassent exagérément le volume capable maximal dicté par les normes du titre I du RRU ;

Considérant effectivement l'impact de cette tour et du bâtiment rue Ernest Blérot sur le cadre urbain environnant et notamment sur l'intérieur d'îlot et les logements de la rue Bara, nuisant à leurs qualités ;

Considérant également la volonté de la commune de Saint-Gilles d'intégrer du logement social au projet ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

- Obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- Respecter l'avis de Sibelga du **30/10/2023** ;
- Respecter l'avis de la STIB du 20/11/2023 ;
- Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du **23/10/2023** ;
- Respecter l'avis de la DGTA du **07/11/2023** ;
- Respecter l'avis de Vivaqua du **07/11/2023** ;
- Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du **14/11/2023** ;
- Obtenir l'accord de QPark ou envoyer l'annexe II pour les démolitions/modifications des installations présentes sur la dalle ;
- Pour le bâtiment Bara :
  - prendre un recul sur deux travées en hauteur et en profondeur par rapport à la limite mitoyenne pour créer un gabarit de transition;
  - retravailler la façade en reprenant un langage plus vertical s'inspirant du rythme parcellaire existant dans la rue et en marquant la différence entre le logement et les bureaux notamment au niveaux de la taille des baies;
  - prendre toutes les précautions nécessaires afin de limiter les nuisances de bruit dans les logements ;
  - revoir la typologie des balcons afin de les rendre confortables au regard des problèmes de bruit ;
- Pour le bâtiment Spaak :
  - s'aligner au niveau de corniche du voisin et prévoir une corniche débordante ;
  - limiter la profondeur jusqu'à la cage d'escalier (comme prévu au R+8);
  - revoir les circulations afin de séparer les flux liés à l'équipement et aux logements ;
- Pour les abords :
  - Fournir des documents plus précis au sujet de l'aménagement des abords et un plan spécifique (bacs à plantes, bancs, poubelles, etc.) ;
  - Déplacer les emplacements vélos prévus en voirie selon l'alignement des arbres le long de celle-ci afin de ne pas y gêner les déplacements piétons ;
  - prévoir des dalles podotactiles au droit des passages pour piétons et prévoir un cheminement piéton libre de tout obstacle d'au moins 2 m de largeur ;
  - Prévoir, en collaboration avec les administrations concernées, l'aménagement d'emplacements réservés aux livraisons en voirie, sur la rue Bara ainsi que sur la rue Ernest Blérot ;
  - Se coordonner avec le CRU pour les chantiers, les plantations, les matériaux, etc. ;
- Pour le jardin collectif :
  - Envisager l'ouverture aux habitants de l'îlot du jardin en intérieur d'îlot en journée ;
  - Prévoir une toiture intensive sur la toiture de l'abri vélo ;
  - Compléter les informations en ce qui concerne l'aménagement de l'intérieur d'îlot (bancs, poubelles, éclairage, etc.) ;
  - Tendre vers 100% d'espèces indigènes dans les plantations prévues ;
  - Suivre les recommandations de l'étude d'incidences en ce qui concerne la plantation d'arbres fruitiers, l'intégration d'abri ou habitats pour la faune, abri à insectes, nichoirs, gîtes pour chauve-souris etc.
  - Vérifier si le compost collectif est classé ;
- Pour les toitures :

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

- Prévoir des caissons acoustiques et des plaques de répartition pour les unités extérieures des PAC ; et respecter les mesures d'atténuation prévues dans la note acoustique jointe à la demande ;
- Prévoir des réserves d'eau au niveau des couches de drainage des toitures végétales afin de limiter les besoins en arrosage ;
- Adapter les plans de toiture par rapport à la configuration des panneaux solaires ;
- Suivre toutes les recommandations de l'étude d'incidences en ce qui concerne le chantier ;
- Fournir un plan d'aménagement des équipements à titre d'exemple ; et définir la nature de ces équipements a priori ;
- Vérifier la possibilité de conteneurs enterrés avec Bruxelles Propreté ;
- Etudier la possibilité de prévoir des hottes pour les commerces qui peuvent s'évacuer en toiture et définir l'utilisation des commerces a priori ; uniformiser tous les éléments de type tente solaire ;
- Obtenir un avis favorable à l'infiltration des eaux pluviales au droit du projet auprès de la sous-division « Gestion intégrée des sols » de Bruxelles Environnement (contact : soilfacilitator@environnement.brussels) ;
- Transmettre à Bruxelles Environnement une reconnaissance de l'état du sol pour les parcelles 21305\_C\_0338\_K\_011\_00 et 21305\_C\_0338\_L\_011\_00 ;
- Prévoir une alternative technique permettant de supprimer le volume de rétention de 56 m<sup>3</sup> prévu sous forme de bassin d'orage enterré au niveau du bloc A ;
- Vérifier la pertinence de prévoir de connecter 91 wc à la récupération des eaux pluviales des bureaux ;
- Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;
- Pour les emplacements vélos à destination des logements :
  - Accompagner ou remplacer les dispositifs d'attaches non adaptés à l'ensemble des modèles de vélos (râteliers à double hauteur et râteliers à hauteur alternée) par des dispositifs d'attaches plus universels tels que des U inversés (si des dispositifs de type double hauteur sont conservés dans le projet, veiller à ce que ceux-ci disposent d'une distance de recul de minimum 2,65) ;
  - Prévoir des emplacements pour vélos spéciaux de minimum 2,80 m de longueur de 1,35 m de largeur ;
  - Tendre vers 2 m<sup>2</sup> par emplacement vélo pour le local vélos intégré au bâti à destination des logements ;
  - Prévoir la recharge de plusieurs vélos électriques dans les différents locaux pour vélos ;
- Pour les emplacements vélos à destination des bureaux :
  - Revoir les accès au local vélos situé au niveau -1 afin de rendre possible et aisé l'accès à ce local pour les employés disposant de vélos spéciaux (cargos, triporteurs, biporteurs,...) selon les prescriptions du Vademecum Vélo n°7 en la matière ;
  - Prévoir un maximum de dispositifs d'attaches de type U inversés en lieu et place des râteliers à hauteur alternée projetés ;
  - Tendre vers 10% d'emplacements à destination de vélos spéciaux ;
  - Prévoir la recharge de plusieurs vélos électriques ;
- Privilégier la mise en place d'un système géothermique pour la régulation thermique des bâtiments projetés, sauf en cas d'impossibilité technique motivée ;

#### **CONDITION SUPPLEMENTAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-GILLES :**

- Intégrer du logement social au projet ;
- Réduire le gabarit de la tour et du bâtiment Blérot.»

Considérant que le Fonctionnaire délégué fait sien l'avis favorable conditionnel majoritaire de la commission de concertation ; Que la motivation qu'il contient est censée reproduite dans la présente décision, sous réserve de ce qui est, le cas échéant, précisé ci-dessous ; Que les deux conditions complémentaires émises par la Commune de Saint-Gilles ne sont pas pertinentes ; qu'il est en effet exposé, ci-dessous, en quoi le gabarit du projet est conforme au bon aménagement des lieux et qu'en ce qui concerne les logements sociaux, l'intervention de Citydev permettra d'assurer une part importante de logements publics dans le projet ; que si ces logements ne sont pas, *stricto sensu*, des logements sociaux, ils n'en demeurent pas moins assimilés à des logements sociaux par la législation ; que ceci répond donc à la volonté régionale de réaliser 25% de logements sociaux ou assimilés à du logement social ; que cela permet dès lors d'assurer une mixité d'habitants admissible et de répondre à

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

des besoins sociétaux avérés ; qu'il n'est ainsi pas requis d'imposer, en plus ou à la place, du logement social ; que pour autant le projet peut, à l'avenir, accueillir en plus du logement social, que le demandeur a en effet pris contact avec la SISP Foyer du Sud pour ce faire ; que l'acquisition des logements libres du projet par la SLRB dépend de contraintes budgétaires sur lesquelles ni le demandeur ni le Fonctionnaire délégué n'ont de prise ; que dans ces conditions, le projet tel que présenté est admissible, même en l'absence de logement social ;

Vu l'avis favorable conditionnel du collège des Bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht du **20/02/2024** ;

Vu l'avis favorable conditionnel du collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Gilles du **22/01/2024** ; que celui-ci est favorable sous conditions et reprend notamment les conditions suivantes :

- Réduire le gabarit de la tour à l'angle de l'avenue Paul-Henri Spaak et de la rue Ernest Blérot de 11 étages et du bâtiment de la rue Ernest Blérot de 3 étages ;
- Démontrer la possibilité d'adaptabilité des espaces bureaux au moyen de plans schématiques illustrant que la position des éléments structurels, les gaines techniques et les circulations verticales permettent une utilisation de l'espace pour différentes utilisations ou affectations, et plus particulièrement en logement ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a reçu en date du **03/01/2024** la décision du demandeur d'introduire d'initiative un projet modifié (art. 177/1 du CoBAT) ;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du **07/03/2024** (art. 177/1, §1er du CoBAT) ; que la demande modifiée (1) a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction;

Considérant que la demande modifiée (1) vise à construire un ensemble de bâtiments comprenant 79 logements (dont 65 conventionnés et 2 co-living), 1.543 m<sup>2</sup> d'équipement, un jardin collectif de 2.624 m<sup>2</sup> avec 206 emplacements pour vélos couverts, 38.134 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.042m<sup>2</sup> de commerces avec deux niveaux de sous-sols (137 emplacements voitures, 17 emplacements motos, 194 emplacements vélos), démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, abattre 8 arbres et en replanter 6 ainsi que réaménager les abords immédiats ;

Considérant que la demande modifiée (1) a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les principaux motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - Prescription générale 0.6 : Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - Prescription particulière 7.3. : + de 1.000 m<sup>2</sup> de commerce en zone administrative ;
  - Prescription particulière 7.4 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
  - Prescription particulière 22.2. du PRAS : superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> ;
- Application de l'article 126 §11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - Art. 3 : Implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté ;
  - Art. 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 : Toiture d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 11 : zones de recul aménagée en jardin ;
  - Art. 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;
  - Art. 13 : Maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'article 175/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : projet soumis à étude d'incidences ;

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

- Application de l'article 176/1 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1A et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'article 153 §2. Al 2 du COBAT : Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

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

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Bruxelles Mobilité ;
- AccessAndGo ;
- Bruxelles Environnement ;
- VIVAQUA ;
- Sibelga ;
- STIB ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **04/05/2024** portant les références **C.2022.0162/9**, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Vu l'avis d'Access&Go du **05/06/2024** ;

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

Vu l'avis de Sibelga du **04/04/2024** ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, que l'enquête publique s'est déroulée du **02/05/2024** au **31/05/2024** sur les communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles et que 24 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que les principales réclamations portent sur :

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

Vu l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du **13/06/2024** libellé comme suit :

**« AVIS d'URBAN (DU et DPC), BE et de la commune d'Anderlecht**

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

*Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PAD Midi ;*

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

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

**Procédure :**

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

- l'Application de l'Article 175/2 du COBAT (projet nécessitant Etude d'Incidences) :
  - 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
  - 18) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
  - 20) tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidences en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe IA visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : plus de 1.000 m<sup>2</sup> de commerce ;
- Application de la prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 22.2 du PRAS : superficie de plancher des commerces comprise entre 1.000 et 2.500 m<sup>2</sup> en liséré de noyau commercial ;
- Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;
  - 11 : zone de recul ;
  - 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;
  - 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
  - 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 188 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
  - Articles 23, 51, 52, 55, 56 du RCU de la commune d'Anderlecht ;
  - Articles 34, 36, 39, 49, 55, 56 et 83 du RCU de la commune de Saint-Gilles ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 24 réactions, que ces dernières portent principalement sur :

- Le manque d'espace public de qualité dans le quartier,
- Le nombre de logements inoccupés dans le quartier,
- La densification du quartier,
- L'abattage des arbres,
- Le manque de logements sociaux dans le projet, le manque d'adéquation entre les logements prévus et les besoins du quartier, la part de logements proposés par rapport au bureau,
- La saturation du quartier en travaux,
- Les dérogations au RRU, la massivité du projet, les gabarits,
- L'obturation des vues, les ombres projetées du projet, les vis-à-vis créés
- La saturation automobile du quartier et le manque d'emplacements de stationnement prévus dans le projet, la non mutualisation de l'entrée du parking avec Qpark,
- Le manque d'espace verts dans le quartier, le fait que l'intérieur d'îlot ne soit pas ouvert au public, le manque de surface perméable,

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

- Le fait que le projet se renferme sur lui-même,
  - Le trop grand nombre de bureaux déjà présents dans le quartier,
  - La hauteur du bâtiment Bara, la hauteur de l'Accent, les probables effets de vents et canyon, les effets d'îlot de chaleur
  - L'impact du projet sur les vues vers l'enseigne Tintin,
  - Le manque d'équipement prévu dans le projet, et leur aménagement,
  - Le non-respect de la note de vision du Gouvernement,
- Vu le complément d'étude d'incidences joint à la demande modifiée ; qu'une étude d'incidences a été effectuée suite à l'application des rubriques 16 et 18 de l'annexe A du CoBAT, étant donné que les superficies de bureaux construites dépassent 20.000 m<sup>2</sup> et que le nombre d'emplacements de stationnement sur site sera in fine supérieur à 200 ;

#### **Avis d'instances :**

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu l'avis d'Access&Go du 12/06/2024, que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ;

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

Considérant que l'avis du BMA n'est nécessaire que pour l'introduction de la demande et que celui-ci a été fourni ;

Attendu que l'enseigne Tintin est classée mais n'a pas de périmètre de protection, qu'un avis CRMS n'est pas nécessaire ;

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

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

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

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

Considérant que le projet modifié introduit répond favorablement aux remarques émises lors de la commission de concertations du 21/12/2023 ;

#### **Situation du site :**

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

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

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

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

anciennes de gabarit R+2 à R+4 et la présence de commerces au rez-de-chaussée à partir de la place Bara ;

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

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

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

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

### **Politique régionale :**

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le PAD a été approuvé en première lecture et a été soumis en septembre-octobre 2021 à enquête publique, qu'il faut donc en tenir compte dans la présente demande ; que cependant au vu de sa révision profonde, la note représente le bon aménagement des lieux tel que défini par le Gouvernement ; que dans l'attente d'une nouvelle version, le RRU et le PRAS demeurent le cadre réglementaire d'application ;

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

- De manière générale :
  - L'équilibre entre la densité et les espaces ouverts doit être recherché pour garantir un cadre de vie agréable et limiter les effets négatifs de déplacements routiers plus importants. Cet équilibre dépendra également de la qualité des espaces créés et de leur activation (rez actif, équipement, espace verdurisé) ;
  - La mixité des fonctions globale du périmètre doit être garantie en renforçant son caractère résidentiel ;

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

- Les gabarits des nouvelles constructions devront s'inscrire dans le cadre du RRU existant, parallèlement à la volonté de diminuer la densité pour veiller à la bonne insertion dans le contexte environnant qui garantit la qualité d'ensemble morphologiquement cohérent, pour garantir la qualité des espaces publics et espaces ouverts existants et à créer et favoriser un cadre de vie agréable, pour diminuer/éviter les nuisances potentielles que pourrait créer le développement de bâtiments élevés (vent, ombrage, effet canyon...) et pour définir les meilleures implantations du bâti et maintenir une percée visuelle (perspective urbaine) depuis le haut de Saint-Gilles (par rapport aux incidences du skyline) ;
- La traversabilité de certains bâtiments/ilots devra être analysée pour garantir le renforcement des cheminements des modes doux ;
- L'équilibre des fonctions de 52 % pour les bureaux et 31 % pour le logement, prévu dans le projet de PAD Midi, devra rester l'objectif. Il conviendra de défendre l'équilibre des fonctions et de stimuler de manière plus volontaire l'introduction de logements pour créer un tissu urbain plus équilibré. Si la proportion de logement devait augmenter alors celle-ci serait pris sur la fonction bureau ;
- Au minimum 30 % de logements devra être développé dans les projets d'envergure déployés dans le périmètre. Pour garantir l'équilibre des fonctions annoncé ci-dessus, cela impliquera que certains projets d'envergure devront comprendre principalement du logement et devront globalement diminuer le nombre de m<sup>2</sup> de bureau dans les futurs développements ;
- Un objectif de 25 % de logements sociaux et assimilés sociaux sera visé et soutenu par Urban dans les projets d'une certaine ampleur ;
- Les projets d'envergure devront comprendre un certain nombre de surface d'équipements répondant aux besoins du quartier et aux logements nouvellement créés ;
- La diminution des superficies commerciales par rapport au projet de PAD sera étudiée (sans pour autant passer sous le nombre de m<sup>2</sup> existant - 53 628 m<sup>2</sup>). La diminution des superficies commerciales se fera au profit d'équipements ;
- Une part significative des charges d'urbanisme sera consacrée à la production des équipements déficitaires, sans néanmoins porter préjudice aux possibilités de développer des logements publics ;
- Spécifiquement pour le projet Move Hub :
  - La densité du projet doit être revue à la baisse suivant les recommandations du RIE;
  - Certains projets d'ilot, comme les ilots Tintin et Horta-Bara, ne comprendront, in fine, pas de tours/d'immeuble plus haut que les hauteurs du quartier ;

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

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

Vu le PAD Heyvaert en application sur le quartier voisin, que celui-ci prévoit la création du parc de la Sennete en lien avec le parc de la Rosée ;

### **Historique :**

Considérant qu'il s'agit d'un site sur lequel plusieurs projets ont été développés par le passé, portant plusieurs noms dont Victor et maintenant Move Hub ; que plusieurs visions régionales se sont succédées sur ce quartier ;

Considérant que la demanderesse de la présente demande est la société IMMOANGE s.a., qui découle d'un partenariat entre les sociétés ATENOR et BPI Real Estate, qui assurent la maîtrise d'ouvrage du projet, en partenariat avec CityDev, pour ce qui concerne les logements conventionnés ;

Considérant que la 1ère version du projet, intitulée Victor, présentait une densité de construction nettement plus importante, soit 114.000 m<sup>2</sup> répartis en 3 tours et un immeuble de gabarit moyen ; qu'une demande de permis avait été déposée en 2010 mais est restée sans suite ;

Considérant qu'une 2e version du projet a été proposée en 2017 ; que la superficie totale, légèrement diminuée, s'élevait alors à 109.000 m<sup>2</sup> et le projet prenait la forme d'une tour de logements et de 2 tours de bureaux ; qu'en 2018, le Plan Régional de Développement Durable a été approuvé ;

Qu'une 3e version du projet prenait le jour, en 2020 et comptait 72.500 m<sup>2</sup> de bureaux pour 17.756 m<sup>2</sup> de logements ; qu'une 4e version déclinée en 2 scénarios (avec et sans tour de logements) fut proposée en 2021 et suite à l'intégration des remarques ;

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

Attendu que la demande a fait l'objet de deux réunions de projets, la première le 29/09/2021 et la seconde le 01/12/2021 ; que les conclusions de la dernière réunion de projet étaient les suivantes : « le projet semble trop dense. Il est dès lors demandé de diminuer l'emprise des bâtiments en intérieur d'îlot. En ce qui concerne la connexion entre la gare du Midi et la maison communale, la création de cet axe est très contraignante. Il est donc proposé de ne pas aménager cet accès. Il est préférable d'activer en premier lieu l'espace public environnant, en orientant les commerces et les entrées vers le domaine public. Enfin, une attention particulière devra être portée à la gestion du bruit au sein du projet. Le projet tel que présenté est contraire au projet de PAD Midi. Comme décidé par le Gouvernement au moment de l'approbation en première lecture (6/5/2021), les prescriptions pour ce projet dans le PAD seront adaptées en fonction d'une révision de la densité et en tenant compte du bon aménagement des lieux, de l'intégration urbaine et de l'attente des pouvoirs publics » ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 21/12/2023 ;

### **Projet :**

Considérant que le projet consiste en la construction d'un nouvel ensemble de bâtiments allant d'un gabarit de R+8 à R+18, comprenant un programme mixte de logements, commerces, équipements et bureaux ; qu'en terme d'espaces ouverts, le projet prévoit la création d'un espace vert privatif en cœur d'îlot et le réaménagement des trottoirs des rues Ernest Blérot et Bara et de l'avenue Paul-Henri Spaak ;

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

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

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

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

Considérant que ces 4 bâtiments sont reliés par des volumes de liaison ; que les variations de gabarit apportent une cohérence dans le paysage et répondent aux éléments du contexte : la tour du Midi, le bâtiment Eurostation, la gare du Midi et les maisons de rangées de la rue Bara ; que l'ensemble permet de reconfigurer l'îlot et, par là même, les espaces publics alentours ;

Considérant que le programme du projet prévoit :

- 79 logements, variant du studio à l'appartement 4 chambres, dont 65 conventionnés et 2 co-living de 5/6 chambres dans le bâtiment Bara et 12 dans le bâtiment avenue Paul-Henri Spaak ;
- 1543 m<sup>2</sup> de surfaces destinées aux équipements d'intérêt collectif dans le socle du bâtiment Bara et sur 2 niveaux et au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment Spaak ;
- 38 134 m<sup>2</sup> de surface de bureaux aux étages du bâtiment rue Ernest Blérot et de l'Accent ;
- 1 042 m<sup>2</sup> de superficies dédiées au commerce divisées en 7 entités et réparties dans le socle du bâtiment rue Ernest Blérot et de l'accent mais également en rooftop, au dernier étage de l'accent, au rez-de-chaussée du bâtiment Spaak et au rez-de-chaussée du bâtiment Bara ;
- un jardin collectif de 2 624 m<sup>2</sup> en cœur d'îlot ;
- un vaste parking en sous-sol pourvu de 140 emplacements pour voitures et 14 pour motos ;
- 194 emplacements pour vélos, à l'abri et sécurisés au R-1, 140 dans un local dans le jardin au rez-de-chaussée et 76 dans un local à l'arrière du bâtiment Bara au rez-de-chaussée pour les logements ;
- L'aménagement des abords dont les trottoirs ;

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

#### 1. Sous-sols :

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

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

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

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

## 2. Bâtiment rue Bara :

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

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

Considérant que si cet immeuble ne répond pas aux gabarits en face rue Bara, il répond par contre aux hauteurs moyennes de l'îlot concerné et que le gabarit prévu est cohérent avec les immeubles de la place Bara et avec le bâtiment Eurostation ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que les circulations des équipements et des logements sont séparées ;

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Bâtiment rue Ernest Blérot et l'Accent :

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

Considérant que les hauteurs proposées répondent au contexte existant en proposant un gabarit de transition entre toutes les différentes typologies entourant le site, que la construction prévue permet notamment de diminuer les effets de vents au pied de la tour du Midi en faisant barrage aux vents ;

Considérant que la concentration en hauteur est aussi ce qui permet un projet viable mais dégageant un maximum de pleine terre et des espaces extérieurs qualitatifs en intérieur d'îlot ; que dans le quartier ces espaces sont plus que nécessaires ;

Considérant que la partie du volume en R+8 au coin des rues Bara et Blérot assure une transition entre le gabarit général de l'immeuble de bureau en R+10 et l'immeuble de logement de la rue Bara ;

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

Considérant que les hauteurs et profondeurs de références des deux bâtiments mitoyens sont également dépassées avec une profondeur de 30m et une hauteur maximum de R+18, qu'il s'agit de dérogation aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU ; que les références mitoyennes sont assez éloignées et que les volumes proposés créent un ensemble cohérent dans l'îlot répondant au contexte environnant et pas uniquement aux bâtiments mitoyens ;

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

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

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

Considérant que pour les cellules commerciales proposées l'occupation n'est pas encore connue, à l'exception d'une surface destinée à l'HoReCa au coin sud-est ; Qu'il s'agit d'un rooftop avec terrasse extérieure panoramique au dernier étage de l'Accent orientée vers la place Horta et la gare et jouissant d'une vue imprenable sur la ville et la gare, que ce niveau intègre également les techniques de manière discrète ; que l'intégration des techniques au volume permet également de limiter les nuisances sonores et visuelles et est conforme au Titre I du RRU ;

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

Considérant que les façades sont travaillées afin de créer une continuité urbaine, de créer un dialogue entre intérieur et extérieur et créer des espaces bureaux qualitatifs ; que pour se faire, une diagonale de terrasses intérieures, en double hauteur et en cascade est prévue sur toute la longueur de la façade ; que cet artifice permet de créer une multitude de vues sur la ville et une interface active avec le quartier ; que d'autre part cela permet de s'adapter de façon naturelle au climat, notamment sur la rue Blérot, façade la plus exposée tant à la surchauffe aux étages supérieurs qu'à l'ombrage créé par le bâtiment Eurostation aux étages inférieurs et permet d'activer la façade ;

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

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

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

Considérant que les matériaux et couleurs choisis s'intègrent bien dans l'environnement qui présente majoritairement des bâtiments avec des parements de façade de ton clair ;

Considérant que le bâtiment de bureaux a fait l'objet d'une réflexion particulière pour garantir son adaptabilité aux besoins futurs de ses occupants (espaces larges avec un minimum de colonnes, une HSP de 3m, techniques facilement accessibles, ...) ;

Considérant que si les aménagements intérieurs sont qualitatifs ; que les sanitaires par contre sont binaires (hommes et femmes), que le demandeur avance que la réglementation du travail ne le permet pas mais que cette recommandation a été suivie au niveau du sous-sol pour les vestiaires ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.

Affectations :

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

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

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

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

Considérant que la demande amendée avait augmenté la part de logement tout en maintenant les superficies de bureau, que suite aux modifications demandées par la commission de concertation, la présente demande a dû réduire les gabarits des immeubles en mitoyenneté, ce qui a un impact sur les superficies de logements proposées mais que cette réduction a été imposée sur base du bon aménagement des lieux ; que les transformations ont eu pour conséquence d'augmenter le nombre de grands logements et de permettre à l'ensemble des logements d'être traversants ;

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

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

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

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée du bâtiment Paul-Henri Spaak a été supprimé au profit de l'équipement ;

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

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

#### 6. Accès et techniques :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7. Espaces extérieurs :

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

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

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

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

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

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

Considérant l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol : une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur d'un permis d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol sur plus

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

de 20 m<sup>2</sup> sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0 impliquée par cette demande, et ce avant la délivrance du permis ; que BE a accordé une dispense pour impossibilité technique d'effectuer les forages et a déclaré la RES conforme le 03/04/2008, qu'une nouvelle demande de dispense a été demandée le 09/02/2024 et accordée ;  
 Considérant que la dispense est valable tant que le motif d'impossibilité technique subsiste, que dès que ce motif disparaît, une reconnaissance de l'état du sol devra être réalisée à charge du maître d'ouvrage des travaux réalisés, et ce dans les 60 jours de la disparition de l'impossibilité technique ;  
 Considérant que la demande répond aux conditions de la dernière commission de concertation en ce qui concerne la citerne de récupération des eaux de pluie, la récupération de l'eau de pluie, le placement d'un ouvrage en passage de nappe à la construction ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande prévoit l'abattage de 8 arbres, que ceux-ci sont nécessaires pour permettre la construction et compensés par de nombreuses replantations ;

#### Toitures :

Considérant que la demande prévoit au total 2 081,69 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée dont 667,85 m<sup>2</sup> de toitures vertes semi-intensives, 770,44 m<sup>2</sup> de toitures vertes extensives et 643,4 m<sup>2</sup> de toitures vertes intensives ;

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

que les toitures les plus hautes des bâtiment Bara, Blérot et de l'accent sont réservées à des panneaux solaires et ne sont donc pas verdurisées ;

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

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

Considérant que pour les toitures vertes extensives sont prévues avec un tapis de sedum, d'herbes aromatiques et de fleurs sauvages, qu'elles sont prévues avec des plaques de drainage qui retiennent suffisamment d'eau pour ce type de plantes résistantes à la sécheresse et peu gourmandes en eau, et assurent un drainage fiable en cas de forte pluies ;

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

#### Abords :

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que les remarques formulées par le dernier avis de la commission de concertation ont été entendues ; qu'un cheminement de 2m de large est prévu partout sauf au niveau d'une partie de la rue Bara ou l'alignement et la présence d'emplacements de stationnement existant ne le permet pas ;

Considérant que le demandeur confirme en séance qu'il n'y a pas d'abattage d'arbres prévu sur l'espace public mais qu'il s'agit d'une erreur de dessin sur le plan des aménagements ;

#### Espaces publics à céder :

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

Considérant que, comme décrit plus haut, l'implantation des bâtiments ne suit pas les limites de propriétés, qu'il y a donc un échange foncier et une rétrocession nécessaire au projet qui doivent être fait avec la

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

région (Bruxelles Mobilité) de manière à ce que les trottoirs et voiries soient incorporées dans le domaine public et à ce que les limites de propriété correspondent au front de bâtisse sauf en ce qui concerne les retraits des deux entrées ;

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

#### 1. PRAS :

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

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

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

Considérant que la demande répond à la prescription 22 du PRAS en ce que les rez-de-chaussée de l'avenue Paul-Henri Spaak sont affectés aux fonctions commerciales; que la superficie affectée au commerce peut être portée jusqu'à 2500m<sup>2</sup> par projet et par immeuble, lorsque les conditions locale le permettent et après que les actes et travaux aient été soumis à MPP ; que l'étude d'incidences permet de confirmer que les conditions locales le permettent et que la présente demande est soumise à MPP ;

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

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

#### 2. Note relative au PAD :

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

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

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

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

Considérant qu'au cours des différentes versions du projet, la densité a été fortement diminuée, que la demande présente des dérogations au RRU mais que celles-ci se justifient majoritairement dans le cadre d'une vision d'ensemble de l'îlot avec un ensemble morphologiquement cohérent et que le potentiel impact de ces dérogations a été encore réduit suite à la précédente commission de concertation ;

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

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

Considérant que le bâtiment prévu R+18 est plus haut que les immeubles du quartier mais pas aussi haut que la tour du Midi comme prévu à l'origine ; qu'il établit un raccord harmonieux entre tous les gabarits et reste cohérent dans le skyline de la ville ; qu'il se trouve en face de la place Horta et que sa position met en évidence l'axe de l'esplanade et de la rue de France, que la revalorisation de cet axe permet également de mettre en avant la façade arrière de la Gare du Midi;

### 3. RRU :

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

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

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

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

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

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

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

Qu'au niveau de reste des volumes de la partie bureau cette dérogation se justifie par le contexte des bâtiments environnants du côté de la rue Blérot et du bâtiment Eurostation ; que les bâtiments plus haut prennent de la distance par rapport aux bâtiments mitoyens et que les hauteurs prévues répondent au contexte environnant ; que l'accent mis sur le coin de l'îlot avec un gabarit R+18 permet une transition plus harmonieuse par rapport à la Tour du Midi qui culmine à 150m de haut; que la dérogation est justifiée dans ce cas par la création d'une nouvelle lecture morphologique du paysage urbain du quartier Midi;

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

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la toiture, que de même que pour la dérogation à l'article 4, si on analyse le projet par rapport aux deux bâtiment mitoyens, la toiture du projet est plus haute que chacun des voisins et monte encore jusqu'à atteindre son maximum au niveau du R+18 de l'accent; que cette dérogation reprend les mêmes motifs que ceux décrits ci-dessus pour la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de façade ; qu'une liaison harmonieuse est établie avec les bâtiments mitoyens et que les hauteurs les plus importantes sont placées à distance de ceux-ci, que la dérogation se justifie également car il s'agit d'un ensemble cohérent dans l'îlot répondant également au contexte environnant et pas uniquement aux bâtiments mitoyens ;

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

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

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce qui concerne la zone de cours et jardin ; que la dérogation n'a pas été modifiée et qu'elle se justifie ;

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

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

#### 4. RCU

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

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

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

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

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

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

#### **Mobilité :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1. Vélo :

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

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

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

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

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

Considérant que le nombre de 194 emplacements dédiés au bureau est conforme à l'article 13 du Titre VIII du RRU ;

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

Considérant que l'ensemble des conditions émises par la précédente commission de concertation concernant les emplacements vélos ont été intégrées (dispositifs d'attache, dimensions des emplacements et des locaux, accès, nombre d'emplacements pour vélos spéciaux, vestiaire non genré) ; que le local vélo du rez-de-chaussée du bâtiment Bara ne prévoit pas 2 m<sup>2</sup> par emplacement mais que sans diminuer le nombre de vélo il n'a pas été possible d'augmenter la superficie en maintenant les racks à double étage ;

#### 2. Voiture :

Considérant que la réglementation applicable impose de prévoir un maximum de 192 emplacements de parking au profit des bureaux, que le projet modifié prévoit 104 places (96 voitures + 8 motos) pour cette fonction ce qui représente un ratio de 1place/366,7 m<sup>2</sup>; que ce chiffre est donc conforme au RRU ;

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

Considérant dès que vu la localisation du site et les objectifs régionaux en matière de mobilité, Bruxelles Mobilité recommande de réduire au maximum l'offre en stationnement pour les bureaux et d'offrir à la place quelques emplacements pour les véhicules partagés ; que la parking voisin de QPark possède des emplacements pour voiture partagées, que les plaintes de l'enquête publique font remonter la crainte des riverains de la saturation possible du quartier malgré le ratio d'emplacements de stationnement déjà prévus ; que de plus l'étude d'incidences à confirmer que ce ratio correspondait à la demande, que la commission de concertation estime dès lors qu'il n'y a pas de motivation suffisante que pour imposer de diminuer ce ratio ;

Que moyennant une étude plus approfondie le demandeur pourrait néanmoins le prévoir ;

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

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

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

Considérant que la demande a prévu 32 emplacements permettant la recharge de véhicules électriques ;  
 Considérant qu'en vue de limiter l'impact sur l'espace public notamment devant la gare, le PAD encourageait la mutualisation des entrées de parking avec celle du parking Q-Park ; que cette mutualisation a été envisagée, qu'elle nécessite une étude pluridisciplinaire étant donné les complexités techniques, que même si le demandeur y est favorable cette solution ne peut être imposée à Q-Park ;

Considérant que les entrées et sorties du parking sont donc toujours prévues du côté de l'avenue Paul-Henri Spaak, que BM estime que l'avenue Paul-Henri Spaak va connaître des évolutions importantes ; que les entrées et sorties de véhicules pourraient générer des embarras de circulation pour les bus ; que cependant les difficultés techniques ne permettent pas de localiser les entrées/sorties sur les voiries contiguës au projet ;

Considérant que cet accès nécessite la suppression de 3 emplacements de stationnement ;

### 3. Livraisons :

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

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

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

### 4. Voirie :

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;

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

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

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

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

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

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

### 5. Infrastructures :

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

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

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

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

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

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

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

### **Charges d'urbanisme :**

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

Considérant que l'article 6 de l'arrêté charges prévoit que la valeur de la charge peut être de 200 €/m<sup>2</sup> pour le bureau : « 200 euros par m de superficie de plancher qui, dans les permis visés à l'article 5, § 1er, 1°, a, dépasse le rapport plancher/sol de la zone ou de l'immeuble existant et régulier lorsque le rapport plancher/sol de celui-ci est supérieur à celui de la zone; » or le P/S du projet est de 5,69 mais le P/S de la zone n'est pas connu ;

Considérant que l'Article 7 De l'Arrêté mentionne que la valeur des charges d'urbanisme prévue à l'article 6 peut être réduite d'un tiers lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation d'un quartier conformément à l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers ou dans un périmètre de revitalisation urbaine conformément à l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine; qu'il ne s'agit pas d'une obligation et que seul l'autorité délivrante peut statuer à ce sujet ;

Considérant que le calcul provisoire, susceptible d'évoluer encore, est donc le suivant :

- la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 12 953 m<sup>2</sup> pour les logements ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m<sup>2</sup> pour les logements par l'arrêté susmentionné ; que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à **647 650,00 €**, soit 12 953 m<sup>2</sup> x 50 € ;
- la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 38 134 m<sup>2</sup> pour le bureau ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 125 € par m<sup>2</sup> pour le bureau par l'arrêté susmentionné ; que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à **4 766 750,00 €**, soit 38 134 m<sup>2</sup> x 125 € ;

Qu'au total, la valeur des charges serait de **5 414 400,00 €** et de **3 609 600,00 €** si elle est réduite de 1/3 ;

Considérant qu'une partie des logements prévus sont destinés à Citydev, que sur présentation de la convention ou d'une attestation de Citydev, ces logements seraient exemptés de charge d'urbanisme tel que prévu à l'article 9 de l'arrêté charges ;

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

De manière générale :

Considérant que le projet propose une mixité fonctionnelle répondant aux ambitions régionales de la Gare habitante ; que le programme proposé peut faire naître une véritable polarité urbaine, noyau d'identité local, un lieu d'échanges et de rencontre ainsi qu'un espace public animé ;

Considérant que le projet participe au maillage vert et au maillage bleu, à une densification maîtrisée profitant d'une bonne accessibilité et d'espaces verts en intérieur d'îlot ; que l'accent contribue à la valorisation du tissu urbain et la visibilité de la Gare du Midi comme porte d'entrée de la Région; que le projet participe à l'animation du quartier via ses commerces et équipements au rez-de-chaussée ainsi qu'au renforcement des cheminements des modes doux ;

Considérant que le projet présente un ensemble morphologiquement cohérent qui garantit un cadre de vie agréable et renforce le caractère résidentiel du quartier ;

Considérant que, de manière générale le projet a énormément évolué, que la densité a été revue à la baisse par rapport à toutes les versions précédentes ; que la présente demande a été soumise à étude d'incidences, que celle-ci conclut à des impacts favorables tels que la dynamisation socio-économique du quartier, l'implantation d'une mixité de fonctions dont des logements, etc. ;

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

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 ;

### **AVIS de la Commune de Saint Gilles**

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

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

### **Procédure :**

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

- Application de l'article 175/2 du COBAT (projet nécessitant Etude d'Incidences) :
  - 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
  - 18) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
  - 20) tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidences en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe IA visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'ilot ;
- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : plus de 1.000 m<sup>2</sup> de commerce ;
- Application de la prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 22.2 du PRAS : superficie de plancher des commerces comprise entre 1.000 et 2.500 m<sup>2</sup> en liséré de noyau commercial ;
- Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;
  - 11 : zone de recul ;
  - 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;
  - 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
  - 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 188 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
  - Articles 23, 51, 52, 55, 56 du RCU de la commune d'Anderlecht ;
  - Articles 34, 36, 39, 49, 55, 56 et 83 du RCU de la commune de Saint-Gilles ;

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

- Le manque d'espace public de qualité dans le quartier,
- Le nombre de logements inoccupés dans le quartier,
- La densification du quartier,
- L'abattage des arbres,

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

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

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

#### **Avis d'instances :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Situation du site :**

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

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

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

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

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

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

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

**Politique régionale :**

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

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

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

Considérant que le PRDD entend soutenir le concept d'économie de proximité qui inclut les petites entreprises indépendantes dont les activités participent à la vie locale et contribuent à l'habitabilité des quartiers, au bien-être des citoyens et au développement socio-économique des noyaux d'identité locaux ; Considérant que plusieurs plans schématiques ont été fait sur cette partie du territoire ; que le site s'inscrit dans une zone en forte mutation ; que le concept de « Gare habitante » est défini la première fois par le schéma directeur ;

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

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

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

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

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

- De manière générale :
  - L'équilibre entre la densité et les espaces ouverts doit être recherché pour garantir un cadre de vie agréable et limiter les effets négatifs de déplacements routiers plus importants. Cet équilibre dépendra également de la qualité des espaces créés et de leur activation (rez actif, équipement, espace verdurisé) ;
  - La mixité des fonctions globale du périmètre doit être garantie en renforçant son caractère résidentiel ;
  - Les gabarits des nouvelles constructions devront s'inscrire dans le cadre du RRU existant, parallèlement à la volonté de diminuer la densité pour veiller à la bonne insertion dans le contexte environnant qui garantit la qualité d'ensemble morphologiquement cohérent, pour garantir la qualité des espaces publics et espaces ouverts existants et à créer et favoriser un cadre de vie agréable, pour diminuer/éviter les nuisances potentielles que pourrait créer le développement de bâtiments élevés (vent, ombrage, effet canyon...) et pour définir les meilleures implantations du bâti et maintenir une percée visuelle (perspective urbaine) depuis le haut de Saint-Gilles (par rapport aux incidences du skyline) ;
  - La traversabilité de certains bâtiments/ilots devra être analysée pour garantir le renforcement des cheminements des modes doux ;
  - L'équilibre des fonctions de 52 % pour les bureaux et 31 % pour le logement, prévu dans le projet de PAD Midi, devra rester l'objectif. Il conviendra de défendre l'équilibre des fonctions et de stimuler de manière plus volontaire l'introduction de logements pour créer un tissu urbain plus équilibré. Si la proportion de logement devait augmenter alors celle-ci serait pris sur la fonction bureau ;
  - Au minimum 30 % de logements devra être développé dans les projets d'envergure déployés dans le périmètre. Pour garantir l'équilibre des fonctions annoncé ci-dessus, cela impliquera que certains projets d'envergure devront comprendre principalement du logement et devront globalement diminuer le nombre de m<sup>2</sup> de bureau dans les futurs développements ;
  - Un objectif de 25 % de logements sociaux et assimilés sociaux sera visé et soutenu par Urban dans les projets d'une certaine ampleur ;
  - Les projets d'envergure devront comprendre un certain nombre de surface d'équipements répondant aux besoins du quartier et aux logements nouvellement créés ;
  - La diminution des superficies commerciales par rapport au projet de PAD sera étudiée (sans pour autant passer sous le nombre de m<sup>2</sup> existant - 53 628 m<sup>2</sup>). La diminution des superficies commerciales se fera au profit d'équipements ;
  - Une part significative des charges d'urbanisme sera consacrée à la production des équipements déficitaires, sans néanmoins porter préjudice aux possibilités de développer des logements publics ;
- Spécifiquement pour le projet Move Hub :
  - La densité du projet doit être revue à la baisse suivant les recommandations du RIE;
  - Certains projets d'îlot, comme les îlots Tintin et Horta-Bara, ne comprendront, in fine, pas de tours/d'immeuble plus haut que les hauteurs du quartier ;

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

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

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

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

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

**Projet :**

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

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

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

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

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

- Le long de la rue Bara : un bâtiment R+8 avec une partie en R+5 au niveau du mitoyen ;
- Le long de la rue Ernest Blérot : un bâtiment R+10 + étage en retrait qui se retourne sur la rue Bara ;
- Au carrefour entre la rue Ernest Blérot et l'avenue Paul-Henri Spaak : un bâtiment R+18+étage en retrait, le bâtiment le plus élevé, l'accent du projet ;
- Le long de l'avenue Paul-Henri Spaak en lien avec les immeubles existants : un bâtiment R+7 ;
- Considérant que le programme du projet prévoit :
  - 79 logements, variant du studio à l'appartement 4 chambres, dont 65 conventionnés et 2 co-living de 5/6 chambres dans le bâtiment Bara et 12 dans le bâtiment avenue Paul-Henri Spaak ;
  - 1543 m<sup>2</sup> de surfaces destinées aux équipements d'intérêt collectif dans le socle du bâtiment Bara et sur 2 niveaux et au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment Spaak ;
  - 38 134 m<sup>2</sup> de surface de bureaux aux étages du bâtiment rue Ernest Blérot et de l'Accent ;
  - 1 042 m<sup>2</sup> de superficie dédiées au commerce divisées en 7 entités et réparties dans le socle du bâtiment rue Ernest Blérot et de l'accent mais également en rooftop, au dernier étage de l'accent, au rez-de-chaussée du bâtiment Spaak et au rez-de-chaussée du bâtiment Bara ;
  - un jardin collectif de 2 624 m<sup>2</sup> en cœur d'îlot ;
  - un vaste parking en sous-sol pourvu de 140 emplacements pour voitures et 14 pour motos ;
  - 194 emplacements pour vélos, à l'abri et sécurisés au R-1, 140 dans un local dans le jardin au rez-de-chaussée et 76 dans un local à l'arrière du bâtiment Bara au rez-de-chaussée pour les logements ;
- L'aménagement des abords dont les trottoirs ;

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

**1. Sous-sols :**

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

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

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

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

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

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

## 2. Bâtiment rue Bara:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que les circulations des équipements et des logements sont séparées ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que si les aménagements intérieurs sont qualitatifs ; que les sanitaires par contre sont binaires (hommes et femmes), que le demandeur avance que la réglementation du travail ne le permet pas mais que cette recommandation a été suivie au niveau du sous-sol pour les vestiaires ;

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

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

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

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

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

Considérant que le bâtiment de gabarit R+7 avec un socle sur deux niveaux se raccroche à l'immeuble existant qui fait partie d'un ensemble très cohérent ; qu'il reprend le même niveau sous corniche que le

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

voisin, avec une corniche débordante, ce qui permet une bonne intégration dans le contexte environnant et est conforme à l'article 5 du Titre I du RRU ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 5. Affectations :

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

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

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

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

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

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

Considérant que le projet prévoit 65 logements conventionnés (sur 79 au total), de 1 à 3 chambres, dans un quartier défavorisé (faibles revenus et taux de chômage élevé) où l'offre en logements à finalité sociale est faible ; que les logements sont qualitatifs notamment parce qu'ils sont spacieux, traversants et offrent l'accès à un jardin et qu'ils permettront à des familles moins aisées d'acquérir un habitat qualitatif ; Que la typologie variée des logements proposés permet d'accueillir une population mixte sur le site, que d'autre part, le jardin collectif créé en intérieur d'îlot stimulera la rencontre des différents habitants ; que la demande augmente encore cette mixité avec les deux coliving ;

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Accès et techniques :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7. Espaces extérieurs :**

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la dispense est valable tant que le motif d'impossibilité technique subsiste, que dès que ce motif disparaît, une reconnaissance de l'état du sol devra être réalisée à charge du maître d'ouvrage des travaux réalisés, et ce dans les 60 jours de la disparition de l'impossibilité technique ;

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

#### **Intérieur d'îlot – jardin commun :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Toitures :

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

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

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

Considérant que pour les toitures vertes extensives sont prévues avec un tapis de sedum, d'herbes aromatiques et de fleurs sauvages, qu'elles sont prévues avec des plaques de drainage qui retiennent suffisamment d'eau pour ce type de plantes résistantes à la sécheresse et peu gourmandes en eau, et assurent un drainage fiable en cas de forte pluies ;

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

#### Abords :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Espaces publics à céder :

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

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

### Analyse des réglementations en vigueur :

#### 1. PRAS :

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

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

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

Considérant que la demande répond à la prescription 22 du PRAS en ce que les rez-de-chaussée de l'avenue Paul-Henri Spaak sont affectés aux fonctions commerciales ; que la superficie affectée au commerce peut être portée jusqu'à 2500m<sup>2</sup> par projet et par immeuble, lorsque les conditions locale le permettent et après que les actes et travaux aient été soumis à MPP ; que l'étude d'incidences permet de confirmer que les conditions locales le permettent et que la présente demande est soumise à MPP ;

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

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

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

demande répond à la prescription 0.6 du PRAS, que même si le local vélo prévu en intérieur d'îlot se trouve en intérieur d'îlot il participe à la biodiversité du site ;

## 2. Note relative au PAD :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. RRU :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacement par logements ; que la norme d'un emplacement par logement n'est pas

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

respectée, que compte tenu de la très bonne accessibilité du site et du type de logements prévus (logements conventionnés), le ratio de 0,4 emplacement par logement se justifie ;

#### 4. RCU

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

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

*RCU de la commune d'Anderlecht :*

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

*RCB de la commune de Saint-Gilles :*

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

#### **Mobilité :**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1. Vélo :

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Voiture :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Livraisons :

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

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

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

## 4. Voirie :

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

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

(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 entrées carrossables") ;

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

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

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

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

##### **5. Infrastructures :**

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

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

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

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

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

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

##### **Charges d'urbanisme :**

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

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

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

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

Considérant que la note du Gouvernement remplaçant le PAD Midi prévoit qu'une part significative des charges d'urbanisme soit consacrée à la production des équipements déficitaires, sans néanmoins porter préjudice aux possibilités de développer des logements publics d'autant qu'elle souligne également qu'un

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

objectif de 25 % de logements sociaux et assimilés sociaux sera visé et soutenu par Urban dans les projets d'une certaine ampleur ;

**De manière générale :**

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

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

**AVIS FAVORABLE majoritaire d'URBAN (DU et DPC), BE et de la commune d'Anderlecht à condition de :**

- **Respecter les avis d'instance (hormis celui de BM) ;**
- **Suivre toutes les recommandations de l'étude d'incidences en ce qui concerne le chantier et se coordonner avec le CRU pour les chantiers, les plantations, les matériaux, etc. ;**
- **Fournir un plan d'aménagement des équipements à titre d'exemple ou fournir la note de Citytool;**
- **Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;**
- **Procéder aux échanges de terrain nécessaire avec Bruxelles Mobilité ;**
- **Fournir une attestation de Citydev concernant les logements conventionnés ;**
- **Montrer schématiquement une reconversion possible des bureaux en logements ;**

**AVIS FAVORABLE minoritaire de la commune de Saint-Gilles à condition de :**

- **S'assurer que les 12 logements prévus pour l'immeuble côté Paul-Henri Spaak seront destinés à du logement social et en augmenter la proportion au sein du projet afin d'atteindre un pourcentage de 25% ;**
- **Revoir la proportion des équipements d'intérêt collectif à la hausse ;**
- **Déplacer le parking pour les vélos au sein des constructions à front de rue et augmenter la part de pleine terre ou assimilée de la zone de cours et jardins en conséquence ;**
- **Mutualiser les entrées de parking (Move Hb / Q-Park) de manière à offrir la possibilité de supprimer la trémie de la place Victor Horta ;**
- **Pour le bâtiment rue Bara :**
  - **Améliorer l'expression du gabarit de transition par rapport à la limite mitoyenne (amélioration du caractère monolithique et aveugle du mur mitoyen de 3 étages) ;**
- **Pour le bâtiment rue Ernest Blérot et la tour :**
  - **Réduire le gabarit de la tour de 11 étages et du bâtiment de la rue Ernest Blérot de 3 étages ;**
  - **Démontrer la possibilité d'adaptabilité des espaces de bureaux au moyen de plans schématiques illustrant que la position de éléments structurels, les gaines techniques et les circulations verticales permettent une utilisation de l'espace pour différentes utilisations ou affectations, et plus particulièrement en logement ;**
- **Respecter les avis d'instance ;**
- **Suivre toutes les recommandations de l'étude d'incidences en ce qui concerne le chantier et se coordonner avec le CRU pour les chantiers, les plantations, les matériaux, etc. ;**
- **Fournir un plan d'aménagement des équipements à titre d'exemple ;**
- **Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;**
- **Procéder aux échanges de terrain nécessaire avec Bruxelles Mobilité ; »**

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien l'avis favorable conditionnel majoritaire de la commission de concertation du **13/06/2024**; que la motivation de l'avis majoritaire constitue dès lors la motivation de la présente décision sous réserve de ce qui suit ;

Vu l'avis favorable sans condition du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du **11/06/2024** ;

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

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Saint-Gilles du **08/07/2024**, que celui-ci est favorable sous les conditions suivantes :

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

Considérant que la position du collège échevinal de Saint-Gilles tel qu'exprimée dans son avis du **08/07/2024** et dans l'avis minoritaire de la Commission de concertation ne peut être suivie ;

Qu'il a déjà été exposé en quoi il n'était pas nécessaire d'imposer du logement social dans le présent projet ;

Que la répartition des équipements d'intérêt collectif telle que proposée est adéquate ; qu'en effet l'intégralité des rez-de-chaussée sont affectés à des fonctions d'activation ;

Qu'il est impossible de mutualiser les entrées de parking, faute d'accord du gestionnaire de parking, tiers à la présente procédure ;

Que la localisation du local vélos en intérieur d'îlot est admissible pour les raisons exposées dans la présente décision ; que son déplacement à front de rue revient à diminuer les fonctions d'activation au profit d'un local de rangement, ce qui serait contraire au bon aménagement des lieux ;

Que le raccord entre le présent projet et le bâtiment rue Bara est, par les modifications apportées au projet en cours d'instance qualitatif ;

Que, de manière générale, les gabarits du projet, et notamment ceux de l'immeuble Blérot, sont admissibles comme exposé par ailleurs ;

Qu'enfin, la note de Citytools fournie par le demandeur démontre que le projet pourra valablement accueillir les équipements requis par le quartier ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a reçu en date du 28/06/2024 la décision du demandeur d'introduire d'initiative un projet modifié (2) (art. 177/1 du CoBAT) ;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du **24/10/2024** (art. 177/1, §1er du CoBAT) ; que la demande modifiée (2) n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ; qu'en effet, les modifications apportées au projet sont accessoires et visent à répondre à l'avis majoritaire de la commission de concertation du **13/06/2024**; Que ces modifications, ne sont en effet

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

pas de nature à modifier la perception du projet que les instances et les riverains ont pu en avoir en cours de procédure ; que de ce fait, notamment, l'effet utile de l'enquête publique et la participation du public ont été assurées sans qu'une nouvelle enquête publique n'ait été requise ;

Considérant que l'objet de la demande finale (modifiée 2) n'a pas changé par rapport à la demande modifiée (1), qu'elle vise à construire un ensemble de bâtiments comprenant 79 logements (dont 65 conventionnés et 2 co-living), 1.543 m<sup>2</sup> d'équipement, un jardin collectif de 2.624 m<sup>2</sup> avec 206 emplacements pour vélos couverts, 38.134 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.042m<sup>2</sup> de commerces avec deux niveaux de sous-sols (137 emplacements voitures, 17 emplacements motos, 194 emplacements vélos), démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, abattre 8 arbres et en replanter 6 ainsi que réaménager les abords immédiats ;

Considérant que les plans modifiés répondent à toutes des conditions émises dans l'avis majoritaire de la commission de concertation en ce que :

- La demande fournit un courrier de Citydev confirmant les logements conventionnés ;
- L'ensemble des avis des instances consultatives émis durant la présente procédure sont respectés en tous points, à l'exception de l'avis de Bruxelles-Mobilité ; que les questions de mobilités seront cependant conformes aux documents de la demande et aux positions adoptées par la commission de concertation dans son avis majoritaire favorable du 13 juin 2024 ;
- Le demandeur s'engage à suivre toutes les recommandations de l'étude d'incidences liées au chantier et à les imposer à l'entrepreneur qui sera désigné pour réaliser le chantier ; qu'il s'agit d'une condition de mise en œuvre du permis ;
- Qu'une coordination sera réalisée avec le CRU pour ce qui est pertinent ; que de même il s'agit d'une condition qui doit assortir le permis ;
- La note de Citytool en ce qui concerne les équipements a été jointe au dossier et qu'elle reprend plusieurs possibilités d'occupation, les besoins identifiés dans le quartier et les superficies nécessaires pour chaque utilisation ainsi qu'un exemple des espaces qui pourraient être utilisés ;
- Que le demandeur confirme dans sa notice explicative que drains et percements dans les parois moulées seront réalisés ; qu'encore une fois il s'agit d'une condition de mise en œuvre du permis ;
- Qu'une note concernant la reconversion possible des bureaux en logement est jointe à la demande ;

Considérant que les échanges de terrains avec Bruxelles Mobilité ne pourront se faire qu'une fois le permis d'urbanisme délivré, que ce point doit donc rester une des conditions d'obtention du permis ;

Considérant que certaines des remarques ou conditions de l'avis sont adressées à d'autres instances ou sont à respecter postérieurement à l'obtention du permis d'urbanisme ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont mineures et ne nécessitent pas de nouvel avis d'instance, ni de nouvel avis du SIAMU puisqu'il n'y a pas de modification des cheminements d'évacuation ;

XXX

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

Considérant que la demande est soumise à étude d'incidences en application de l'article 175/2 du CoBAT et des rubriques 16 et 18 de l'annexe A du CoBAT, intitulé :

(16) « bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20 000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur » ;

(18) « garages, 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 »

Considérant qu'il s'agit d'une procédure de demande de permis mixte et que, par conséquent, la procédure de demande de permis d'environnement, bien que de classe 1B, s'est alignée sur la procédure applicable à

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

la demande de permis d'urbanisme et a donc également été soumise à une étude d'incidences, conformément à l'article 12 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le **23/08/2022** pour valider le cahier des charges, en y définissant les aires géographiques à considérer par thématique, les points d'attention pour chacun des chapitres, 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 **ADVISTA** pour la réalisation de l'étude d'incidences ;

## 2. Chronologie de l'étude

Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 6 reprises du **18/10/2022** au **22/06/2023** pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le **22/06/2023** ;

Vu le courrier adressé le **26/06/2023** par Urban au demandeur notifiant la décision de clôture de l'étude par le comité d'accompagnement ;

Considérant que le demandeur a notifié le fonctionnaire délégué de sa décision d'amender le projet en fonction des conclusions et recommandations de l'étude d'incidences en date du **28/06/2023** ;

Considérant que le demandeur a introduit les documents de la demande amendée en date du **11/10/2023**, du **19/10/2023** et du **23/10/2023** ;

## 3. Alternatives et variantes étudiées lors de l'étude d'incidences

Considérant que le comité d'accompagnement lors de la réunion préparatoire et sur base de la note préparatoire ainsi que des documents présents dans le dossier de demande de permis a défini les alternatives et variantes suivantes :

### Alternatives :

- **Alternative 0** : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- **Alternative 0 bis** : Maintien de la situation actuelle, sans construction de nouveau projet sur le site mais prévoyant une fermeture de l'ilot, en prolongement des immeubles existants, afin de garantir une cohérence urbanistique à la zone et améliorer le confort des habitants de ces immeubles et créer un espace vert ouvert sur le restant du site ;
- **Alternative volumétrique** : étudier une alternative, conforme au RRU, qui se rapproche ou s'apparente aux gabarits, implantations et typologies déjà présentes dans le tissu urbain, avec une attention particulière au bâti de la rue Bara ;
- **Alternative programme et affectation** : étudier une alternative du projet avec une plus grande proportion de logement par rapport au nombre de bureaux (proportion de logement représentant minimum 50 % de la superficie plancher de l'ensemble du projet). L'adaptation se fera de façon à faire entrer ce programme de façon qualitative dans le projet (logements traversants, attention apportée aux dégagements de perspectives et de vues, évitement des promiscuités aux angles...) ;
- **Alternative passage à ciel ouvert entre la rue Bara et l'esplanade de l'Europe** : étudier la possibilité de réaliser un passage à ciel ouvert, qualitatif et viable (largueur suffisante et activation des rez-de-chaussée sur cet espace public), au sein de l'ilot permettant une connexion plus directe entre la maison communale d'Anderlecht et les abords de la gare du midi (en prévoyant par exemple une connexion dans le prolongement du passage existant entre la rue Bara et la rue Grisar reliant la rue Bara à la rue Blérot ou Paul-Henri Spaak) ;

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

### Variantes :

- **Variante au mode constructif** : étudier d'autres modes constructifs que ceux envisagés pour le projet (bois, terre crue, béton etc.) ;
- **Variante radier drainant** : investiguer une solution alternative au radier drainant projeté notamment pour éviter le rejet à l'égout des eaux souterraines de captage ;
- **Variante rejet air vicié** : proposer une variante ne rejetant pas l'air vicié du parking au sein du jardin situé en intérieur d'îlot ;
- **Variante Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP)** : étudier la possibilité d'aménager une GIEP maximisée. La collaboration du facilitateur eau de Bruxelles Environnement peut être sollicitée pour ce point spécifique ;
- **Variante mutualisation des parkings** : étudier la possibilité de mutualiser les parkings du projet tant avec celui de Q-park qu'entre les parkings prévus pour les différentes affectations proposées au sein du projet. Le tout avec pour objectif de dégager plus de pleine-terre et l'intérieur d'îlot et limiter l'impact des entrées de parking sur l'espace public ;
- **Variante usage du sol** : étudier une variante permettant une optimisation de l'assainissement du sol et une minimisation du risque résiduel en optimisant l'implantation des espaces verts (de pleine-terre) et autres fonctions en fonction des localisations de la pollution ou risques résiduels ;

Considérant qu'à la suite des discussions entre le CA et le chargé d'étude les alternatives et variantes ont été adaptées de la manière suivante :

- L'alternative volumétrique a été scindée en deux alternatives distinctes :
  - Bâtiment mitoyen
  - Bâtiment isolé
- L'alternative programme et affectation a également été adaptée en demandant de prévoir au minimum 30 % de logement et si possible tendre vers 40 %, des modifications du volume peuvent être apportées pour garder le bilan à l'équilibre (10 % de volume supplémentaire par exemple) ;
- Une nouvelle alternative dite « Bretelle » a été ajoutée. Celle-ci avait pour objectif d'étudier le maintien de la bretelle reliant la rue Blerot à la rue Bara.
- Une variante « Bretelle » est également ajoutée afin d'étudier le déplacement de celle-ci sans contraindre l'immeuble initialement projeté ;

Considérant que les alternatives ont été étudiées dans tous les domaines de l'étude d'incidences tandis que les variantes ont été traitées dans certains chapitres spécifiques, ainsi que dans le chapitre relatif aux interactions ;

#### 4. Synthèse des conclusions du chargé d'étude sur les alternatives traitées dans l'étude d'incidences :

Considérant que l'alternative 0, maintenant le site en l'état, s'est révélée peu qualitative en termes d'aménagement de l'espace public, de contrôle social et de sécurité et s'écartait totalement des objectifs des plans stratégiques régionaux ;

Considérant que l'alternative Parc a démontré des impacts positifs comme le maintien de la perméabilité qui permet d'y infiltrer les eaux de pluie, de créer un îlot de fraîcheur mais aussi un meilleur ensoleillement des terrains voisins et une meilleure qualité de l'air local ; Qu'à contrario, s'il participe au maillage vert de la Région, un parc ne répondrait pas à la volonté de renforcer la mixité de fonction et plus particulièrement, le logement, ne permet pas d'activer l'espace public (car l'accès public de la parcelle ne peut être garanti) et de répondre aux besoins du quartier en termes d'équipements ;

Considérant que l'alternative Volumes a développé deux scénarios différents, bâtiment mitoyen et bâtiment isolé, dépendant de l'interprétation du RRU ;

Que le scénario bâtiment mitoyen a mis plusieurs avantages en évidence dont une meilleure intégration paysagère dans la rue Bara, l'augmentation de la pleine terre, la mise en évidence de la Tour du Midi comme point de repère urbain, la diminution de l'ombre portée, l'impact positif sur la mobilité et la consommation

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

d'énergie ; que d'ailleurs le bureau d'étude recommande la diminution de l'emprise en sous-sol mis en avant dans cette alternative ;

Qu'en revanche dans ce scénario, afin de définir une alternative qui puisse être considérée comme raisonnable au regard des objectifs du demandeur (tendre vers l'équilibre économique du projet), le bureau d'étude a choisi d'entièrement allouer le projet aux bureaux ; que de ce fait, le projet ne répondrait plus à la volonté régionale de prévoir une mixité de fonctions, de créer des logements et de développer des équipements et présente plus d'impacts négatifs que les précédentes alternatives ;

Considérant que le scénario "bâtiment isolé" a mis en évidence, d'une part, des avantages tels qu'une meilleure intégration urbanistique du bloc A et une diminution des ombres portées ; d'autre part, des impacts négatifs comme des nuisances sonores et des vents plus importants au niveau des logements, des riverains et de l'intérieur de l'îlot, ainsi qu'une réduction du nombre de logements prévus ;

Considérant que l'alternative "Programme", qui prévoit la suppression du bloc D et de l'atrium pour atteindre un ratio de 31,1 % de logements, présente à la fois des avantages, tels qu'une amélioration de l'intérieur d'îlot, et des inconvénients. En effet, les conditions de confort et d'habitabilité des logements sont mitigées telles que conceptualisées. De plus, afin de maintenir l'équilibre financier, les équipements du rez-de-chaussée ont été supprimés au profit du logement, ce qui entrave l'animation souhaitée pour ces derniers. Par ailleurs, l'augmentation de la hauteur du bloc C de 7 étages entraîne des impacts négatifs notamment en termes d'ensoleillement et de vent ;

Considérant que l'alternative Passage a montré beaucoup d'incidences négatives sans pour autant offrir une certitude quant à l'amélioration de la connexion piétonne vers la gare du Midi ;

Considérant que l'alternative Bretelles résout les problématiques d'accès au parking et les enjeux liés à la suppression de la Bretelle Blérot ; que les analyses des incidences de cette alternative ont principalement montré qu'elle apporterait une solution aux enjeux identifiés quant à sa suppression ; que le maintien du double sens de circulation sur cette rue ne compromet plus la piétonisation envisagée par le CRU 7 ; que de manière générale cette alternative simplifie le chantier et permettrait d'adoucir la volumétrie saillante à l'angle des rues Bara et Blérot ; que par conséquent cette alternative est mentionnée comme préférable au projet ; qu'elle a été intégrée dans le projet amendé ;

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

Qu'environ 200 recommandations découlent de l'analyse des incidences, que les enjeux principaux identifiés sont liés à la mobilité et à l'imperméabilisation du site ;

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

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

Considérant enfin que le Fonctionnaire délégué fait sienne l'argumentation du demandeur développée dans ses documents de demande amendée en ce qui concerne les recommandations formulées par l'étude d'incidences qui n'ont pas été suivies ;

Considérant, en conclusions, qu'il résulte d'une lecture combinée de l'étude d'incidences et du projet amendé puis modifié que ce dernier n'induit pas d'incidence négative notable sur le quartier ou l'environnement ;

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

XXX

**En ce qui concerne le programme de la demande :**

Considérant qu'il convient, en premier lieu, de déterminer la compatibilité du projet avec les besoins du quartier ;

Que, pour ce faire, il convient de constater qu'en ce qui concerne les abords de la gare du Midi, plusieurs études et plans schématiques ont été réalisés, notamment dans le cadre de l'élaboration des contrats de quartier ou du projet de PAD, que beaucoup de données sont ainsi publiquement disponibles et permettent de rationaliser les besoins par rapport aux affectations ; qu'il y a lieu de se baser sur ces informations tout en prenant également en considération l'historique du quartier et les observations formulées par ses habitants entre autre lors des enquêtes publiques organisées sur le projet ;

Considérant que cette compatibilité a également été objectivée par l'étude d'incidences, notamment en ses chapitres relatifs à l'être humain, à l'urbanisme et au contexte socio-économique ;

Considérant que le programme d'un projet est défini par le demandeur, que si l'autorité délivrante peut imposer une mixité d'affectations cela doit se faire dans le respect du PRAS, dans les limites du possible pour le demandeur et dans un souci de bon aménagement du territoire ;

Que l'autorité délivrante a, tant via la délivrance des permis d'urbanisme pour les projets environnants que via le travail du chargé d'études dans le cadre de l'étude d'incidences, une vue, incomplète mais pertinente, sur tous les projets et permis dans le périmètre et est tenue d'établir une vision cohérente pour l'ensemble du quartier ;

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

Considérant que le site s'inscrit dans une zone en forte mutation ;

Considérant qu'il présente un programme qui répond aux enjeux de la zone ;

**En ce qui concerne les logements :**

Considérant que la demande finale prévoit au total 12 953 m<sup>2</sup> de logement, que cette superficie représente 24% de la totalité des superficies de plancher prévues dans le projet ;

Que ce pourcentage s'approche des 31% évoqué par la note du Gouvernement ; que si ce dernier pourcentage n'est pas atteint, le projet est néanmoins équilibré et qualitatif ; que l'étude d'incidences a démontré que le programme du projet répondait aux besoins de la zone, en offrant une mixité adéquate de fonctions ;

Qu'il en découle que le ratio de logements projeté est adéquat et donc admissible ;

Considérant que la demande initiale comptait 9 660m<sup>2</sup> de logement (19%) donc 72 unités et la demande amendée 13 678 m<sup>2</sup> (25%) donc 90 unités ; que ces superficies ont ainsi été modifiées pour répondre aux recommandations de l'étude d'incidences et aux avis de la commission de concertation ;

Que les avis rendus par la commission de concertation demandaient entre autres de diminuer certains volumes au niveau des mitoyennetés afin de mieux se raccorder aux immeubles existants, qu'il s'agissait des immeubles de logements, que ces avis ont donc eu pour effet de diminuer les superficies de logement proposées ; que cette réduction a été imposée sur base du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le nombre de logements conventionnés repris par Citydev est de 65 unités, que les typologies ont évolué en fonction des modifications apportées au volume ;

Considérant que majoritairement la proportion de grand logement a été augmentée à la suite de ces modifications ;

Considérant que les logements proposés sont très qualitatifs, spacieux, qu'ils sont majoritairement traversants, possèdent un espace extérieur privatif appropriable, qu'ils sont adaptés PMR et répondent au Titre II du RRU ;

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

Considérant que le jardin en intérieur d'îlot n'est accessible que pour les logements, qu'il est en grande partie en pleine terre ; qu'un tel jardin est très qualitatif dans ce quartier en carence d'espace vert et stimulera la rencontre entre les différents habitants du projet; que lors de la seconde réunion de la commission de concertation, le demandeur a exprimé sa volonté de trouver, une fois le projet réalisé, un accord avec les autres habitants de l'îlot quant à des modalités d'ouverture de cet intérieur d'îlot ; qu'un tel accord, s'il est trouvé par les parties concernées ne pourra qu'être plus favorable encore à l'ouverture du projet aux riverains et à l'amélioration de leur qualité de vie ;

Considérant que l'enquête publique a relevé des plaintes relatives à la densification du quartier, qu'il s'agit ici d'un terrain constructible, en friche suite à la démolition des bâtiments qui s'y implantaient historiquement (permis délivré par Anderlecht le 03/05/2011 et par Saint-Gilles le 25/05/2011) ; que quel que soit le projet il aurait pour effet de densifier le quartier ; que la présence de nombreux logements inoccupés a également été relevé par des réclamants mais que cela ne saurait être imputé au demandeur du présent projet ;

Considérant que le présent projet répond à un besoin du quartier en prévoyant une mixité de typologie de logement et principalement de grandes unités, que le projet final ne comporte pas d'appartement de moins de 2 chambres ; qu'il vise également à augmenter la mixité sociale en ce que la plupart des logements seront conventionnés et gérés par Citydev (65 sur un total de 79), que cette instance régionale a pour mission la revitalisation urbaine de certains quartiers par le biais de la création de logements destinés à la vente à des prix abordables ; que ces logements correspondent à des logements assimilés à du logement social au sens du Code du logement et de l'ordonnance organique de revitalisation urbaine ; que les futurs occupants de l'ensemble de l'immeuble de la rue Bara (69 logements) seront donc des propriétaires habitants dans un quartier ou les locataires sont surreprésentés par rapport à la moyenne régionale (source : Perspective. Brussels, actualisation du diagnostic Midi) ; qu'une autre partie des logements sont prévus pour des colivings ce qui augmente encore la variété d'occupants ; que le demandeur a déclaré être en négociation avec la SISP Foyer du Sud pour la gestion du bâtiment rue Paul-Henri Spaak, que cela permettrait de répondre encore à un autre besoin du quartier en termes de logements sociaux ;

Considérant que les logements sociaux réclamés pendant l'enquête publique peuvent aussi être obtenus dans le quartier au moyen des charges d'urbanisme comme c'est d'ailleurs mentionné dans la note du Gouvernement de mars 2023 ; que cependant le quartier est caractérisé par une offre en logements sociaux plus élevée que la moyenne régionale puisqu'elle atteint 10,2% contre 7% pour la région avec 4 223 logements sociaux dans le périmètre étudié pour le diagnostic du quartier Midi ;

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

Considérant donc que la typologie de logement prévue est adéquate, permettra une mixité des occupants et participera activement à la revitalisation urbaine du quartier ;

#### En ce qui concerne les équipements :

Considérant que la demande prévoit au total 1543 m<sup>2</sup> d'équipement, que cette superficie représente 3% de la totalité des superficies de plancher prévues dans le projet ; qu'elles ont augmenté pour donner suite à l'étude d'incidences et aux avis rendus par la commission de concertation (1,5% dans la demande initiale) ; que le commerce prévu initialement au rez-de-chaussée du bâtiment Paul-Henri Spaak a été supprimé au profit de l'équipement ;

Considérant que la demande fournit une note rédigée par le bureau d'étude City Tools sur les équipements ; que cette note étudie les occupations suivantes : salle de sport, bibliothèque ou médiathèque de quartier, hub social, maison médicale, épicerie sociale, pépinière d'entreprise, centre de formation, pôle numérique, fablab et restaurant d'insertion ; que cette liste n'est pas exhaustive mais que les propositions répondent à des besoins identifiés dans le quartiers avec de potentiels partenariats et une étude des superficies nécessaires ;

Que si le demandeur ne peut, à ce jour, déjà déterminer le type précis d'équipement qui sera exploité dans les lieux, l'étude permet de mieux cibler quel type d'équipement pourrait occuper quel espace en fonction des superficies proposés ;

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

Que la réalisation d'équipements dans les m<sup>2</sup> considérés est une obligation de résultat dans le chef du demandeur, qui n'aura donc d'autre choix que de les réaliser concrètement ; que cette réalisation sera encadrée par l'autorité dès lors que le changement d'utilisation d'un type d'équipement vers un autre est soumis à permis d'urbanisme par application de l'article 3 de l'arrêté du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande propose environs 3% du total des superficies plancher en équipement, que ce pourcentage n'atteint pas les 10% recommandés par Perspective Brussels, que le projet est développé par un promoteur privé sans intervention du secteur public pour les superficies concernées ; qu'un équipement de 10% reviendrait à prévoir une superficie de plus de 5000 m<sup>2</sup> ce qui est difficilement imposable sans intervention publique ni sans diminuer les superficies allouées à d'autres affectations dont les bureaux et le logement qui sont pourtant les affectations principales de la zone administrative du PRAS au sein de laquelle est repris le présent projet;

Considérant que les 3 cellules d'équipement du bâtiment Bara possèdent toutes leur entrée particulière et une circulation distincte de celle des logements, qu'elles sont localisées au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ; que la cellule du bâtiment rue Paul-Henri Spaak est localisée au 1<sup>er</sup> étage mais avec un local attenant au rez-de-chaussée ;

Considérant que les plans permettent une flexibilité des utilisations dans le temps ; que leur implantation en rez-de-chaussée apporte une transparence, vecteur de sentiment d'espace et d'animation ; qu'ils contribuent à l'économie locale et rayonnent en créant de nouveaux points d'attraction ;

Considérant que l'actualisation du diagnostic du quartier Midi réalisé par Perspective Brussels relève qu'en 2020, les permis équipements octroyés sur la zone représentaient 10% des permis équipements sur l'ensemble de la Région bruxelloise ; qu'on y compte 10.967 m<sup>2</sup> d'équipements supplémentaires par rapport à 2019, qu'il y a donc une certaine dynamique en cours par rapport à cette problématique ; que par contre les quartiers d'Anderlecht apparaissent comme des zones de carences pour tous les types d'équipement ;

Considérant que l'augmentation des superficies d'équipement aurait eu comme impact soit de construire plus profondément en intérieur d'îlot ce qui est à mettre en balance avec la qualité de celui-ci dans un quartier en carence d'espace vert, soit de diminuer les superficies de commerce ce qui n'assure pas le même contrôle social et n'active pas autant les socles dans un quartier où l'insécurité est fortement ressentie, soit de créer de l'équipement aux étages supérieurs ce qui n'est pas aussi qualitatif et peut créer des conflits avec d'autres occupations comme le logement ;

Considérant que la demande participe à la revitalisation urbaine du quartier en proposant des équipements d'intérêt collectif principalement sur la commune d'Anderlecht qui pourront répondre à certains besoins identifiés pour le quartier ; que la création d'équipements de plus grande ampleur peut également être obtenue au moyen des charges d'urbanisme comme c'est d'ailleurs mentionné dans la note du Gouvernement de mars 2023 ;

#### En ce qui concerne les bureaux et leur reconversion potentielle future :

Considérant que la demande fournit une note relative à la reconversion des bureaux en logement et notamment le calcul des charges relatives à chacune des affectations ; que cette note s'accompagne de plans schématiques montrant plusieurs reconversions avec différentes typologies ;

Considérant qu'en effet le plan des bureaux est simple et logique, qu'il s'agit d'un espace ouvert avec peu de colonnes, des noyaux centraux compacts fixes, avec une hauteur de dalle-à-dalle moyenne de 3,6 mètres, une largeur entre les façades de maximum 21,2 mètres dans sa partie courante et la présence d'un espace vert généreux en intérieur d'îlot ; que grâce à ces spécificités, un concept de sécurité incendie logique et des installations techniques accessibles et adaptables, le bâtiment est par nature hautement adaptable ;

Que la note aborde aussi bien les modifications qui devraient être envisagées d'un point de vue sécurité incendie que structurelles puisque reconverter l'immeuble en logement nécessiterait de créer des espaces extérieurs et terrasses essentiels à la bonne habitabilité des lieux ce qui implique des « redents » dans le bâtiment et des surcharges de façade portant sur les hourdis ;

Que la démonstration d'une possible reconversion en logements qualitatifs est donc faite ;

Considérant qu'en 2020, selon l'observatoire des bureaux n°39, le stock de bureaux de la zone Midi s'élève à 558.692 m<sup>2</sup> soit à peine 4,4% du stock global de bureaux de la Région (au 31/03/2021, le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale était de 12.701.973 m<sup>2</sup>), que le quartier Midi est le quartier qui compte le

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

moins de m<sup>2</sup> de bureaux au sein du Central Business District de la région (en comparaison, le quartier Nord dénombre 3.444.048 m<sup>2</sup> de bureaux, à savoir 27% du stock en 2020) ;

Considérant que l'actualisation du diagnostic Midi (2024 – Perspective Brussels) relève que le taux de vacance est assez faible de (4%) dans le quartier Midi et est inférieur à celui de la Région (7,7%) (à partir de 6% on évoque alors une vacance structurelle qui induit une suroffre de bureau) ; que le marché immobilier de bureaux à Bruxelles est un marché de remplacement, c'est-à-dire que les nouvelles prises en occupation sont le résultat de déménagements d'entreprises/administrations existantes et non de l'arrivée d'occupants externes, que ce marché de remplacement occupe préférentiellement les immeubles les plus récents ;

Considérant que la réorganisation et la création de bureaux dans une réflexion moderne sur la flexibilité des espaces et des activités (prise en compte de l'augmentation du télétravail), et sur le confort des bâtiments en adéquation avec les enjeux environnementaux, correspond à une vision future des bâtiments de bureaux ;

Considérant que les différentes certifications visées par le bâtiment (Nearly Zero Energy Building, BREEAM Excellent voire Outstanding, WELL Gold voire Platinum, l'alignement à la taxonomie européenne) assurent un bâtiment de bureaux d'une performance environnementale et d'une qualité de confort élevées ; que par ailleurs, l'agencement des bureaux est réfléchi selon les principes de New ways of working (NWoW) ; que les différents espaces de travail sont dessinés selon un modèle d'open space, non compartimenté et que ceci, en plus d'un accès aisé à de nombreux transports en communs (locaux, régionaux, nationaux et internationaux), répond aux demandes actuelles des entreprises sur le marché de bureaux ;

Considérant que le quartier Midi et particulièrement les abords immédiats de la gare du Midi restent un des meilleurs emplacements pour y implanter du bureau ;

Considérant que le diagnostic relève encore que le télétravail accélère la tendance des bureaux à se déplacer vers des zones centrales et accessibles et que les immeubles de bureaux sont plus attractifs lorsqu'ils présentent entre autres une mixité de fonction et des socles actifs ; que la demande répond à ces éléments et que les superficies de bureau proposées dans la demande sont en adéquation avec la demande ;

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

Considérant que le quartier du Midi souffre depuis longtemps d'un manque de mixité ;

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

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

Considérant que la demande prévoit une mixité de fonction avec des socles actifs qui participent à l'esprit de ville accessible en 10 minutes (tous les services de base dans un rayon de 10 min de marche) ; que l'implantation de commerces et d'équipements au rez-de-chaussée apporte une transparence, vecteur de sentiment d'espace et d'animation ; qu'ils contribuent à l'économie locale et rayonnent en créant de nouveaux points d'attraction ;

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

Considérant que le schéma directeur adopté le 14/01/2016 et le projet initial de gare habitante prévoyait un renforcement du caractère résidentiel (objectifs de 50% de logements et 50% de bureaux sur l'ensemble de la zone étudiée) mais qu'il prévoyait également d'animer le quartier entre autres via l'implantation de commerces au rez-de-chaussée, de rendre plus visible la gare du Midi pour valoriser l'image de porte d'entrée de la Région, de créer des équipements ou encore de donner la priorité aux piétons ;

Que la proportion de bureaux proposée dans le projet modifié est plus importante que ce que le schéma directeur avait prévu, que cependant elle répond à des besoins à l'échelle régionale que le projet se trouve à côté d'une des principale gare du pays, contexte qui se prête tout particulièrement à l'érection de bureaux ; que comme décrit plus haut la logique du marché de remplacement permet de libérer d'autres bâtiment du

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

quartier qui ne répondent plus aux besoins des entreprises, que ceux-ci sont parfois plus adéquats pour y développer du logement ; que l'objectif d'une proportion 50% de logements et 50% de bureau est bien à viser sur l'ensemble de la zone et non par projet ;

Qu'il en est de même pour la note « Quartier Midi : vers une gare habitante » qui encourage un rééquilibrage des fonctions dans le quartier Midi et précise que le renforcement de la fonction résidentielle nécessite d'être accompagné par des équipements qui répondent aux besoins de habitants ; que de nouveau cet équilibre doit se voir à l'échelle du quartier et non du projet ; qu'il est à rappeler qu'il s'agit de documents stratégiques et non règlementaires mais que le projet participe tout de même à la réalisation de ces objectifs multiples ;

Que la dynamique de création d'équipement est enclenchée dans le quartier comme le précise l'actualisation du diagnostic du quartier Midi, que la demande contribue à cette dynamique en proposant des superficies d'équipement qualitatives et facilement accessibles ;

Considérant que dans le cadre de projet de cette ampleur, il est essentiel de s'assurer de l'équilibre des fonctions du programme afin de rendre le développement qualitatif ; que cet équilibre a été analysé par l'étude d'incidences et par les différents diagnostics ; qu'au vu de ces éléments le projet présente un programme équilibré qui participe à un rééquilibrage des fonctions dans le quartier ;

Considérant que la demande répond au PRDD en ce qu'elle opère une densification du tissu urbain existant tout en privilégiant l'aération des intérieurs d'îlots ;

Considérant que le quartier Midi est une zone prioritaire de verdoisement du maillage vert, que le site se trouve en zone de revitalisation urbaine, qu'il s'agit d'un noyau d'identité local ; 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 les fonctions prévues dans les socles participent à cette vision ;

Considérant que le CQD – Midi est en cours sur la partie saint-gilloise du site en vue de financer entre autres la création de nouveaux espaces publics et d'équipements locaux ; que le CRU 7 – Autour de la gare du Midi a été adopté le 30 mars 2023, que pour répondre aux enjeux identifiés, le programme propose entre autres la requalification des espaces publics et la création d'un parc, l'implantation d'équipements de proximité ; que ces outils régionaux participent également à l'équilibre des fonctions à l'échelle du quartier et à une densification maîtrisée telle qu'entendue par le PRDD ;

XXX

### **En ce qui concerne le projet et ses gabarits :**

Considérant que le projet prévoit plusieurs bâtiments de gabarits différents, que si le projet peut se distinguer en 4 volumes distincts, il est cependant composé que de 3 bâtiments indépendants les uns des autres ;

Que le bâtiment rue Bara et le bâtiment Spaak sont mitoyens avec des bâtiments existants, qu'en revanche le bâtiment Blérot dont fait partie l'accent n'est mitoyen qu'avec des bâtiments du projet et par conséquent plus éloigné des bâtiments existants dans l'îlot ;

Considérant que les gabarits proposés sont étudiés comme ensemble et en fonction du contexte existant mais aussi des impacts et nuisances qu'ils engendrent ; que les gabarits ont été modifiés entre la version initiale et la version amendée du projet afin de répondre aux recommandations de l'étude d'incidences ; que les variations de gabarit apportent une cohérence dans le paysage, permettent un skyline varié rendant les volumes moins massifs et répondent aux éléments du contexte : la tour du Midi, le bâtiment Eurostation, la gare du Midi et les maisons de rangées de la rue Bara ; que l'ensemble permet de reconfigurer l'îlot et par là même les espaces publics attenants ;

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

Qu'il en ressort un bâtiment de gabarit R+8 le long de la rue Bara avec en mitoyenneté un volume de R+5, un bâtiment de gabarit R+8 le long de l'avenue Paul-Henri Spaak et un bâtiment de gabarit R+10 le long de la rue Ernest Blérot terminé par un volume plus haut de gabarit R+18 au carrefour avec l'avenue Spaak ;

Considérant que le volume R+5 du bâtiment Bara permet d'assurer une liaison douce et un raccord harmonieux avec le voisin, que le gabarit R+8 est cohérent avec le reste des constructions existantes dans l'îlot, qu'en effet le bâtiment mitoyen de R+3+T est une exception dans les gabarits présents, lesquels sont tous plus importants, que la demande en a tout de même tenu compte ; que le gabarit proposé est également en adéquation avec les immeubles de la place Bara et des bâtiments de ce côté de la rue Bara ; que ce raccord a pour conséquence un mur plein entre les deux différents gabarits du projet, qu'il s'agit de la circulation verticale déjà éclairée naturellement en façade et d'une chambre répondant aux conditions d'éclairage nécessaire via une baie en façade arrière, qu'il n'est pas souhaitable d'y ajouter des baies afin de maintenir suffisamment de possibilités d'ameublement dans la chambre, qu'ajouter des baies dans la partie avant occupée par la circulation n'aurait pas grand intérêt, que par contre ce mur pourrait être végétalisé afin d'améliorer son aspect ;

qu'un grand porche et des halls d'entrée traversants prévus dans ce bâtiment Bara permettent une vue vers l'intérieur d'îlot végétalisé depuis la rue, que ces éléments sont de nature à améliorer le sentiment de végétalisation du quartier d'autant plus important ici vu la carence en espaces verts relevée ; que le projet n'est donc pas refermé sur lui-même ;

Considérant que le volume R+7 avec un socle sur deux niveaux du bâtiment Spaak se raccroche à l'immeuble existant qui fait partie d'un ensemble très cohérent ; qu'il reprend les mêmes codes que le mitoyen ce qui permet une bonne intégration dans le contexte environnant ; qu'une liaison douce et un raccord harmonieux avec le voisin en terme de profondeur sont assurés par un recul ; qu'une transparence vers l'intérieur d'îlot est assuré par un porche généreux au rez-de-chaussée ce qui permet d'améliorer l'image du quartier et la sensation d'ouverture interconnectée avec le quartier ;

Considérant que le bâtiment Blérot est subdivisé en 3 parties, une partie longitudinale de gabarit R+7 le long de la rue Bara assurant une liaison avec le bâtiment de logement du même projet, une le long de la rue Blérot d'un gabarit de R+10+ étage en retrait semblable à celui du bâtiment Eurostation et enfin, la partie Est monte avec un gabarit de R+18 (étages techniques compris) afin de créer un accent en face de la tour du Midi face à la sortie de la gare et à l'Esplanade de l'Europe, au coin entre la rue Blérot et l'avenue Paul-Henri Spaak ; qu'il s'agit du bâtiment qui a le plus évolué après l'étude d'incidences, qu'en effet la demande initiale prévoyait un bloc de bureaux plus larges avec un atrium au centre, et se retournant sur la rue Bara en angle aigu avec un gabarit de transition, que l'atrium a été supprimé au profit d'un bâtiment plus compact, que l'angle aigu a été coupé afin de respecter le tracé des voiries actuelles ; que les modifications apportées permettent d'augmenter la pleine terre et la superficie du jardin collectif en intérieur d'îlot ce qui est essentiel dans le quartier ;

Que les hauteurs proposées répondent au contexte existant en proposant un gabarit de transition entre toutes les différentes typologies entourant le site et les bâtiments Bara et Spaak du même projet ; que l'accent de R+18 (77,5 m) permet de réduire les effets de vents au niveau de l'espace public (pied de la tour du Midi, passage Grisar et la place sur laquelle il aboutit) ce qui est essentiel pour améliorer la qualité de ce dernier et requalifier le quartier de la gare entre autres par une utilisation effective des espaces publics ; qu'en effet la note complémentaire à l'étude d'incidences montre que si l'augmentation de la hauteur engendre un léger effet canyon dans la rue Blérot, sans pour autant relever de danger significatif, elle améliore cependant sensiblement la situation au pied de la tour du Midi et sur l'esplanade de l'Europe, là où la situation est la plus critique (zones dangereuses notamment au pied de la Tour du Midi) ; que cette modification préserve de surcroît la qualité des terrasses des logements et de l'espace vert en intérieur d'îlot ;

Que cet accent donne une perspective d'aboutissement de la place Victor Horta et redéfinit le paysage urbain ; que le projet aura inévitablement un impact en termes d'ombrage sur l'îlot et sur les bâtiments voisins, que la simulation d'ensoleillement a montré que c'est lors du solstice d'été que l'impact est le plus important sur les façades de la rue Bara mais que ces impacts restent raisonnables selon l'étude d'incidences ; qu'elle ne relève pas d'incidence significative particulière par rapport aux gabarits proposés et notamment du volume plus haut en comparaison à un gabarit type « alternative volume RRU » ; que les vis-à-vis créés n'ont pas été relevés comme anormaux dans un tissu urbain dense ;

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

Considérant que la note complémentaire à l'étude d'incidences analyse l'emprise dans le ciel du projet, que l'enquête publique a soulevé une remarque à propos de l'obturation des vues, que cette étude démontre que la version amendée du projet, si elle génère une emprise légèrement plus marquée, le bâtiment n'impacte cependant pas de manière significative les bâtiments aux alentours et de manière plus générale le quartier directement environnant, que l'impact du projet sur les vues depuis des points plus lointains que le quartier environnant n'est pas déraisonnable dans un milieu urbain déjà fortement bâti ;

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

Considérant que le projet répond à une densification maîtrisée et qualitative améliorant le confort public, que les accents verticaux peuvent contribuer à la valorisation du tissu urbain, que tel est le cas ici ;

Considérant que l'abattage des arbres est nécessaire à la réalisation du projet et qu'il sera compensé par de nouvelles plantations et un aménagement paysager qualitatif favorisant la biodiversité ; qu'en effet l'intérieur d'îlot est occupé par un jardin collectif pour l'ensemble des logements, qu'il est accessible par les deux grandes entrées, qu'il a une superficie de 2 624 m<sup>2</sup> dont 1.596 m<sup>2</sup> sont en pleine terre, que cela permet à l'îlot de retrouver un cœur vert qualitatif et représente une amélioration majeure ;

Que la partie en pleine terre comprend un jardin de pluie et une zone de jeux et que la demande y prévoit la plantation de sujets à hautes et moyennes tiges ; que cet aménagement qualitatif permet de lutter contre les effets de chaleur en apportant une respiration essentielle dans le quartier ; que la partie sur dalle est aménagée en toiture intensive avec un aménagement paysager en relief permettant de créer une zone tampon entre les logements et les bureaux mais aussi d'y intégrer la rampe d'accès au parking ;

Que l'aménagement du jardin collectif en intérieur d'îlot encourage les rencontres entre les habitants, qu'étant privatif il constitue un havre de paix pour les logements, que le demandeur a manifesté son intention de trouver un accord avec les autres copropriétés de l'îlot afin de permettre l'accès à tous les habitants au jardin collectif ;

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

Considérant que le diagnostic effectué en 2022 dans le cadre du contrat de rénovation urbaine « Gare du Midi » met en évidence des problèmes de sécurité et de manque d'espaces publics conviviaux, que de nombreux facteurs peuvent contribuer au sentiment de sécurité et de qualité du cadre de vie au sein d'un quartier ; que notamment l'affectation de la toiture en terrasse rooftop jouissant d'une vue imprenable sur la ville et la gare participe à une perception plus positive du quartier ;

Que, le quartier de la Gare du Midi, similairement à d'autres quartiers autour de grandes gares, compte un nombre important de personnes en situation de rue (sans-abri, SDF, personnes pratiquant la mendicité, consommatrices de drogues et d'alcool, etc.) ;

Considérant que l'arrivée du projet dans le quartier va induire un nouveau dynamisme, grâce à la mixité de fonctions, notamment grâce à une utilisation continue des lieux à la place d'un terrain à l'abandon, qu'ainsi les déplacements des employés de bureaux qui généreront de l'activité autour du projet lors de l'heure de pointe du matin et du soir, que la présence de logement assurera une présence sur le site en dehors des heures de travail et que les allées et venues des clients des espaces commerciaux et horeca prévus au rez-de-chaussée, favorisera un certain contrôle social au niveau des voiries entourant le site mais également au niveau de l'arrière de la gare du Midi ; que les impacts du projet en matière de sentiment de sécurité seront sans aucun doute positifs pour les environs du site et diminueront la perception négative du quartier de la gare ;

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

XXX

**En ce qui concerne la conformité aux règlements en vigueur et les dérogations requises par le projet:****En ce qui concerne le projet de PAD Midi et la note de vision du Gouvernement de mars 2023 :**

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

Considérant que le projet de PAD a été approuvé en première lecture et a été soumis en septembre-octobre 2021 à enquête publique; que dans l'attente d'une nouvelle version, le RRU et le PRAS demeurent le cadre réglementaire d'application ;

Considérant que le projet de PAD reprenait les prescriptions suivantes pour l'îlot Tintin :

**« 1. Affectations :**

*Les affectations admises sont celles prévues par la zone administrative du PRAS, moyennant les spécificités développées ci-dessous.*

*Au sein des zones 7A et 7B, de manière cumulative :*

- Le bureau représente maximum 56.000 m<sup>2</sup> ;*
- Le bureau est inclus dans un programme multifonctionnel comprenant à tout le moins du logement ;*
- Le logement représente au minimum 16.000 m<sup>2</sup> ;*
- Les équipements d'intérêt collectif ou de service public représentent une superficie de minimum 2.000 m<sup>2</sup> ;*
- Les commerces sont limités à 3.000 m<sup>2</sup>. Ils sont localisés par priorité à l'angle entre le cheminement visé ci-dessous et la rue Paul-Henri Spaak ;*
- Le programme doit faire l'objet d'un seul permis d'urbanisme englobant les zones 7A et 7B stipulant le phasage de sa mise en œuvre, en donnant une priorité à la réalisation du logement.*

**2. Densité**

*La superficie de plancher admissible est de maximum 77.000 m<sup>2</sup> dans les zones 7A et 7B combinées.*

**3. Hauteur des constructions et installations fixes**

*Au sein de l'îlot 7, la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 28 mètres, sauf du côté de l'Esplanade de l'Europe où une émergence de maximum 150 mètres est autorisée.*

**4. Cheminements**

*Un cheminement public est suggéré dans l'axe du passage Grisar vers l'esplanade de l'Europe. En cas de réalisation de ce cheminement, celui-ci devra présenter une largeur de minimum 15 mètres.*

*La note explicative jointe à la demande de certificat d'urbanisme ou de permis d'urbanisme justifie la réalisation ou la non-réalisation de ce cheminement public.*

**5. Accès aux parkings**

*En vue de limiter l'impact négatif sur l'espace public, les zones 7A et 7B disposent, ensemble, d'un seul accès aux parkings, mutualisé avec celui du parking public souterrain existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PAD. Il est situé du côté de la rue Bara et est intégré dans le cadre bâti. »*

Considérant que pour rappel la demande prévoit un programme mixte de 53 828 m<sup>2</sup> au total dont 38 134 m<sup>2</sup> de bureaux, 12 953 m<sup>2</sup> de logements, 1 042 m<sup>2</sup> de commerces et 1 543 m<sup>2</sup> d'équipements ;

Que la demande est donc conforme aux affectations sauf en ce qui concerne le logement et l'équipement ; que le manque de superficies de plancher affectées à ces fonctions est issu d'une densité projetée moins élevée que celle visée par le projet de PAD, que la hauteur de la façade de l'immeuble Bara s'inscrit dans les 28m de hauteur, à l'exception des cabanons techniques situés en recul tout comme celle de l'immeuble Spaak, que la hauteur de façade de l'immeuble Blérot s'élève, quant à elle, en partie haute à 77m donc moins

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

que les 150 m prévus et une partie basse de 45m dont le dépassement des 28m prévus vient compenser le fait que l'émergence n'atteint pas les 150m en cause;

Que la variante « passage » de l'étude d'incidences justifie la non-réalisation du cheminement suggéré ; que l'entrée du parking a été étudiée en accord avec la STIB et Bruxelles Mobilité et que si elle se trouve sur l'avenue Paul-Henri Spaak c'est qu'il s'agit de la situation la plus favorable pour ces deux instances en vue de limiter l'impact négatif sur l'espace public, que des contacts ont été pris par le demandeur en vue de mutualiser l'entrée avec le parking QPark mais que le gestionnaire n'a pas donné de suite favorable, qu'il n'est pas possible d'envisager cela sans l'accord du gestionnaire ;

Considérant que pour le reste, le projet respecte les prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones ;

Considérant dès lors que le projet s'inscrit dans le respect de la vision de l'aménagement prévu par le projet de PAD ;

Considérant que pour l'ilot concerné ou de manière générale, la note du Gouvernement reprend les principes suivants :

« De manière générale :

- *L'équilibre entre la densité et les espaces ouverts doit être recherché pour garantir un cadre de vie agréable et limiter les effets négatifs de déplacements routiers plus importants. Cet équilibre dépendra également de la qualité des espaces créés et de leur activation (rez actif, équipement, espace verdurisé) ;*
- *La mixité des fonctions globale du périmètre doit être garantie en renforçant son caractère résidentiel ;*
- *Les gabarits des nouvelles constructions devront s'inscrire dans le cadre du RRU existant, parallèlement à la volonté de diminuer la densité pour veiller à la bonne insertion dans le contexte environnant qui garantit la qualité d'ensemble morphologiquement cohérent, pour garantir la qualité des espaces publics et espaces ouverts existants et à créer et favoriser un cadre de vie agréable, pour diminuer/éviter les nuisances potentielles que pourrait créer le développement de bâtiments élevés (vent, ombrage, effet canyon...) et pour définir les meilleures implantations du bâti et maintenir une percée visuelle (perspective urbaine) depuis le haut de Saint-Gilles (par rapport aux incidences du skyline) ;*
- *La traversabilité de certains bâtiments/ilots devra être analysée pour garantir le renforcement des cheminements des modes doux ;*
- *L'équilibre des fonctions de 52 % pour les bureaux et 31 % pour le logement, prévu dans le projet de PAD Midi, devra rester l'objectif. Il conviendra de défendre l'équilibre des fonctions et de stimuler de manière plus volontaire l'introduction de logements pour créer un tissu urbain plus équilibré. Si la proportion de logement devait augmenter alors celle-ci serait pris sur la fonction bureau ;*
- *Au minimum 30 % de logements devra être développé dans les projets d'envergure déployés dans le périmètre. Pour garantir l'équilibre des fonctions annoncé ci-dessus, cela impliquera que certains projets d'envergure devront comprendre principalement du logement et devront globalement diminuer le nombre de m<sup>2</sup> de bureau dans les futurs développements ;*
- *Un objectif de 25 % de logements sociaux et assimilés sociaux sera visé et soutenu par Urban dans les projets d'une certaine ampleur ;*
- *Les projets d'envergure devront comprendre un certain nombre de surface d'équipements répondant aux besoins du quartier et aux logements nouvellement créés ;*
- *La diminution des superficies commerciales par rapport au projet de PAD sera étudiée (sans pour autant passer sous le nombre de m<sup>2</sup> existant - 53 628 m<sup>2</sup>). La diminution des superficies commerciales se fera au profit d'équipements ;*
- *Une part significative des charges d'urbanisme sera consacrée à la production des équipements déficitaires, sans néanmoins porter préjudice aux possibilités de développer des logements publics ;*

*Spécifiquement pour le projet Move Hub :*

- *La densité du projet doit être revue à la baisse suivant les recommandations du RIE ;*

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

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

Considérant que, bien que dépourvue de force contraignante, les dispositions de la note au Gouvernement constituent des indications de la conception que l'autorité se fait du bon aménagement des lieux ; que la conformité d'un projet à de tels documents ne peut constituer un motif déterminant d'une décision d'octroi d'un permis d'urbanisme ; que ces dispositions constituent cependant une explication de la manière dont l'autorité apprécie le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le présent projet propose une mixité de fonction dont 24% de logements, dont un bâtiment entier de logements conventionnés, ce qui permet de renforcer le caractère résidentiel du quartier ; que la demande amendée prévoyait 30% de logement, que la diminution de ce pourcentage intervient suite aux conditions imposées par la commission de concertation ; que la demande tend quoi qu'il en soit vers l'objectif d'équilibre des fonctions et de renforcement de l'offre résidentielle dont des logements assimilés à des logements sociaux ;

Que l'objectif de réalisation de 25% de logements sociaux ou assimilés est largement dépassé par la prise en charge de l'essentiel des logements projetés par Citydev ;

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

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

Considérant que le projet s'inscrit de manière générale dans le cadre du RRU existant, que si certaines dérogations au RRU sont présentes ; celles-ci se justifient comme pour d'autres projets hors du quartier Midi, qu'un projet qui se développe sur une grande partie d'un îlot est soumis aux règles de mitoyenneté mais que plus le développement s'éloigne des profils de référence, moins il impacte les voisins ; que ces dérogations seront discutées ci-dessous dans la partie relative au RRU ;

Considérant que la densité du projet est inférieure à celle prévue par le projet de PAD (77 000m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le bon aménagement des lieux se définit différemment pour chaque projet puisqu'il dépend de situations particulières ; que les volumes proposés ici répondent au bon aménagement des lieux ; qu'en effet l'accent prévu au croisement des rue Spaak et Blérot permet de réduire les effets de vents au niveau de l'espace public ce qui permet d'améliorer la qualité de ce dernier, que cette amélioration est essentielle pour permettre la requalification du quartier de la gare et une utilisation effective des espaces publics ; que ce volume répond aux gabarits environnants et donne une perspective d'aboutissement de la place Victor Horta ; que l'étude d'ensoleillement fournie ne relève pas d'incidence significative par rapport aux gabarits proposés ;

Que la note précise qu'il ne faut pas de tour/d'immeuble plus haut que les hauteurs du quartier, que la hauteur de l'accent ne dépasse pas celle de la tour du Midi qui se trouve en face et est largement inférieure à la vision planologique telle que déterminée par le projet de PAD que la note du gouvernement vise expressément (le projet de PAD prévoyait une tour de même gabarit que la tour du Midi donc de 150 m) ;

Que le reste des volumes est établi sur base des bâtiments existants sur le reste de l'îlot et en fonction des gabarits des bâtiments les plus proches ; que si le bâtiment de la rue Bara ne répond pas aux gabarits de l'autre côté de la rue Bara, il répond à tous ceux sur le même trottoir et aux immeubles du même îlot ; que le bâtiment de la rue Blérot répond au bâtiment du SPF emploi de l'autre côté de la rue Blérot ; que la morphologie proposée est cohérente avec le contexte environnant ;

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

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

Considérant que la demande retisse le lien entre les communes de Saint-Gilles et d'Anderlecht à travers la redynamisation de la rue Blérot par l'activation des rez-de-chaussée avec l'installation de nouveaux commerces ;

Considérant, en conclusions, que le projet s'inscrit ainsi pleinement dans la vision qu'a déterminé le Gouvernement pour le quartier Midi et que les quelques écarts constatés ci-dessus sont justifiés pour les raisons évoquées ;

#### En ce qui concerne le PRAS :

Considérant que le projet est situé en zone administrative avec un liséré de noyau commercial le long de l'avenue Paul-Henri Spaak et que les voiries qui le bordent sont reprises en tant qu'espace structurant ;

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

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

Considérant que la demande répond à la prescription 22 du PRAS en ce que les rez-de-chaussée de l'avenue Paul-Henri Spaak sont affectés aux fonctions commerciales ; que la superficie affectée au commerce peut être portée jusqu'à 2500m<sup>2</sup> par projet et par immeuble, lorsque les conditions locale le permettent et après que les actes et travaux aient été soumis à mesures particulières de publicité (MPP) ; que l'étude d'incidences permet de confirmer que les conditions locales le permettent et que la présente demande est soumise à MPP ;

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

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité » ; qu'en maintenant une zone de pleine terre et en prévoyant un aménagement paysager de l'intérieur d'îlot, la demande répond à la prescription 0.6 du PRAS, que la présence d'un local vélo en intérieur d'îlot n'est pas de nature à énerver ce constat puisqu'il participe à la biodiversité du site et qu'il permet une mise à distance des affectations de logement et de bureau dans le coin de le plus aigu du projet ;

Considérant enfin que le projet améliore sensiblement la qualité du paysage urbain, en prévoyant une architecture qualitative et intégrée au bâti environnant ainsi des voiries arborées ; que de ce fait la prescription 24 du PRAS relative aux espaces structurants est respectée ;

#### En ce qui concerne le RRU :

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

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'alignement, que d'une part un retrait est créé au rez-de-chaussée face à la place Horta comme parvis d'entrée pour les bureaux et terrasse de l'HoReCa, que cela a un intérêt en termes d'animation de l'espace mais a pour conséquence de créer une zone assimilable à une zone de recul ; que du côté de la rue Bara, l'alignement étant défini comme la limite entre la propriété privée et le domaine public, respecter l'alignement préconisé par le projet de PAD reviendrait à construire en dehors des limites de propriété ce qui n'est pas envisageable, que l'implantation est pertinente au vu de la qualité que cela donne à l'espace public ; que la dérogation se justifie ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur des constructions ;

Que, du côté Paul-Henri Spaak, la construction s'aligne sur la profondeur du voisin au rez-de-chaussée puis dépasse d'environ 3,5m après un recul de 2,5m, qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage, elle dépasse de 1,92m en mitoyenneté puis de 5,5m après un recul de 8,85m ; que la dérogation a un impact limité en termes d'ensoleillement et en termes de vues sur la construction voisine, que la profondeur au niveau de la mitoyenneté s'aligne sur le bâtiment du n°19-23 et reste cohérente avec les profondeurs existantes dans l'îlot, que la dérogation se justifie dans une cohérence globale des volumes, qu'une distance suffisante est prise ;

Que, du côté Bara, le bâtiment se trouve très proche de l'angle et que le bâtiment voisin est entouré de très grands immeubles sans avoir, lui, de possibilité flagrante de s'étendre ; que le volume proposé, terrasse comprise, dépasse de 2,96 m le voisin direct et s'aligne sur la profondeur de l'immeuble de coin pour ensuite atteindre une profondeur totale de 18,79 m ( 5,79 m en plus) après un recul de 6,18 m ; que le recul pris permet de maintenir un aération du coin de l'îlot et d'assurer une liaison plus douce ;

Que l'un comme l'autre de ces bâtiments ont réduit leur profondeur suite aux conditions de l'avis majoritaire de la commission de concertation ; que d'ailleurs l'avis rendu par le Collège des Bourgmestres et échevins de la commune de Saint-Gilles ne remet pas en question ces profondeurs ;

Que les profondeurs proposées en mitoyenneté correspondent aux dimensions nécessaires pour l'aménagement d'appartements traversants présentant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant qu'au regard de la situation particulière de la parcelle, des bâtiments mitoyens et des impacts réduits, ces dérogations se justifient ;

Considérant que le bâtiment côté Blérot présente également une dérogation à l'article 4 du Titre I puisqu'il ne devrait pas non plus dépasser la profondeur de référence la plus profonde (côté Spaak) or il a une profondeur de 30 m ; que cette dérogation est acceptable en ce que ce bâtiment est assez éloigné des deux immeubles mitoyens pour éviter que la dérogation induise une nuisance sur ces derniers, que la profondeur projetée relève d'une composition d'ensemble qui confère au projet une harmonie architecturale certaine, évitant les redents dysfonctionnels et que la qualité du bâtiment projeté est assurée en termes d'éclairage naturel ;

Considérant que certains chemins piétons, cyclistes et accès SIAMU sont également en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'ils sont construits en sous-sol mais ne sont pas recouverts d'une couche de terre arable de 60cm, que la dérogation se justifie par la nécessité de prévoir une sous-fondation ; que de plus cette dérogation n'a pas d'impact négatif notable sur l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot ni sur la possibilité de verduriser ce dernier ; que la contrainte technique liée à l'absence d'impact de la dérogation la justifie donc ;

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

Que le bâtiment Spaak s'aligne à la hauteur du mitoyen ;

Que, côté Bara, le bâtiment se développe en deux hauteurs différentes, d'abord une première, gabarit de transition, 3,6 m plus haut que la hauteur de corniche du voisin directe mais 2 m plus bas que celle du volume de transition de l'immeuble de coin, ensuite une seconde à 28,6m seulement 0,6m de plus que la hauteur de corniche du volume principale de l'immeuble de coin ; que le bâtiment mitoyen peut être considéré comme anormalement bas par rapport aux hauteurs moyennes des bâtiments de l'îlot, que cependant celui-ci n'a pas

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

de possibilité évidente d'une démolition/reconstruction ni de rehausse importante, que le volume de liaison proposé assure un raccord harmonieux et que les différence de hauteur de façade proposées participent à un skyline varié de ce côté de la rue Bara; que la dérogation est donc acceptable ;

Qu'au niveau du bâtiment Blérot cette dérogation se justifie par le contexte des bâtiments environnants du côté de la rue Blérot et du bâtiment Eurostation ; que les bâtiments plus haut prennent de la distance par rapport aux bâtiments mitoyens et que les hauteurs prévues répondent au contexte environnant ; que l'accent mis sur le coin de l'îlot avec un gabarit R+18 permet une transition plus harmonieuse par rapport à la Tour du Midi qui culmine à 150m de haut; que la dérogation est justifiée dans ce cas par la création d'une nouvelle lecture morphologique du paysage urbain du quartier Midi et par na nouvelle perspective qu'elle offre depuis la place Victor Horta entourée d'un côté par un bâtiment patrimonial appartenant à la SNCB et par le présent projet de l'autre tout en laissant des percées visuelle vers les espaces publics ;

Qu'enfin, cette dérogation permet la réalisation d'un projet présentant une densité raisonnée en fonction du quartier dans lequel s'implante le projet, tout en permettant la réalisation d'un intérieur d'îlot verdurisé et qualitatif, présentant notamment une partie significative de pleine terre ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la toiture, que de même que pour la dérogation à l'article 4, si on analyse le projet par rapport aux deux bâtiment mitoyens, la toiture du projet est plus haute que chacun des voisins et monte encore jusqu'à atteindre son maximum au niveau du R+18 de l'accent; que cette dérogation reprend les mêmes motifs que ceux décrits ci-dessus pour la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de façade ; qu'une liaison harmonieuse est établie avec les bâtiments mitoyens et que les hauteurs les plus importantes sont placées à distance de ceux-ci,

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

Considérant que la hauteur de l'accent est passée de 55, 6m dans le projet initial à 77,55 m dans le projet amendé et qu'elle est identique dans le projet modifié ; que le gabarit de l'accent est donc porté à un R+18 ;

Considérant que la note complémentaire à l'étude d'incidences concernant le microclimat et la mobilité montre que l'augmentation du gabarit de l'accent n'a que très peu d'impact en termes d'ensoleillement sur la parcelle mais également sur les parcelles voisines, qu'en revanche en termes de superficies perméables l'augmentation de gabarit de l'accent permet de dégager de la pleine terre en intérieur d'îlot ;

Que si l'augmentation de la hauteur de l'accent engendre un léger effet canyon sur dans la rue Blérot, il améliore cependant sensiblement la situation au pied de la tour du Midi et sur l'esplanade de l'Europe, là où la situation est la plus critique ; que cette modification préserve tout de même la qualité des terrasses des logements et de l'espace vert en intérieur d'îlot ;

Que les arguments apportés par certains réclamants et le Collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Gilles vont à l'encontre de ce que l'étude d'incidences et la note complémentaire mettent en avant comme incidences ; que le bâtiment n'impacte pas de manière significative les bâtiments aux alentours et de manière plus générale le quartier directement environnant, que l'impact du projet sur les vues depuis des points plus lointains que le quartier environnant n'est pas déraisonnable dans un milieu urbain déjà fortement bâti ; que l'axonométrie, l'étude d'incidences, les montages photos et la note complémentaire – et notamment les visuels qu'elles contiennent – démontrent que la hauteur projetée est cohérente avec le développement du quartier de la Gare du Midi ;

Que les vues sur l'enseigne Tintin sont principalement depuis les rails et le boulevard de la petite ceinture, que le projet vient se placer à l'arrière de l'enseigne depuis ces points de vue et qu'il ne peut donc être considéré qu'il modifie de manière significative les vues sur cette enseigne classée ; que les perspectives fournies permettent d'apprécier l'impact ;

Que si la hauteur du R+8 du bâtiment Bara peut être en dissonance avec le coté impaire de la rue Bara, il se justifie au regard de l'îlot dans lequel se développe le projet, à la largeur de la voirie à cet endroit, de plus de 15 m, ce qui permet d'éviter un effet d'écrasement sur les façades impaires ainsi que par rapport aux hauteurs des bâtiments sur le même trottoir de la rue Bara ;

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

Que la dérogation se justifie également car il s'agit d'un ensemble cohérent dans l'îlot répondant également au contexte environnant et pas uniquement aux bâtiments mitoyens ; que les variations de hauteurs permettent de travailler un skyline varié rendant les volumes moins massifs et moins durs ;

Considérant que certains éléments techniques et cabanons d'ascenseurs ne sont pas intégrés au volume de toiture, qu'ils sont toutefois placés à des endroits peu ou pas visibles depuis l'espace public, qu'ils seront habillés afin de les intégrer de la manière la plus harmonieuse possible ; que cette dérogation est minime, sans incidences sur la qualité de l'espace environnant et partant acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne les zones de recul, que ces zones sont localisées le long de la rue Blérot et au droit de l'entrée principale du bâtiment de bureau, qu'elles sont vouées au passage public, que ces zones se définissent entre l'alignement et le front de bâtisse, que comme expliqué ici ces zones doivent être rétrocedées à la région et ne seront donc plus des zones de recul mais seront intégrées dans le domaine public ; que cette dérogation est induite par le fait qu'il n'est pas souhaitable de suivre l'alignement ; que la dérogation est donc préférable au respect de la règle ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce qui concerne la zone de cours et jardin ; qu'en effet cette prescription stipule que « *l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées* » ; que la demande prévoit notamment un abri vélo en zone de cours et jardin ; que la dérogation se justifie en ce que cette construction permet une mise à distance des bureaux et des logements, que la localisation de cet abri rend plus facile l'utilisation des deux roues par les occupants du projet, concourant ainsi au développement de la mobilité douce dans la Région, en mettant à disposition des cyclistes un local facilement accessible et de plein pied par rapport à la voirie ; qu'en outre cette construction se trouve sur une partie construite en sous-sol qui ne permet pas un développement de la flore aussi important que dans une zone en pleine terre et que de plus, la demande prévoit une toiture verte intensive sur cet abri afin de permettre tout de même le développement de la flore, et qu'il s'agit d'une zone inaccessible aux habitants qui sera ainsi propice à accueillir une petite faune ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU, qu'en ce qui concerne les toitures plates non accessibles de plus de 100m<sup>2</sup> qui doivent être aménagées en toitures verdurisées, que certaines toitures du projet accueillent des panneaux photovoltaïques en rang serré et qu'à ces endroits elles ne sont pas verdurisées ; que le demandeur précise qu'au vu de l'inclinaison des panneaux il n'est pas possible de verduriser cette toiture étant donné que la végétation serait entièrement à l'ombre et extrêmement difficile à entretenir ; que la dérogation se justifie qu'autant qu'elle est fortement limitée ;

Considérant que la demande sollicite enfin une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacement de parking automobile par logements ; que la norme d'un emplacement par logement n'est pas respectée, que compte tenu de l'exceptionnelle accessibilité du site, sans doute la meilleure de la Région, et du type de logements prévus (logements conventionnés), le ratio de 0,4 emplacement par logement se justifie, comme l'a objectivé l'étude d'incidence ;

#### En ce qui concerne les règlements communaux :

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

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

RCU de la commune d'Anderlecht :

Considérant que la demande sollicite une dérogation en ce qui concerne l'article 23 et la végétalisation des toitures plates de plus de 20m<sup>2</sup>, que cette dérogation concerne la toiture plate côté Spaak qui est occupée par des installations techniques qui rendent impossible sa verdurisation ; que cette dérogation est minime et acceptable ;

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 51 en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ainsi qu'à l'article 52 en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable en zone de recul, que cette dérogation rejoint celle à l'article 11 du Titre I du RRU et se motive pour les mêmes raisons ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 55 en ce qui concerne l'aménagement de la zone de cours et jardin, que cette dérogation rejoint celle à l'article 12 di Titre I du RRU et se motive pour les mêmes raisons ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 56 en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable de la zone de cours et jardin, qu'en effet cet article énonce que les zones de cours et jardin d'une superficie supérieures à 60m<sup>2</sup> doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie; que la demande est conforme au RRU, qu'au vu des constructions présentes en sous-sol la dérogation se justifie ;

RCB de la commune de Saint-Gilles :

Considérant que la demande doit respecter les dispositions du RCU des articles 34, 36, 39, 49 55, 56 et 83 ; qu'il s'agit de prescriptions techniques qui ne sont plus d'application actuellement ; qu'en effet :

- L'article 34 impose la réalisation de seuils et linteaux des croisées en pierre de taille ou en fer ;
- L'article 36 impose la construction de voute de décharge au-dessus des portes et vitrines ;
- L'article 39 impose des trous dans la façade à rue pour le placement d'échafaudages ;
- L'article 49 règle les caractéristiques des balcons et consoles ;
- L'article 55 impose la présence de cheneaux en métal destinés à recevoir les eaux pluviales ;
- L'article 56 règle l'écoulement des eaux de pluie à travers le domaine public ;
- L'article 83 porte notamment sur la pose de conduites en plomb ou en fonte pour l'évacuation des eaux usées.

Considérant que ces dispositions sont datées et ne correspondent plus aux critères de construction actuels ; que les techniques mises en œuvre par le présent projet sur les domaines en cause sont plus adaptées et qu'elles répondent aux mêmes critères de qualité constructive et esthétique que ceux à la base de ces dispositions;

Que les dérogations requises à ces dispositions sont donc acceptables ;

XXX

### **En ce qui concerne les espaces publics et la mobilité :**

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

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

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

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

Qu'en ce qui concerne les transports publics, le quartier est abondamment desservi, que le projet se trouve à proximité immédiate de la gare du Midi ; que le PRM donne une importance majeure aux lignes 2 et 6 du

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

méto, qui circulent sous le projet et suivent pour leur majeure partie la Petite Ceinture ; qu'à l'avenir, la nouvelle ligne de méto 3 reliera également les stations Albert et Bordet via la gare du Midi ; qu'à proximité du projet, on dénombre 5 lignes de tram et 19 lignes de bus (exploitées par De Lijn, la STIB ou le TEC) ;

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

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

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

Considérant que beaucoup de travaux sont en cours dans le quartier, notamment pour le méto 3, mais que d'autres sont encore à venir notamment suite au Contrat de Rénovation Urbaine ; qu'il ne peut être reproché au demandeur la saturation du quartier par rapport à ces travaux ; qu'il y a lieu de respecter les recommandations de l'étude d'incidences pour le chantier de manière à limiter les nuisances pour les riverains et de les avertir lorsque cela est nécessaire des travaux ;

#### En ce qui concerne la mobilité au sein du projet :

Considérant que la demande modifiée (2) prévoit 400 emplacements vélos dont 201 pour les logements, 194 pour les bureaux et 5 pour les commerces et équipements ; que l'offre en mobilité douce a été augmentée depuis la version initiale afin de proposer une alternative à la voiture efficace ;

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

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

Considérant qu'en ce qui concerne les emplacements de parcage, la réglementation applicable impose de prévoir un maximum de 192 emplacements de parking au profit des bureaux, que le projet modifié prévoit 104 places (96 voitures + 8 motos) pour cette fonction ce qui représente un ratio de 1 place/366,7 m<sup>2</sup> ; que ce chiffre est donc conforme au RRU ;

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

Considérant dès que vu la localisation du site et les objectifs régionaux en matière de mobilité, Bruxelles Mobilité recommande de réduire au maximum l'offre en stationnement pour les bureaux et d'offrir à la place quelques emplacements pour les véhicules partagés ; que le parking voisin de QPark possède des emplacements pour voiture partagées, que les plaintes de l'enquête publique font remonter la crainte des riverains de la saturation possible du quartier malgré le ratio d'emplacements de stationnement déjà prévus ;

Que de plus l'étude d'incidences a confirmé que ce ratio correspondait à la demande, qu'il n'y a pas dès lors lieu de suivre la demande de Bruxelles Mobilité de diminuer ce ratio d'autant que le nombre d'emplacements a déjà été diminué entre la demande initiale (1 pl/294 m<sup>2</sup>) et la demande modifiée (1 et 2) (1pl/374 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le RRU impose de prévoir au minimum un et au maximum deux emplacements de parking par logement ; qu'un ratio de 0.42 pour les logements est maintenu avec 33 emplacements voitures et 5 emplacements motos pour le logement ; que cela représente une dérogation au RRU, Titre VIII, article 6 ; que l'étude d'incidences estime le nombre proposé pertinent ; que cette dérogation est acceptable au vu de l'offre en mobilité douce et de la très bonne accessibilité du site ;

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

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

Considérant qu'en vue de limiter l'impact sur l'espace public notamment devant la gare, le projet de PAD encourageait la mutualisation des entrées de parking avec celle du parking Q-Park ; que cette mutualisation a été envisagée par le demandeur, que même si celui-ci y est favorable cette solution ne peut être imposée à Q-Park qui est tiers à la présente demande de permis ;

Que cette mutualisation reste cependant possible à l'avenir en cas d'accord de toutes les parties en cause et moyennant une étude pluridisciplinaire examinant les complexités techniques liées à cette mutualisation ;

Considérant que les entrées et sorties du parking du projet sont donc prévues du côté de l'avenue Paul-Henri Spaak, que BM estime que l'avenue Paul-Henri Spaak va connaître des évolutions importantes ; que les entrées et sorties de véhicules pourraient générer des embarras de circulation pour les bus ; que cependant les difficultés techniques ne permettent pas de localiser les entrées/sorties sur les autres voiries contiguës au projet ; que l'emplacement finalement retenu a été étudié avec la STIB et Bruxelles Mobilité, qu'il est ressorti comme étant le moins gênant et qu'il est dès lors admissible ;

Considérant que cet accès nécessite la suppression de 3 emplacements de stationnement ;

Considérant que le projet prévoit un espace de livraison intégré du côté de l'avenue Paul-Henri Spaak, qu'il en prévoit un supplémentaire dédié aux commerces et équipements en voirie côté Blérot ; que l'aménagement de cette zone en voirie nécessite également la suppression d'emplacements de stationnement ; que Bruxelles Mobilité a donné un accord sur cet emplacement ;

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

En ce qui concerne la voirie, les trottoirs et les espaces publics :

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;

Considérant que les parcelles cadastrales existantes ne correspondent pas au terrain à construire, qu'en effet une partie de l'espace public existant est compris dans ces parcelles cadastrales, qu'il y a lieu de céder ces espaces à Bruxelles Mobilité afin de régulariser cette situation ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le projet ne prend pas appui sur le tunnel Métro, que toutefois, au vu de la configuration des lieux et la nature du projet, un accord sur l'appui de certaines infrastructures sur les parois moulées du Métro, sous réserve de la production d'une note justificative soumise à l'approbation d'un organisme de contrôle, pourrait exceptionnellement être sollicitée auprès de Bruxelles Mobilité ;

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

Considérant que le chantier n'aura pas d'impact négatif sur le tunnel métro ;

Que notamment l'étanchéité du tunnel devra être assurée pendant et après travaux ;

Considérant que l'implantation des bâtiments ne suit pas les limites de propriétés, qu'il y a donc lieu de céder à Bruxelles Mobilité la partie de terrain destinée à être incorporée au domaine public mais qui se trouve dans les limites de propriétés de manière à ce que les trottoirs et voiries soient incorporées dans le domaine public et à ce que les limites de propriété correspondent au front de bâtisse sauf en ce qui concerne les retraits des deux entrées ;

XXX

#### **En ce qui concerne les charges d'urbanisme :**

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

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

- du bureau, à concurrence d'une superficie de 38.134 m<sup>2</sup> ;
- du logement, à concurrence d'une superficie de 12.953 m<sup>2</sup> ;
- de l'équipement d'intérêt collectif, à concurrence d'une superficie de 1.543 m<sup>2</sup> ;
- du commerce, à concurrence d'une superficie de 1.042 m<sup>2</sup> ;

Considérant que seule les activités de bureau et de logement doivent faire l'objet de charges d'urbanisme, dès lors qu'elles dépassent le seuil de 500 m<sup>2</sup> pour le bureau et de 1.000 m<sup>2</sup> pour le logement prévu à l'article 5 dudit arrêté charges d'urbanisme ; qu'en effet :

- conformément à l'article 9, 4° de l'arrêté, la construction d'équipement d'intérêt collectif est exonérée de charges d'urbanisme ;
- conformément à l'article 5, §1<sup>er</sup>, d), de l'arrêté, la construction d'un commerce ne donne lieu à charges d'urbanisme qu'en cas de dépassement d'un seuil de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Considérant que l'article 6, 2° de l'arrêté charges fixe la valeur des charges d'urbanisme à 200 €/m<sup>2</sup> pour le bureau qui, dans les permis visés à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 1°, a) dépasse le rapport plancher/sol de la zone ou de l'immeuble existant et régulier lorsque le rapport plancher/sol de celui-ci est supérieur à celui de la zone ;

Considérant que la zone prise en considération dans le cas présent est la zone administrative situé au nord-ouest de la gare du Midi ; que cette zone est constituée des quatre îlots entre la zone de chemin de fer et la rue Bara et d'une partie de l'îlot compris entre la rue de France, la rue de l'Instruction, la rue Bara et la rue Charles Parenté ;

Qu'il appert que la densité existante (P/S) de cette zone est à ce jour de 4,57 et que la densité projetée de la demande (P/S) est de 5,63, de sorte que la valeur des charges d'urbanisme est dès lors fixée à 200 euros par m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en cas de démolition-reconstruction d'un immeuble, atteignant déjà les seuils au-dessus desquels des charges d'urbanisme doivent être imposées, les charges d'urbanismes ne sont dues que sur

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

les superficies de plancher supplémentaires créées dans le cadre de la reconstruction ; que tel n'est pas le cas ici, que d'ailleurs le formulaire de demande de permis ne reprend pas les superficies de bureau démolies et que d'autre part une démolition/reconstruction s'entend de « construire à nouveau un bâtiment d'un volume équivalent à celui qui a été démoli entièrement ou en grande partie » ce qui n'est pas le cas non plus en l'espèce ; que les communes de Saint-Gilles et Anderlecht ont toutes deux délivré un permis pour la démolition en 2011 ;

Considérant que l'article 7 de l'Arrêté mentionne que la valeur des charges d'urbanisme prévue à l'article 6 peut être réduite d'un tiers lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation d'un quartier conformément à l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers ou dans un périmètre de revitalisation urbaine conformément à l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine; qu'il ne s'agit pas d'une obligation et que seule l'autorité délivrante peut statuer à ce sujet ;

Considérant que l'article 9 de l'Arrêté mentionne que la réalisation de logements visés à l'article 1er, 1° et 2° est exonérée de charges, que les logements conventionnés repris par Citydev rentrent dans ces conditions et qu'une attestation de Citydev a été jointe au dossier ;

Considérant que le calcul des charges est donc le suivant :

- la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 12 953 m<sup>2</sup> pour les logements, diminuée de la superficie des logements conventionnés de Citydev (10 645,7 m<sup>2</sup>) ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m<sup>2</sup> pour les logements par l'arrêté susmentionné ; que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à **115 365,00 €**, soit 2 307,3 m<sup>2</sup> x 50 € ;
- la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 38 134 m<sup>2</sup> pour le bureau ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 200 € par m<sup>2</sup> pour le bureau par l'arrêté susmentionné ; que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les bureaux s'élève donc à **7 626 800,00 €**, soit 38 134 m<sup>2</sup> x 200 € ;

Qu'au total, la valeur des charges serait de **7 742 165,00 €** (115 365,00 € + 7 626 800,00 €) ;

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

Considérant que le projet est situé dans la zone de revitalisation urbaine de 2016 et de 2020 et participe pleinement à la revitalisation de la zone ; que l'argumentation de la Commune de Saint-Gilles selon laquelle cette diminution ne devrait pas être acceptée ici en raison de la localisation du projet ou de son impact sur le quartier n'est pas recevable ; qu'en effet, d'une part, le projet est localisé en zone de revitalisation urbaine consacrée par le Gouvernement de telle sorte que le projet vient, comme cela a été exposé par ailleurs, contribuer à la régénération du quartier qui en a bien besoin et, d'autre part, que l'impact du projet a été évalué dans la présente décision, notamment à l'aune des conclusions de l'étude d'incidences, et qu'il a été considéré comme admissible ;

Qu'il en découle que compte tenu de l'inscription du projet en zone de revitalisation urbaine et du fait que le projet s'inscrit dans la volonté régionale de rénovation du quartier, rien ne s'oppose à l'application de la réduction prévue dans une telle hypothèse par l'Arrêté ;

Considérant l'application de la réduction d'un tiers de la valeur des charges est donc admissible, que, la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève donc à **5 161 443,33 €** ;

Considérant que le demandeur a proposé la réalisation des charge d'urbanisme en nature, à savoir :

*« En l'espèce, le demandeur se propose d'affecter en logements conventionnés, une surface de plancher de 7.692 m<sup>2</sup>, lesquels seront vendus au prix du logement conventionné, soit 2.475 euros/m<sup>2</sup> (1.450 €/m<sup>2</sup> prix d'achat final pour l'acquéreur). Par rapport au « prix du marché libre », ceci représente une perte de valeur d'au moins 600 euros/m<sup>2</sup>. Cette perte de valeur, multipliée par le nombre de m<sup>2</sup> affectés au logement conventionné, donne un montant de 4.615.200 euros, à venir en déduction du montant total de la charge relative au logement.*

*Outre le solde du volet « charges d'urbanisme sur les logements », celle-ci pourrait être affectée en cas de surplus, au réaménagement de l'espace public aux alentours immédiats du projet. »*

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

Considérant que l'autorité n'accepte par la proposition des charges d'urbanisme en nature du demandeur pour les motifs suivants ;

- Que Citydev.brussels a confié la réalisation de 65 logements conventionnés au promoteur Immoange dans le cadre d'un marché public ;
- Considérant que le prix, du logement au m<sup>2</sup>, défini dans ce marché, est supérieur au prix du logement conventionné repris à l'article 1<sup>er</sup>. § 1<sup>er</sup>. 2<sup>o</sup> (2.733,91 €/m<sup>2</sup>, montant indexé avec l'ABEX) ; que le prix est celui du marché libre ;
- Que le demandeur peut proposer la réalisation de 15% de logements encadrés et/ou conventionnés uniquement pour les projets repris à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> (sur la superficie de logement) ;
- Que le projet de PAD Midi et la note prévoient la nécessité de réaliser des logements sociaux et assimilés sociaux dans les projets d'une certaine ampleur ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht, dans son avis du 24/09/2024, propose d'affecter la charge au projet de réalisation d'une école francophone (maternelle, primaire et 3 premières années secondaires) et ses abords au sein du complexe immobilier 'Petite-Ile/Citygate II' développé par la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale rue des Goujons 152-156 ; qu'il s'agit d'un projet pour lequel une demande de permis d'urbanisme référencée PU 52432 - 01/PFD/1824953 est en cours d'instruction, que les fonds nécessaires à l'acquisition et à l'aménagement de cette école sont encore insuffisants ;

Considérant que le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht, justifie cette affectation pour les motifs suivants :

« *Considérant l'augmentation significative du nombre de logements dans le quartier Biestebroeck ;*

*Considérant que les établissements scolaires sont des équipements d'intérêt collectif indispensables au bon fonctionnement d'un nouveau quartier et à la création de logements qualitatifs ;*

*Considérant qu'il convient d'attribuer le montant de la charge d'urbanisme à des équipements d'intérêt collectif locaux ;*

*Considérant que le projet Move Hub d'Immoange se trouve à une distance de 1,3 km de la future école (17 min à pieds, 12 min en transports en commune et 5 min à vélo) ; qu'une école doit être considérée comme un équipement dont le rayonnement dépasse les frontières d'un quartier ; qu'il convient de tenir compte du fait qu'une école nécessite des superficies intérieures et extérieures conséquentes (nt. Cours de récréation), ce qui ne permet pas d'en implanter à proximité immédiate de tous les projets de logements développés dans les alentours » ;*

Considérant que le Collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Gilles, dans son avis du 04/07/2024, propose d'affecter la charge prioritairement à la réalisation du programme de rénovation de la régie foncière communale :

- rue Théodore Verhaegen 164 : logements étudiants et équipement d'intérêt collectif,
- rue du Danemark 53 : rénovation d'un immeuble de 3 logements,
- avenue de la Porte de Hal 64 : rénovation d'un immeuble de 4 logements ;

Considérant que les propositions des deux Collèges sont pertinentes ;

Considérant que la demande se trouve à cheval sur les communes de Saint-Gilles et d'Anderlecht, qu'il y a lieu d'établir un partage équitable entre les deux communes en fonction des impacts qui seront à assumer par chaque commune ; que si les superficies soumises à charges sont principalement sur le territoire de Saint-Gilles, les incidences sont majoritairement pour la commune d'Anderlecht ; qu'il s'agit principalement de logements et d'équipements sur la commune d'Anderlecht et de bureaux sur la commune de Saint-Gilles ;

Considérant que la superficie du terrain une fois enlevé les zones en devenir d'espace public est de 8 271 m<sup>2</sup>, la partie de terrain sur la commune d'Anderlecht s'étend sur une superficie de 6567 m<sup>2</sup> équivalente à 79% du périmètre du projet et celle sur Saint-Gilles de 1 704 m<sup>2</sup>, équivalente à 21% ;

Considérant dès lors que la valeur des charges d'urbanisme pour la commune d'Anderlecht s'élève à **4 077 540,23 €** et que celle-ci s'élève à **1 083 903,1 €** pour la commune de Saint-Gilles ;

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

Considérant que les charges d'urbanisme sur la commune d'Anderlecht d'un montant de **4 077 540,23 €** sont affectées au financement de la réalisation d'une école francophone (maternelle, primaire et 3 premières années secondaires) et ses abords au sein du complexe immobilier 'Petite-Ile/Citygate II'

Considérant que les charges d'urbanisme sur la commune de Saint-Gilles d'un montant de **1 083 903,1 €** sont affectées au financement de la réalisation du programme de rénovation de la régie foncière communale :

- rue Théodore Verhaegen 164 : logements étudiants et équipement d'intérêt collectif ;
- rue du Danemark 53 : rénovation d'un immeuble de 3 logements ;
- avenue de la Porte de Hal 64 : rénovation d'un immeuble de 4 logements ;

XXX

Considérant que le projet propose une mixité fonctionnelle répondant aux ambitions régionales de la Gare habitante ; que le programme proposé peut faire naître une véritable polarité urbaine, noyau d'identité local, un lieu d'échanges et de rencontre ainsi qu'un espace public animé ;

Considérant que le projet participe au maillage vert et au maillage bleu, à une densification maîtrisée profitant d'une bonne accessibilité et d'espaces verts en intérieur d'îlot ; que l'accent contribue à la valorisation du tissu urbain et la visibilité de la Gare du Midi comme porte d'entrée de la Région ; que le projet participe à l'animation du quartier via ses commerces et équipements au rez-de-chaussée ainsi qu'au renforcement des cheminements des modes doux ;

Considérant que le projet prend place sur un chancre urbain, qu'il participe à la revitalisation du quartier et à la redéfinition du contexte urbain du quartier du Midi ;

Considérant que le projet présente un ensemble morphologiquement cohérent qui garantit un cadre de vie agréable, renforce le caractère résidentiel du quartier et participe au skyline varié de la ville ;

Considérant que, de manière générale le projet a positivement évolué en cours de procédure, que la densité a été revue à la baisse par rapport à toutes les versions précédentes ; que la présente demande a été soumise à étude d'incidences, que celle-ci conclut à des impacts favorables tels que la dynamisation socio-économique du quartier, l'implantation d'une mixité de fonctions dont des logements, etc. ;

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

**Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 5 (façade avant), 6 (hauteur), 11 (zone de recul), 12 (zones de cours et jardins) et 13 (superficies perméables), au Règlement communal d'urbanisme de la commune d'Anderlecht en ce qui concerne les articles 23 (toitures), 51 (zones de recul), 55 (zones de cours et jardins) et 56 (superficies perméables), au Règlement des bâtisses de la commune de Saint-Gilles en ce qui concerne les articles 34, 36, 39, 49, 55, 56 et 83 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

Fait à Bruxelles, le

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART,  
Directeur

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

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins (Références des dossiers communaux : Anderlecht (PU 52545), Saint-Gilles (FD2022-9)), 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](mailto: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](mailto: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](http://urban.brussels).*

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

## Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 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 de 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 m<sup>2</sup>, les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m<sup>2</sup>.*

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

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

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° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;

5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

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

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

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

#### **Modification du permis d'urbanisme**

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

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

1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;

3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

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

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;

- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

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

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

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

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

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

## Péremption et prorogation

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

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

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

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

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

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

§ 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.

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

§ 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Passé ce délai, la demande de permis est caduque.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 ...<sup>(1)</sup>  
prorogation reconduite le ...<sup>(1)</sup>

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

Objet de la demande amendée : Construire un ensemble de bâtiments comprenant 90 logements (dont 64 conventionnés et 2 co-living), 1569m<sup>2</sup> d'équipement, 38 134m<sup>2</sup> de bureaux, 1078m<sup>2</sup> de commerce, un jardin collectif de 2 658m<sup>2</sup>, deux niveaux de sous-sols (140 emplacements pour voitures, 14 pour motos, 200 pour vélos), démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, abattre 7 arbres et en replanter 12 ainsi que réaménager les abords immédiats.

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

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

**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 ...<sup>(1)</sup>  
verlenging vernieuwd op ...<sup>(1)</sup>

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : Ontwerp van de gewijzigde aanvraag: Het bouwen van een gebouwencomplex bestaande uit 79 woningen (waarvan 65 gesubsidieerd en 2 co-living), 1.543m<sup>2</sup> voorzieningen, een gemeenschappelijke tuin van 2.624m<sup>2</sup> met 206 overdekte fietsparkeerplaatsen, 38.134m<sup>2</sup> kantoren en 1.042m<sup>2</sup> winkels met twee kelderniveaus (137 parkeerplaatsen, 17 motorparkeerplaatsen en 194 fietsparkeerplaatsen), het gedeeltelijk afbreken van de bestaande Q-park grondplaat, het kappen van 8 bomen en het herplanten van 6 bomen, en het herinrichten van de directe omgeving.

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :

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

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

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>.

(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 PEB<sup>1</sup>

### 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 CO<sub>2</sub>, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](mailto: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](mailto: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,

<sup>1</sup> 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'intervenants (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : [www.environnement.brussels](http://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	<a href="mailto:facilitateur@environnement.brussels">facilitateur@environnement.brussels</a>	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	<a href="mailto:peb-epb@urban.brussels">peb-epb@urban.brussels</a>	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	<a href="mailto:info@confederationconstruction.be">info@confederationconstruction.be</a>	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	<a href="http://hub.brussels">http://hub.brussels</a>	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](http://www.environnement.brussels) > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

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

Annexe 2 au permis d'urbanisme

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

**Objet de la demande amendée : Construire un ensemble de bâtiments comprenant 90 logements (dont 64 conventionnés et 2 co-living), 1569m<sup>2</sup> d'équipement, 38 134m<sup>2</sup> de bureaux, 1078m<sup>2</sup> de commerce, un jardin collectif de 2 658m<sup>2</sup>, deux niveaux de sous-sols (140 emplacements pour voitures, 14 pour motos, 200 pour vélos), démolir partiellement l'actuelle dalle du sol du parking Q-park, abattre 7 arbres et en replanter 12 ainsi que réaménager les abords immédiats."**, 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 “Ontwerp van de gewijzigde aanvraag: Het bouwen van een gebouwencomplex bestaande uit 79 woningen (waarvan 65 gesubsidieerd en 2 co-living), 1.543m<sup>2</sup> voorzieningen, een gemeenschappelijke tuin van 2.624m<sup>2</sup> met 206 overdekte fietsparkeerplaatsen, 38.134m<sup>2</sup> kantoren en 1.042m<sup>2</sup> winkels met twee kelderniveaus (137 parkeerplaatsen, 17 motorparkeerplaatsen en 194 fietsparkeerplaatsen), het gedeeltelijk afbreken van de bestaande Q-park grondplaat, het kappen van 8 bomen en het herplanten van 6 bomen, en het herinrichten van de directe omgeving.” 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.

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

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van ..... tot .....

door (naam + voornaam):

Handtekening: