

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/10/2023

DEMANDEUR :

LIEU :

OBJET :

Boulevard du Roi Albert II, 27

permis d'urbanisme : transformer le bâtiment « Proximus » en un complexe immobilier mixte comprenant 302 logements, 59.364 m² de bureaux, 5.577 m² de commerces et 8.831 m² d'équipements public et 537 emplacements de parking voitures.

permis d'environnement : exploiter d'immeubles de bureaux, logements, équipements publics et Horeca.

SITUATION : AU PRAS : AUTRE(S) :

en zone administrative et le long d'un espace structurant.

le bien se situe à cheval sur le territoire des communes de Schaerbeek et de Saint-Josse-ten-Noode

le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS 26) de la commune de Saint-Josse-ten-Noode « QUARTIER DE LA GARE DU NORD », approuvé en date du 12/04/1977

le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS 19) de la commune de Schaerbeek « ILOTS 68-71-72 QUARTIER OUEST DE LA GARE DU NORD », approuvé en date du 31/10/1978 (applicable à la date de dépôt et d'accusé de réception complet de la demande)

le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS 19) de la commune de Schaerbeek « ILOTS 68-71-72 QUARTIER OUEST DE LA GARE DU NORD », modifié par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/07/2023 et publié au Moniteur Belge le 11/09/2023 (applicable en date du présent avis)

ENQUETE :

du 14/09/2023 au 13/10/2023

REACTIONS :

4

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

L'architecte paysagiste

L'auteur de projet de l'EIE

Le conseiller juridique

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à :

Permis d'urbanisme :

Demande initiale : dans un complexe immobilier existant comprenant 113.861 m² de bureaux et 393 m² de commerce : transformer le bâtiment "Proximus" en un complexe immobilier mixte de 116.004 m² de superficie plancher hors sol comprenant 300 logements, 93 chambres étudiantes, 59.152 m² de bureaux, 5.443 m² de commerces, 8.930 m² d'équipements publics et 550 emplacements vélo hors-sol, et dans les sous-sols, 539 emplacements de parking motorisés et 734 emplacements vélo couverts ;

Demande amendée : dans un complexe immobilier existant comprenant 113.861 m² de bureaux et 393 m² de commerce : transformer le bâtiment "Proximus" en un complexe immobilier mixte de 116.527 m² de superficie plancher hors sol comprenant 302 logements, 93 chambres étudiantes, 59.364 m² de bureaux pour Proximus, dont une partie sera dédiée à des tiers, 5.577 m² de commerces et 11.965 m² d'équipements publics, 614 emplacements vélo hors sol, 537 emplacements de parking pour engins motorisés et 851 emplacements vélo en sous-sol ;

Permis d'environnement : exploiter d'immeubles de bureaux, logements, équipements publics et Horeca :

- Rubrique 3 : 3 x Unités-UPS (60000 Vah),
- Rubrique 45.1B : dépôt de déchets dangereux (30 m²),
- Rubrique 47A : dépôt de déchets non dangereux (417 m²),
- Rubrique 56A : station d'épuration pour les eaux usées (100 équivalent-habitant),
- Rubrique 62.4B : système de géothermie ouvert,
- Rubrique 72.2A : réservoirs de gaz d'extinction reliés à un système d'extinction automatique (1120 litres),
- Rubrique 88.3A : dépôt de liquides inflammables (10000 litres),
- Rubrique 104B : moteur à combustion interne (1950 kW),
- Rubrique 132A : pompe à chaleur (80kW et 42 téqCO₂),
- Rubrique 132 A : 5 x pompes à chaleur (94kW et 49.8 téqCO₂);
- Rubrique 132A : 2 x installations de réfrigération (45kW et 35.85 téqCO₂),
- Rubrique 132 B : pompe à chaleur géothermique (148kW et 111.7téqCO₂),
- Rubrique 132 B : pompe à chaleur pour géothermie primaire (148 kW et 111.7 téqCO₂),
- Rubrique 132 B : 2 x pompes à chaleur Air RESI (200 kW et 183 téqCO₂);
- Rubrique 132 B : pompe à chaleur Air EQUIP (415 kW et 268.2 téqCO₂),
- Rubrique 132 B : pompe à chaleur Air PXS (415 kW et 268.2 téqCO₂),
- Rubrique 132 B : pompe à chaleur géothermie PXS (280kW et 205.1 téqCO₂),
- Rubrique 132 B : 2 x installations de refroidissement (cooling data center - 85kW et 20.3 téqCO₂),
- Rubrique 135 A : salle polyvalente (258 personnes),
- Rubrique 148 A : 8 x transformateurs statiques (1000 kVA),
- Rubrique 153 A : 19 x ventilateurs (d'une puissance comprise entre 20.000 et 45.000 m³/h),
- Rubrique 153 B : ventilateurs (extraction et pulsion 110000 m³/h),
- Rubrique 179 : 2 x bassins d'orage d'eaux pluviales (200 m³ et 331 m³),
- Rubrique 224 : parcs de stationnement couverts (537 véhicules) ;

Historique des demandes de permis

Urbanisme

2. Vu le permis de bâtir délivré par la commune de Schaerbeek le 28 août 1990 en vue de « construire un immeuble à usage administratif » ;
3. Vu le permis d'urbanisme délivré le 11 février 1994 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de « construire une passerelle fermée entre les deux tours (à 2 niveaux), rehausser le bâtiment (pose d'antennes), étendre le rez-de-chaussée, adjoindre des ascenseurs en façade (côté bd E. Jacqmain), [effectuer des] transformations intérieures » ;
4. Vu le permis d'urbanisme délivré le 24 août 2010 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale en vue d'« aménager deux sorties de secours supplémentaires pour évacuer les occupants de l'immeuble (à réaliser au rez-de-chaussée) » ;
5. Vu le permis d'urbanisme délivré le 20 février 2019 par le fonctionnaire délégué en vue de « adapter l'entrée du personnel – installer de poteaux anti-parking » ;
6. Vu le permis d'urbanisme délivré le 7 mars 2019 par le fonctionnaire délégué en vue de « placer de 2 nouvelles grilles de façade » ;
7. Vu le permis d'urbanisme délivré le 4 juillet 2019 par le fonctionnaire délégué en vue « remplacer un groupe de refroidissement » ;

Environnement

8. Vu les permis d'environnement autorisant l'exploitation des installations classées de deux tours de bureaux pour une durée de 10 ans, délivrés en date du 19 décembre 1994 par Bruxelles Environnement (réf. 15/IPE/431815 pour la tour T et 15/IPE/432077 pour la tour U) ;
9. Vu les prolongations de permis d'environnement délivrées en date du 29 novembre 2004 par Bruxelles Environnement pour une nouvelle période de 15 ans (réf. 15/IPEPLP/443952 pour la tour T et 15/IPEPLP/443953 pour la tour U) ;
10. Vu la prolongation de permis d'environnement de classe 1A délivrée en date du 10 septembre 2020 par Bruxelles Environnement pour une nouvelle période de 15 ans (réf. 2018~121=177/027 pour les deux tours) ;

11. Vu le permis d'environnement de classe 1C pour des pompages d'essais délivré le 4 mai 2023 pour une durée de 34 semaines par Bruxelles Environnement (réf. 2023~40=177/027) ;

Plans d'alignement

12. Vu que le boulevard du Roi Albert II a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par arrêtés royaux (AR) en date du 31 octobre 1978 et, s'agissant de la commune de Schaerbeek, d'un plan d'alignement approuvé par le Collège des Bourgmestre et Échevins le 9 avril 2019 et par le Conseil communal le 8 mai 2019 ;
13. Considérant que le boulevard Simon Bolivar n'a pas fait l'objet de plan d'alignement ;
14. Considérant que, pour les rues sur lesquelles le bien est situé, les PPAS 19 et 26 susvisés précisent dans leurs plans de destination des zones de circulation et des zones bâtissables ;

Liminaire

15. Vu la « *projectline* » du 22 février 2021 réalisée par le Bouwmeester-Maître Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale (BMA), validée par les différentes instances régionales et dont les principes ont été approuvés par le Collège Communal en date du 9 février 2021 ;
16. Vu la note « Territoire Nord » validée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (GRBC) ;
17. Vu l'étude « Territoire Nord » réalisée par Perspective.brussels (Perspective) et sa première phase de diagnostic clôturée en octobre 2021 ;
18. Vu la dernière publication de l'Observatoire des bureaux (édition n° 39) observant un taux de vacance en augmentation dans le Quartier Nord en 2020 par rapport à 2018, passant de 0.05 à 0.09 % ;
19. Considérant la mise en place quasi généralisée du télétravail à la suite de la pandémie de Covid-19 et le fait que la tendance du secteur des entreprises de service est à la réduction des superficies de bureaux prises en location ;
20. Vu la modification du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS 19) « ILOTS 68-71-72 QUARTIER OUEST DE LA GARE DU NORD » de la commune de Schaerbeek, approuvée par le Conseil communal le 31 mai 2023 et par le GRBC le 13 juillet 2023 (publication au Moniteur Belge [MB] le 11 septembre 2023) ;
21. Considérant que l'arrêté d'exécution ne prévoit pas de mesures transitoires ; que, en application de l'art. 50 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), le PPAS 19 ainsi modifié entre en vigueur 15 jours après sa publication au MB ;
22. Considérant que le présent avis analyse la conformité de la demande aux prescriptions du PPAS 19 dans sa version de 1978 et dans celle de 2023 ; qu'il appartiendra à l'autorité délivrante de statuer sur la version à retenir pour, le cas échéant, la délivrance du permis d'urbanisme sollicité, sachant que la demande a été introduite alors que le PPAS 19 originel de 1978 était d'application mais que, comme déjà mentionné, c'est la version modifiée de 2023 qui est désormais entrée en vigueur ;
23. Vu le Masterplan « Espaces Publics » porté par Bruxelles Mobilité (BM) et la Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale (SAU), en cours d'étude ;
24. Vu les projets du tram « Tour et Taxis » (T&T) et de réaménagement du boulevard Simon Bolivar et des rues du Progrès et des Charbonnier ;
25. Vu les différentes intentions pour le redéveloppement du quartier, élaborées par le BMA avec les autorités et les administrations régionales (Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, perspective.brussels, Bruxelles Environnement) et communales (Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek et Bruxelles-Ville) dont les grandes lignes reposent sur :
 - une vision programmatique pour une mixité de fonctions plutôt que la monofonctionnalité, une limitation de la capacité des nouveaux bureaux, une promotion de la mixité sociale à travers une offre diversifiée de logements et de services et la création d'équipements supplémentaires selon la logique de « la ville à 10 minutes »,
 - une vision urbanistique visant à renverser la logique Nord-Sud dominante en une logique Est-Ouest en affinant et activant la structure transversale Est-Ouest, en rendant visible le logement sur les axes principaux, en introduisant du logement dans le front monofonctionnel de bureaux, en activant les socles et en créant des silhouettes urbaines, en évitant l'effet « *backstreet* » ou rues logistiques et les rez-de-chaussée inutilisés où ne se trouvent que des fonctions logistiques ou aveugles,
 - une vision architecturale visant à appliquer le principe de la « *double-skyline* » pour les nouveaux bâtiments dans le quartier, en créant à la fois une échelle basse par rapport à l'espace public et une échelle haute par rapport à la silhouette urbaine ;
26. Considérant que le PPAS 19 a été modifié en grande partie dans le but de retranscrire réglementairement ces propositions et, partant, les rendre contraignante sur les îlots concernés du plan ;

27. Vu l'avis défavorable du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode du 17 octobre 2023 ;
28. Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Schaerbeek du 24 octobre 2023 ;

Etude sur les incidences environnementales (EIE)

29. Vu les demandes de permis d'environnement et d'urbanisme introduites le 12 juillet 2022 auprès de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (Urban) et respectivement déclarées complètes le 26 septembre 2022 par Bruxelles Environnement (BE) et le 19 octobre 2022 par Urban ;
30. Considérant qu'il s'agit de demandes de permis soumises aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec études d'incidences en vertu de l'application de l'article 175/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe A, rubriques 18 et 16, à savoir :
 - 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20 000 m² [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 ;
31. Vu l'EIE qui s'est déroulée du 26 octobre 2022 au 23 mai 2023 ;
32. Considérant que le Comité d'Accompagnement (CA) s'est réuni une première fois le 26 octobre 2022 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude « ARIES » pour la réalisation de l'étude d'incidences ;
33. Considérant que le CA s'est ensuite réuni à cinq reprises, du 14 décembre 2022 au 23 mai 2023 pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 23 mai 2023 ;
34. Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément à la 1^{ère} décision du CA :
 - Alternatives :
 - **Alternative 0** : maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
 - **Alternative 1** : projet se conformant aux PPAS encore d'application et ne prévoyant pas de surépaisseur des tours ;
 - **Alternative 2** : suppression des étages 5 à 9 du volume en R+9 sis à l'angle formé par la rue du Progrès et la rue des Charbonniers ;
 - **Alternative 3** : étudier une alternative où l'idée de la faille serait également présente au rez afin de garantir la perméabilité du site au travers d'un espace vert de qualité (percée verte) autour duquel les socles s'articuleraient tout en garantissant l'animation de l'espace public ;
 - Variantes :
 - **Variante au mode constructif** : étudier d'autres modes constructifs que ceux envisagés pour le projet (bois, terre crue, béton/ciment alternatif etc.) ;
 - **Variante générateur** : proposer une alternative au générateur alimenté aux hydrocarbures ;
 - **Variante énergétique** : envisageant la mise en place d'un système énergétique mutualisé avec les bâtiments identifiés comme pertinents ;
 - **Variante énergétique bis** : proposant une alternative décarbonée à la géothermie ouverte au cas où celle-ci n'est pas réalisable après étude approfondie ;
 - **Variante ventilation** : une variante qui n'envisage pas la mise en place de grilles de ventilation en voirie, ni de désenfumage au niveau du RDC ;
 - **Variante pleine-terre** : proposer une variante maximisant les superficies de pleine-terre proposées par le projet ;
 - **Variante accessibilité vélos** : étudier la possibilité de garantir un accès aux différents usagers vélos depuis les deux rampes pour les parkings en sous-sol ;
35. Vu les particularités de l'étude et les remarques du CA reprises ci-dessous :
 - « Le comité d'accompagnement souhaite mettre en avant plusieurs éléments ressortant de cette étude d'incidences :

- *Au niveau urbanistique, la mixité du projet semble un élément clé de la réussite de la reconversion cohérente des tours. En effet, cette cohérence réside dans le fait que le projet conserve environ 50 % de la superficie de plancher affectée à du bureau dans un immeuble situé au sein d'une zone administrative et à proximité immédiate d'un des principaux pôles multimodaux de la Région. De plus, l'ajout de logements, de commerces et d'équipements contribue à développer un quartier de gare vivant en tout temps et pas seulement en journée. Cette mixité fonctionnelle s'inscrit pleinement dans la vision partagée par les autorités pour le territoire Nord. Notons toutefois, qu'il y a lieu de porter une attention particulière à l'impact visuel du connector et au traitement du socle et de ses abords afin qu'il ne soit pas trop impactant et présent.*
 - *Concernant les kots étudiants, il est essentiel de vérifier qu'il s'agisse bien de logements étudiants. C'est-à-dire, encadrés par des conventions établies avec des établissements d'enseignement supérieur (universités ou hautes écoles) sans quoi il ne peut s'agir de logements étudiants et s'apparentent à du co-living. Il est également important de souligner qu'à l'heure actuelle, les communes de Saint-Josse-ten-Noode et de Schaerbeek ne sont pas favorables à l'implantation de co-living sur leur territoire.*
 - *Par ailleurs, au vu des nombreux projets prévoyant de la géothermie ou d'autres solutions alternatives de production d'énergie dans le quartier, le comité d'accompagnement rappelle qu'il serait intéressant de pousser plus avant les discussions avec les différents acteurs et autorités publiques afin de favoriser la mutualisation des systèmes de production et distribution d'énergie.*
 - *Au vu du contexte climatique, et tenant compte du fait que 75 % de la structure du bâtiment soit conservée dans le projet, il est important de rappeler que de nouveaux matériaux devront être utilisés pour les façades et les nouvelles structures. Ceux-ci auront un impact environnemental. C'est pourquoi le CA appuie la recommandation visant à étudier/détailler l'impact carbone de la démolition/reconstruction à l'échelle du projet, détailler l'impact carbone par bâtiment/partie du bâtiment en faisant la distinction entre les parties neuves et les parties rénovées, favoriser le scénario/les matériaux présentant l'empreinte carbone la plus faible possible (tout en assurant les autres objectifs du projet) ;*
 - *Le projet étant situé à proximité immédiate d'un Hub de transports en commun, il est appréciable que l'emprise au sol de l'immeuble ait été réduite permettant ainsi de dégager de l'espace au sol, ouvert et accessible au public. Le projet présente donc du passage public sur fond privé garantissant une cohérence de l'espace public dans son ensemble et permettant une fluidité des circulations piétonnes. »*
36. Considérant que, suite à la clôture de l'EIE le 23 mai 2023, le président du CA a reçu, en date du 6 juin 2023, une notification du demandeur quant à sa décision d'amender ses demandes initiales de permis d'urbanisme et d'environnement, en date du 6 juin 2023 ;
 37. Vu le courrier du chargé d'étude Aries du 17 juillet 2023 notifiant qu'il est estimé que le projet amendé ne requiert pas la réalisation d'un complément à l'EIE ;
 38. Considérant que le demandeur a introduit ses demandes amendées en date du 20 juillet 2023 ;
 39. Considérant que le demandeur a annexé à sa demande deux documents intitulés « *Annexes à la Note – réponses et amendements après l'étude d'incidences* » et « *Résumé des réponses aux recommandations de l'étude d'incidences* », extrêmement complets détaillant le suivi et les réponses apportées aux recommandations ;
 40. Considérant que les modifications apportées au projet dans le cadre des amendements permettent de répondre à la plupart des recommandations formulées dans l'EIE ;
 41. Considérant que quelques 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 ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU)**
42. Vu l'avis du SIAMU du 20 décembre 2022 relatif à la demande de permis d'environnement et ses conclusions, reprises in extenso : « *Aucune conclusion ne peut être rendue pour les raisons mentionnées ci-après (voir section « Motivation » du présent rapport)* » ;
 43. Vu l'avis du SIAMU du 20 décembre 2022 relatif à la demande de permis d'urbanisme et ses conclusions, reprises in extenso : « *Aucune conclusion ne peut être rendue pour les raisons mentionnées ci-après (voir section « Motivation » du présent rapport)* » ;

44. Vu le nouvel avis du SIAMU du 14 septembre 2023 relatif à la demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement et ses conclusions, reprises in extenso : « *Aucune conclusion ne peut être rendue pour les raisons mentionnées ci-après (voir section « Motivation » du présent rapport) » ;*
45. Considérant que le demandeur, dans sa note explicative portant sur le projet amendé précise (p. 110) qu'il a apporté les clarifications demandées dans son dossier de demande initiale ; que toutefois, à la lecture du dernier avis SIAMU, force est de constater que tel n'est pas le cas ;
46. Considérant les motivations de ce dernier avis, à savoir : « *La décision de la commission de dérogation du SPF Intérieur, demande de dérogation N3461, est attendue. Le SIAMU a déjà émis son avis à la commission de dérogation le 16/02/2023. Les points 2 à 6 de la section 6 de l'avis du service d'incendie du 20/12/2022 sont maintenus.* » ;
47. Considérant en particulier le point 6 dont il est question : « *Niveau +23 et +24 : compartiment HORECA : la demande ne contient aucune donnée concernant l'occupation, le remplissage des voies d'évacuation, l'occupation des locaux (occupation publique maximum 1 personne/m²) ... Le SIAMU n'est pas en mesure de fournir une évaluation permettant de savoir si la sécurité des personnes présentes est garantie.* » ;
48. Considérant que cela rejoint les observations relatives au manque d'information concernant le restaurant de 2.700 m² situés aux étages +23 et +24 et à l'équipement public de 8.000 m² encore non-défini ;

Enquête publique (EP)

49. Considérant que, durant l'enquête publique, 4 réactions (et/ou demandes de participer à la Commission de concertation) ont été formulées ; qu'elles portent principalement sur :
- le non-respect des exigences discutées pour le déplacement du poste haute tension (Elia),
 - les possibles impacts du déplacement du poste haute tension sur les travaux de la nouvelle ligne de tram de la STIB,
 - la non-compatibilité de la ligne de tram actuelle avec le nouveau placement du poste électrique,
 - les possibles répercussions sur le planning de la STIB,
 - l'information tardive (fin septembre 2023) de la situation par Sibelga et d'Elia au Ministre de la Mobilité,
 - la prétendue absence de l'entièreté de l'étude d'incidences et de son résumé non-technique sur le site d'OpenPermits ;
50. Considérant que la remarque portant sur le fait que le projet amendé ne prend pas en compte l'ensemble des contraintes techniques à considérer en vue de l'exploitation du nouveau poste haute tension (rue des Charbonniers), géré conjointement par Sibelga et Elia ;
51. Considérant que le gros œuvre lié au nouveau poste haute tension devra être finalisé, dans un premier temps, avant de pouvoir mettre hors service le poste haute tension existant (rue du Progrès) ;
52. Considérant que la localisation des travaux relatifs au déplacement et à la mise hors service du poste haute tension existant est problématique au regard de sa proximité avec le projet de terminus de trams de la STIB, situé rue du Progrès ;
53. Considérant que, par conséquent, le timing des travaux de déplacement du poste haute tension existant et de mise en œuvre du nouveau poste haute tension conditionnent le planning du projet de la nouvelle ligne de tram et de son terminus « Gare du Nord », situés rue du Progrès, envisagés par la STIB ;

Démolitions

54. Considérant que le redéveloppement du site vise à préserver au maximum la structure existante ; que, néanmoins, des travaux de démolition préalables sont nécessaires ; que les interventions les plus importantes sont :
- la suppression de la dalle du rez-de-chaussée. Cette dalle sera ensuite reconstruite 50 cm plus bas afin d'aligner les nouvelles entrées sur le niveau des rues environnantes,
 - la suppression d'une partie du niveau -1 tout autour du site, sur un retrait variable de 0 à 12 m, et nécessitant de réaliser de nouveaux murs contre terre,
 - la suppression de la totalité du pavillon à l'arrière ainsi que de la cabine haute-tension,
 - la suppression des six premières dalles de plancher des tours, à l'exception de celle du niveau +4,
 - la suppression partielle des dalles de plancher aux niveaux +6 et +14 de la tour U et +23 des tours U et T, et ce pour créer les étages en retraits appelés « Skylines » par le demandeur,
 - l'enlèvement de l'antenne et des ascenseurs extérieurs de la tour U et de la passerelle reliant les deux tours,
 - l'enlèvement des façades existantes ;

55. Considérant que la note sur le suivi des recommandations mentionne l'abattage de six arbres ; que, toutefois, la suppression de ces arbres ne figure ni dans les plans de démolition ni dans l'annexe 1 ;
56. Vu l'étude phytosanitaire de la société Zintzen du 2 juin 2023 et ses conclusions qui conseillent de ne pas opérer de transplantation des sujets existants mais de replanter des nouveaux sujets matures issus de pépinières ;
57. Considérant donc que les abattages seront compensés par de nouvelles plantations plus pérennes dans des essences adaptées et déjà matures ;

Implantation

58. Vu la prescription générale 0.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
59. Considérant que le demandeur explique dans sa note explicative (p. 64) qu'il répond à cette prescription en réalisant notamment un espace vert de 505 m² au Nord-Ouest de la parcelle mais que, après nouveau mesurage, cet espace fait en réalité 500 m² ;
60. Considérant qu'il y a lieu de ne pas faire aboutir le désenfumage sur cette zone spécifique afin de la verduriser entièrement, et ainsi respecter le critère des 500 m², et de le rediriger, soit ailleurs sur le trottoir, soit en toiture ;
61. Considérant que la demande déroge aux art. 7 et 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
62. Considérant toutefois que le site, dès sa création, son zonage par les PPAS 19 et 26 et, ensuite, de par sa construction, n'a jamais contenu de zone de cours et jardins ; que le PPAS 19 modifié reconduit des prescriptions et un zonage d'affectation particulier sur la zone concernée ;
63. Considérant qu'il en va de même pour l'art. 5 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ; que le PPAS 19, dans ses deux versions, vient préciser les dispositions d'implantation ; que la dérogation au fait de dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain est justifiée dès lors que le PPAS autorise de construire sur sa totalité dans le but de l'urbaniser ; que le terrain se situe en ordre ouvert et type « îlot entier » entouré de voirie ;
64. Considérant donc que les dérogations sont justifiées vu l'impossibilité d'appliquer ces dispositions précises du RRU et du RCU au site ;
65. Considérant que la demande déroge à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) en ce qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage, à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou des prescriptions portant sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions ;
66. Considérant que les plans particuliers d'affectations du sol possèdent des dispositions propres venant compléter le RRU ;
67. Considérant que le PPAS 19 de 1978 précise que 30 % de la superficie au sol de l'îlot côté schaarbeekois doivent être aménagés en espace vert ; que l'art. 11 du PPAS précise la manière dont ces zones de recul éventuelles doivent être aménagées ;
68. Considérant que le PPAS 26 détermine également 30 % de superficie minimum d'espace vert au sol ;
69. Considérant que la zone de recul côté Saint-Josse-ten-Noode mesure 1.776 m² et la partie verdurisée 698 m² ; que les 30 % minimum sont atteints ;
70. Considérant que la zone de recul côté Schaarbeek mesure 2.174 m² et la partie verdurisée 699 m², que les 30 % sont atteints ;
71. Considérant que le PPAS 19 de 2023 mentionne, sur son plan d'affectation, une zone de recul avec des prescriptions y afférant (PP.11 et PP.15) ;
72. Considérant que le projet améliore la perméabilité du site par rapport à la situation existante en ce que l'emprise au sol passe de 10.470 m² à 7.974 m² et la superficie imperméable de 12.790 m² à 10.031 m² ; que, donc, le taux d'imperméabilisation passe de 1 à 0,78 ;
73. Considérant toutefois que la demande est en dérogation à la prescription particulière PP.11 (zones de recul) du PPAS 19 de 2023 en ce que les zones de recul ne respectent pas les 50 % de surface en strate végétale ;
74. Considérant les justifications du demandeur en page 25 de la note explicative « *PPAS Schaarbeek - Annexe VIII* » (contraintes techniques, intégration d'un système de récupération et de rétention d'eaux pluviales, impératifs de stabilités) ;
75. Considérant toutefois que ces justifications ne sont pas suffisamment convaincantes ; que, en effet, si un système de récupération des eaux de pluie est installé dans la zone de recul, il n'est pas possible d'atteindre partout de la pleine terre sur 1,5 m de profondeur mais, pour autant, il est tout-à-fait possible, à l'examen des plans introduits, d'aménager la moitié de la zone de recul en espace verdurisé avec des petites plantations, buissons et graminées

tout en maintenant des accès vers les différentes entrées et l'espace public environnant, surtout du côté de la façade Nord qui ne contient que des arbres en fosse, alors que cette zone de recul pourrait être aménagée de manière à atteindre les 50 % d'espaces verdurisés sur le territoire schaarbeekois ;

76. Considérant que l'aménagement des zones de recul doit également être réalisé en cohérence avec le Masterplan « Espaces Publics » et le projet du Tram T&T précités ;
77. Considérant que le demandeur a joint, en annexe de sa note explicative « PPAS Schaarbeek », un engagement unilatéral relatif aux passages publics sur sol privé avec un plan annexe conformément à la PP.11. du PPAS 19 de 2023 pour ce qui est de la zone de recul rendue accessible au public sur le territoire de la commune de Schaarbeek ;
78. Considérant que cet engagement, tel que proposé, soulève des réserves quant aux conditions de son application ; que, en l'état, il ne peut être reçu et doit dès lors être adapté ;
79. Considérant toutefois qu'il y a lieu de procéder identiquement avec la zone de recul se situant sur le territoire tennoodois et de conclure un engagement similaire ;
80. Considérant que ces engagements doivent être signés par les différentes parties prenantes et acceptés par les autorités communales avant, le cas échéant, la délivrance du permis d'urbanisme ;
81. Considérant que, selon l'accusé de réception de dossier complet du 19 décembre 2022, la demande déroge à l'art. 12 (clôtures) du PPAS 26 ; que, toutefois, la note explicative en page 85 explique qu'elle répond aux recommandations 0.15 et 1.7 et que, de plus, le modèle d'engagement relatif au passage public sur sol privé mentionne au point 5° : « matérialiser à nos frais, l'alignement par un matériau dur différent de celui du trottoir » ; que, toutefois, il n'y a pas plus d'information disponible et qu'il y a donc lieu de fournir un détail en plan montrant la matérialité de cette bordure afin de s'assurer du respect de l'art. 12 du PPAS 26 ;

Gabarits

82. Considérant que le projet dépasse les gabarits voisins, et ce en dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU ;
83. Considérant que le demandeur justifie la dérogation par les raisons suivantes :
 - le PPAS (faisant partie du plan Manhattan) autorise des hauteurs plus hautes que l'article 8 du RRU,
 - les deux tours respectent le schéma original des huit tours du plan Manhattan caractérisé par des bâtiments de hauteur similaire,
 - il utilise la hauteur des tours déjà existantes,
 - il s'inscrit dans les orientations du PRDD sur la partie droite du site (CCN) qui promeut la construction d'un ensemble de tours emblématiques,
 - le projet participe donc directement à la création d'une « skyline » bruxelloise,
 - la dérogation respecte toujours les exigences de compactage établies par le PRDD afin de gérer le sol avec parcimonie étant donné la proximité immédiate de l'un des principaux centres de transport public du pays ;
 - en ce qui concerne le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérentes, il est renvoyé aux motifs ci-dessus concernant la dérogation aux hauteurs maximales des PPAS n° 19 et 26,
 - ce faisant, la dérogation demeure, comme requis par la jurisprudence du Conseil d'Etat, dans des limites compatibles avec les objectifs poursuivis par le Titre I du RRU, voire participe à ces objectifs, à savoir « assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents » ;
84. Considérant que les justifications du demandeur sont cohérentes ; que, de plus, les immeubles voisins faisant partie des quatre ensembles de tours du plan Manhattan ont vu leur hauteur maximale relevée au fur-et-à-mesure des années et des différents permis délivrés (hauteur de la tour « Livin » = 110 m, des tours « ZIN » = 110 m et des tours « North Galaxy » = 107,93 m) ; que, in fine, le demandeur vient s'aligner à ces bâtiments afin d'assurer plus de cohérence au plan d'ensemble ;
85. Considérant que la demande déroge aux prescriptions graphiques du PPAS 19 de 1978 (hauteur maximale de 102 m pour les bâtiments d'arasement supérieur, de 13 m pour les bâtiments d'arasement inférieur) ;
86. Considérant en effet que la tour Nord côté Schaarbeek culmine à 109,6 m ; que la hauteur de la partie du socle en zone de bâtiments d'arasement inférieur culmine à 25,3 m au lieu de 13 m et que le « Connector » n'est pas repris graphiquement dans le plan de destination du PPAS dans la zone d'arasement haute ;
87. Considérant que le demandeur se justifie en pages 73,74 et 75 de la note explicative en expliquant que le site fait partie du quartier Manhattan, que les bâtiments conservent la volumétrie de base de socle avec l'implantation de

trois volumes verticaux de manière orthogonale et que la philosophie architecturale des PPAS est respectée ; que la typologie bâtie du projet est similaire à celle des bâtiments existants aux abords du site, ce qui contribue à la bonne intégration du projet dans son contexte bâti ; que le demandeur est d'avis que le projet doit être équipé d'un socle urbain plus élevé avec une hauteur continue et que le socle existant de 13 m maximum ne crée pas de sentiment d'appartenance dans les rues environnantes ; que le socle présente une hauteur plus conséquente (23 m) mais équivalente à celui du bâtiment CCN actuel ; que, en ce qui concerne l'impact visuel, le demandeur conclut que l'augmentation de gabarit des deux tours (+7 m par rapport à la situation existante) peut impliquer une légère augmentation de leur visibilité mais que la démolition de l'antenne conduit à une réduction de la visibilité de la tour Nord ; que l'EIE estime que la visibilité du projet sera accentuée par la présence de l'émergence Sud-Est au premier plan mais que l'impact visuel depuis la Place du Nord pourrait être largement modifié avec la construction du futur CCN (demande de permis en cours d'instruction) en avant plan et, depuis la Place Solvay, être nuancé au vu de la présence de végétation au premier plan qui constituera un écran visuel durant une partie de l'année ;

88. Considérant que ces justifications sont recevables ;
89. Considérant que le socle et la tour respectent les gabarits du plan d'affectation du PPAS 19 de 2023 ;
90. Considérant que la demande déroge également aux prescriptions graphiques du PPAS 26 (hauteur maximale de 102 m pour les bâtiments d'arasement supérieur, de 13 m pour les bâtiments d'arasement inférieur) ;
91. Considérant que les justifications précédemment citées sont toujours recevables ;
92. Considérant que le « Connector » de la demande déroge au plan des affectations du PPAS 19 2023 en ce sens qu'il déborde de la zone de hauteur maximale à 110 m en étant situé dans la zone de bâtiments moyens limités à 50 m, alors qu'il se situe à 83 m de hauteur ;
93. Considérant de même que le « Connector » déroge également aux PPAS 19 de 1978 et PPAS 26 en ce qu'il dépasse la limite des zones d'arasement supérieures et, par corollaire, à la superficie plancher maximale par étage de 1500 m² qui s'y applique ;
94. Considérant toutefois que le « Connector » vient se greffer à et agrandir la passerelle existant actuellement entre les deux tours ; qu'il vient créer une identité forte au projet avec un élément emblématique dans le paysage urbain bruxellois ; que l'objectif est également de rendre cet espace accessible au public ; que les incidences négatives de cet élément au niveau de la visibilité ont été corrigées en suivant la recommandation 1.6 de l'EIE ; que, en effet, les matériaux de la face inférieure ont été revus dans la demande amendée et proposent désormais une finition matte avec un calepinage structuré ;

Affectations

95. Considérant que le bâtiment existant est affecté comme suit :
 - 113.861 m² de bureau,
 - 393 m² de commerce,
 - 947 places de parking pour voitures,
 - 145 places de stationnement pour vélos ;
96. Considérant que la demande de permis vise à développer, selon l'annexe 1, les affectations suivantes :
 - 59.152 m² de bureau hors-sol + 515 m² en sous-sol,
 - 5.443 m² de commerce, dont 2.370 m² au rez-de-chaussée, 462 m² au niveau +15, 2.039 m² au niveau +23 et 258 m² au niveau +24,
 - 8.930 m² d'équipement hors-sol + 2.842 m² en sous-sol,
 - 539 places de parking pour voitures,
 - 734 places de stationnement pour vélos en sous-sol et 482 hors-sol (aux étages),
 - 42.479 m² de logement hors-sol et 1.607 m² de locaux accessoires aux logements en sous-sol ;
97. Considérant que les affectations sont conformes au PRAS, au PPAS 19 de 1978 et au PPAS 26 ; qu'elles sont également conformes au PPAS 19 modifié de 2023, pour autant que les équipements proposés soient effectivement considérés en tant qu'équipement ;

Equipements publics

98. Considérant que la demande prévoit l'aménagement de plusieurs équipements d'intérêt collectif sur un total de 11.965 m² ;
99. Considérant que le projet prévoit une salle de sport et un auditorium ; que, toutefois, le reste des espaces doit encore être déterminé selon la page 37 de la note explicative ;

100. Considérant que, suivant la recommandation 2.4 de l'EIE, en fonction des besoins concrets, un centre médical et un centre de formation seraient à privilégier ; que, dans le cas où aucune de ces deux possibilités ne peut être réalisée, une concertation avec la Task Force Équipements sera engagée pour envisager d'autres alternatives ;
101. Considérant toutefois qu'il s'impose, afin que ces espaces ne restent pas vides, de formaliser dès à présent des engagements avec des preneurs publics ou parapublics ;

Salle de sport

102. Considérant que la demande prévoit la mise à disposition d'un équipement d'intérêt collectif sportif ; que, toutefois, le type d'équipement qui sera développé est flou ; que la note explicative n'indique en effet pas quel opérateur le prendra charge ni s'il a été prévu en fonction d'un besoin spécifique identifié ;
103. Considérant que, s'il ne s'agit pas d'un opérateur public qui gère la salle de sport, il y a lieu de se demander si la nature de l'affectation n'est pas plutôt commerciale, comme dans le cas d'un espace de fitness appartenant à une société privée ;
104. Considérant que l'EIE, en page 308, émet les hypothèses suivantes : « *La salle de sport pourrait occuper, selon notre estimation, environ 5 personnes (gestionnaire de la salle, accueillant, coachs sportifs...). Elle devrait attirer en moyenne environ 400 utilisateurs par jour*, avec des pics de fréquentation potentielle de +/- 70 personnes. (* Fréquentation journalière estimée sur base du nombre d'abonnés et de salles que comptait la chaîne Basic-Fit (salle de type multisport avec match de sport d'équipe, cours en groupe, etc.) en 2016 (1.211.000 membres pour 419 clubs). Le calcul est également construit sur les hypothèses suivantes : 25 % des abonnés ne fréquentent pas du tout la salle de fitness ; 50 % fréquentent la salle de fitness au moins une fois par semaine et 25 % la fréquentent au moins deux fois par semaine. La salle est ouverte 7 jours sur 7).* » ;
105. Considérant en conséquence que le bureau d'étude semble assez clairement opter pour le scénario d'un club de fitness à vocation commerciale ;
106. Considérant que la salle principale mesure 17,5 m sur 16 m ; que suivant les normes ADEPS, cette salle ne peut en l'état accueillir de nombreuses disciplines sportives telles que le basketball, le volleyball, le mini foot, le hockey ou encore le handball ;
107. Considérant que cette salle, vu ses dimensions limitées, ne pourrait au mieux accueillir que deux terrains de badminton, une aire de combat destinée au judo/aïkido/karaté ou encore une salle de danse éclairée via des lanterneaux en toiture ;
108. Considérant que l'équipement sportif prévoit également six locaux dénommés « salle de sport » et mesurant entre 29 et 43 m², sans fenêtre ;
109. Considérant que, au vu du nombre important de locaux annexes à la salle de sport (dont un espace d'accueil de plus de 200 m²), la surface nette utile réellement dévolue à l'activité sportive est fortement réduite ; qu'un risque existe par ailleurs quant à la possibilité de trouver un opérateur qui puisse assumer des coûts de fonctionnement très élevés ;
110. Considérant que, sur les plans, il n'existe qu'un seul ascenseur donnant accès à l'équipement sportif depuis l'accueil du rez-de-chaussée et aucun escalier ; que les deux escaliers intégrés dans le même volume que l'accueil ne communiquent pas avec celui-ci et donnent directement accès à l'extérieur (escaliers de secours ?) ;
111. Considérant qu'un escalier majestueux donne également accès à la salle mais qu'il est situé à l'extérieur et n'est donc pas connecté à l'accueil ; que la gestion des accès semble ne pas fonctionner ;
112. Considérant que le demandeur doit apporter des précisions sur le fonctionnement, les accès, le type d'activité affecté et le gestionnaire ; que, si le gestionnaire est la commune de Saint-Josse-ten-Noode, une convention d'occupation avec cette autorité doit être signée avant, le cas échéant, la délivrance du permis dans le but de pérenniser son statut d'équipement communal ;
113. Considérant qu'il serait préférable d'agrandir la salle de sport pour y accueillir une plus grande variété d'activités sportives ou plusieurs arènes de combat ;
114. Considérant qu'il relève de l'autorité délivrante de statuer sur la nature de l'affectation de cet espace ; que, s'il n'est pas déterminé comme de l'équipement mais comme une affectation commerciale, la demande contreviendrait aux données essentielles du PPAS 19 de 2023 en termes d'affectations et devrait en conséquence être refusée ;

Auditorium

115. Considérant que la demande vise également la construction d'un auditoire de 253 places ;

116. Considérant que l'auditoire est directement connecté à la tour de bureaux ; que les raisons ayant conduit à ce choix ne sont pas précisées mais qu'elles pourraient se comprendre si l'auditoire était fréquemment utilisé par l'occupant des bureaux (Proximus) ;
117. Considérant que l'escalier monumental donne également accès au centre sportif ; que la gestion des accès n'est pas claire et requiert des données et des renseignements supplémentaires ;
118. Considérant que, si l'auditoire est utilisé principalement par les occupants des surfaces de bureau, il doit alors être considéré comme faisant partie de l'affectation bureau ; que, s'il est destiné à être mis en location à des tiers dans un but lucratif, il s'agirait alors d'une affectation commerciale ; que, à nouveau, il appartient à l'autorité délivrante de statuer sur la nature de l'affectation ;
119. Considérant qu'il y a lieu de réfléchir s'il n'est pas plus adéquat d'insérer l'auditorium dans la partie « centre de formation » ou « haute-école » qui serait potentiellement développée sur le bâtiment de l'angle Sud-Est ;
120. Considérant qu'il y a lieu que le demandeur apporte des précisions sur l'usager et l'exploitant de l'équipement ; qu'il y a également lieu de savoir si celui-ci sera repris ou exploité par la commune de Saint-Josse-Ten-Noode et s'il s'agit d'une demande expresse des autorités tennodoises ;

Petit équipement

121. Considérant qu'une cellule de 439 m² est prévue au rez-de-chaussée, accessible depuis le boulevard du Roi Albert II ; qu'il y a lieu que le demandeur précise la nature d'occupation de ce local ;
122. Considérant que l'EIE, en page 308, mentionne ceci : « *Concernant l'espace au rez-de-chaussée de la tour Sud, compte tenu des besoins en matière d'équipements identifiés dans l'aire géographique d'étude mais également au regard des besoins qui seront générés par les futurs usagers du site, cette surface pourrait accueillir un équipement de type centre médical.* » ;
123. Considérant donc qu'il y a lieu de préciser s'il s'agit en l'espèce de l'équipement médical dont il est question dans l'EIE ;

Grand équipement

124. Considérant que la demande vise également la création d'une surface d'équipement conséquente de 8.495 m² dans le nouveau volume au coin Sud-Est Progrès/Charbonniers ;
125. Considérant toutefois que les intentions du demandeur ne sont pas claires ; que l'EIE, toujours en page 308, mentionne « *qu'il est envisagé de destiner les espaces situés dans l'émergence sud-est à une fonction de type centre de formation. En considérant une surface brute moyenne de 10 m² par élève, l'équipement pourrait accueillir environ 850 élèves par jour à pleine capacité. Il s'agit d'une hypothèse maximaliste à ce stade. La fréquentation simultanée de l'équipement serait en effet déterminée par l'organisation des cours (horaires, nombre d'élèves par classe) ainsi que par les infrastructures réellement mises en place.* » ;
126. Considérant toutefois qu'un centre de formation, une école secondaire ou une école supérieure de 8.495 m² accueillant 850 élèves ne s'improvise pas ; qu'il y a lieu de définir un projet précis et de déterminer exactement l'utilisation de l'équipement ; que les incidences d'un tel projet (besoins en mobilité, énergie, eau, aspects socio-économiques, environnement sonore...) doivent préalablement être étudiés dans la demande de permis et dans l'étude d'incidences ;
127. Considérant que la disposition de cet équipement pose également question en ce qu'il jouit d'un rez-de-chaussée, d'une mezzanine, d'un 1^{er} et d'un 2^{ème} étage ; que les deux étages suivants sont dédiés à l'occupant des bureaux alors que les étages +5 à +8 ainsi que la toiture sont à nouveau destinés à de l'équipement ; que cette configuration de l'espace, avec deux niveaux de bureau « en sandwich », ne préjuge pas d'un bon aménagement des lieux alors que bureaux et équipement partagent ascenseurs et escaliers ; que le demandeur n'apporte aucune précision dans sa demande concernant la gestion des accès et des potentiels problèmes y afférant ;
128. Considérant qu'il serait préférable d'affecter intégralement cette portion du site à de l'équipement afin d'éviter tout conflit d'usage ou problème de sécurité émanant d'une affectation multiple ; que, de surcroît, il n'est pas possible d'émettre un avis sans informations supplémentaires et qu'il y a donc lieu que le projet soit affiné et que le porteur soit identifié ;

Logements

Logements étudiants :

129. Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 93 logements étudiants ; que, toutefois, le RRU précise que les logements collectifs doivent être portés et mis en gestion par des sociétés publiques ;

130. Considérant que le demandeur a fourni dans les annexes une étude de marché sur l'intérêt de développer de tels logements étudiants dans la zone, une déclaration confirmant que l'exploitation des logements étudiants sera confiée à un seul opérateur et, enfin, une déclaration d'intérêt entre le demandeur, le futur exploitant et l'université Saint-Louis (UCLouvain) confirmant l'attractivité du logement et la possibilité de faire la publicité de l'offre auprès de ses étudiants ;
131. Considérant toutefois que le RRU énonce, en son article 2-6°, que les établissements d'hébergement collectif sont des locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université ;
132. Considérant qu'il est nécessaire d'obtenir une convention entre une université et/ou une Haute Ecole et le demandeur ; que cette convention doit stipuler que l'université et/ou la Haute Ecole est le partenaire privilégié en ce qui concerne l'occupation, la conception, la gestion et l'exploitation des logements étudiants prévus ;
133. Considérant qu'il ne relève pas du bon aménagement des lieux de mélanger le logement individuel au logement collectif étudiants via une même entrée dépourvue de contrôle social ; que les étudiants pourraient en effet déranger la quiétude des habitants qui ne vivent pas spécialement selon les aux mêmes horaires et/ou ne partagent pas les mêmes habitudes au quotidien ; que, en effet, les étudiants ont accès aux espaces communs des logements des différents étages et à ceux aménagés sur la toiture du socle au R+5 ;
134. Considérant qu'il convient de prévoir une entrée séparée pour les logements étudiants qui soit surveillée par un accueil spécifique de l'exploitant ou par un concierge ;
135. Considérant que les logements étudiants pourraient être déplacés aux R+1 et R+2 et les logements de ces étages rapatriés dans la tour de logements ; que, vu que les dalles des étages du socle sont neuves, rien n'empêche de prévoir une circulation interne réservée exclusivement à ces logements étudiants depuis la rue ;

Logements « classiques » :

136. Considérant que la demande porte sur 302 unités résidentielles réparties de la manière suivante :
- 54 studios,
 - 107 appartements 1 chambre,
 - 116 appartements 2 chambres,
 - 23 appartements 3 chambres ;
137. Considérant toutefois que le projet se doit de proposer un plus grand nombre d'appartements 3 et 4 chambres afin d'accroître la diversité de logements et permettre d'accueillir des familles nombreuses ;
138. Considérant que, au vu du nombre de logements aménagés dans la tour visée (302), il serait judicieux de prévoir une entrée surveillée par un concierge/réceptionniste ; que, s'agissant de la gestion des déchets et du nettoyage des espaces communs à tous les étages ainsi que de la zone commune aménagée au R+5, il y a lieu que le demandeur précise la manière dont ces aspects seront gérés ;
139. Considérant que, par étage-type, le projet amendé maintient trois logements uniquement orientés au Nord, ce qui est regrettable ;
140. Considérant que, au vu des différents enjeux inhérents à la zone (PRDD, PPAS 19 modifié, projet de RRU/Good Living), il y a lieu de limiter au maximum le nombre de logements mono-orientés, à plus forte raison au Nord ; qu'il serait tout à fait possible d'aménager la façade Nord avec, par étage-type, deux grands appartements bi-orientés proposant des séjours situés respectivement en façade Ouest et Est ;
141. Considérant que le demandeur dispose des accords des concessionnaires lui permettant d'installer les compteurs des appartements à chaque étage ;
142. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement et d'un accès extérieur ;

Bureaux

143. Considérant que le projet prévoit deux types d'occupants pour les surfaces de bureaux, à savoir un grand « mono-occupant » (déjà identifié comme étant Proximus) d'une part et un/ou des occupants tiers d'autre part ;
144. Considérant en effet que l'EIE, en page 306, mentionne que : « *Le projet propose 59.667 m² de surface brute de plancher dédiée au bureau, soit 54.194 m² de bureau en moins par rapport à la situation existante (- 48%). Proximus occupera 49.568 m² pour 4.561 travailleurs. Le reste des surfaces (10.099 m²) sera constitué par des bureaux tiers, occupés par des entreprises/organisations extérieures à hauteur de 1.001 travailleurs.* »
145. Considérant que, suivant les plans de la demande, les bureaux tiers possèdent leur entrée sur le boulevard Simon Bolivar ; que cette entrée donne accès à la tour Nord, du R+21 aux R+29 ;

146. Considérant qu'il y a lieu de clarifier, au travers d'une note dédiée, la gestion des accès entre les bureaux dévolus à l'occupant principal et les bureaux tiers (qui accède à quels ascenseurs ?), sachant que les ascenseurs et les escaliers de secours sont communs aux différents occupants ;
147. Considérant que, au surplus, il y a également lieu d'expliquer, dans le cas où l'occupant principal quitte le projet, comment seront alors réparties les surfaces de bureaux entre des occupants plus nombreux et de taille plus réduite ;

Commerces

148. Considérant que les fonctions commerciales sont distribuées en deux grands groupes :
- le premier, comprenant 2.325 m² d'espace commercial au rez-de-chaussée,
 - le second, portant sur 2.690 m² d'espace commercial aux 23^{ème} et 24^{ème} étages (le « Connector ») ;
149. Considérant que, au rez-de-chaussée :
- deux cellules de restauration (café/snack/restaurant), de respectivement 311 et 337 m², sont situées du côté Nord sur le boulevard Simon Bolivar,
 - une autre grande cellule commerciale de 927 m² est implantée rue du Progrès,
 - un commerce de 136 m² est prévu à l'angle entre la rue des Charbonniers et le boulevard du Roi Albert II,
 - un espace café/snack/restaurant de 291 m² vient se loger à côté de l'entrée des bureaux de l'occupant principal ;
150. Considérant que, aux 23^{ème} et 24^{ème} étages se développe le dénommé « Connector », à savoir un espace de restauration (café/snack/restaurant) de 2.690 m² reprenant deux niveaux de la tour Sud ainsi que l'ouvrage de 470 m² permettant de connecter en hauteur les deux tours ;
151. Considérant que la surface dévolue à cette activité est importante et correspond à celle occupée par un « food market » ;
152. Considérant que l'EIE, en page 315, précise que « *Proximus s'est d'ores et déjà engagé auprès d'Immobel à consommer 2 x 400 repas/jour, soit 800 repas/jour (entre 11h30 et 14h00) pendant leur bail de 15 ans. Proximus ne disposera pas de restaurant interne mais sera client des espaces horeca au rez et dans le « Connector ». Cet engagement est donc bénéfique à la viabilité économique de l'offre développée.* » ;
153. Considérant néanmoins les éléments suivants : il n'est pas possible, en plan, d'estimer le fonctionnement du restaurant ou sa capacité d'accueil ; les cuisines, qui ne sont pas dessinées, nécessiteront probablement d'importants moyens d'aération et de ventilation au vu de la surface (2.690 m²) et donc du nombre de repas qui seront servis ; les besoins en équipements de réfrigération (frigos, chambres froides) d'une telle infrastructure, que l'EIE n'analyse pas, dépasseront ceux d'une cantine de petite taille ;
154. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de préciser plus en détail cet espace ainsi que son fonctionnement (occupation, fréquentation, heures d'ouvertures, accès, etc.) ;
155. Considérant également qu'il y a lieu de confirmer que deux ascenseurs sont suffisants pour desservir les 2.690 m² de surface de restauration en dehors des heures de bureau ;
156. Considérant par ailleurs qu'aucun escalier propre au restaurant, permettant de relier les deux étages concernés, ni monte-plats ;
157. Considérant qu'il y a lieu de prévoir au moins un monte-charge indépendant des ascenseurs assurant l'approvisionnement des marchandises séparément des flux de personnes et disposer à tous niveaux d'un accord du SIAMU du point de vue sécurité et incendie (densité de la clientèle, activités à risque) ;
158. Considérant, enfin, que l'EIE se doit d'étudier cet aménagement via un complément à joindre au dossier ;

Incidences par thématiques

Mobilité :

Véhicules motorisés :

159. Considérant que, selon la page 9 de la note explicative :
- l'affectation bureaux bénéficie de 298 emplacements pour voiture couverts, dont 8 réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR) au niveau -3,
 - l'affectation résidentielle dispose de 134 emplacements pour voiture couverts, dont 2 PMR ; que, toutefois que cela ne respecte pas l'article 7 du titre IV du RRU en ce qu'il y a lieu de réaliser au moins 5 emplacements PMR,
 - un parking de rotation (parking mutualisé) de 105 emplacements (81 pour voitures, 3 PMR et 21 pour motos) est aménagé sur les emplacements des logements étudiants, commerces et équipements ;

160. Considérant que les emplacements réservés aux bureaux respectent le Code Bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie (CoBrACE) et le RRU, soit 1 emplacement par 200 m² de bureaux en zone A ;
161. Considérant qu'il convient de strictement respecter les impositions du CoBrACE et du RRU ainsi que la recommandation 3.22 en limitant le nombre d'emplacements motorisés pour les bureaux à 298 et en interdisant l'accès au parking de rotation aux employés ;
162. Considérant que 120 emplacements sont prévus pour les logements ; que cela équivaut à 0,4 emplacement par logement, en dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU qui prévoit au minimum un emplacement par logement ;
163. Vu la moyenne du taux de motorisation des ménages de 0,53 voiture par ménage en Région de Bruxelles-Capitale ; vu que la demande se trouve en zone d'accessibilité A (très bien desservie en transports en commun) au RRU ; que la dérogation pour le déficit des logements pourrait donc être acceptée ; que, de plus, le PPAS 19 modifié de 2023 (Schaerbeek), au travers de la PG.10., limite le parcage automobile à 0,5 emplacement par logement ; que toutefois les logements sont situés sur le territoire de la commune de Saint-Josse-ten-Noode ;
164. Considérant que 14 emplacements de parking sont prévus spécifiquement pour les logements collectifs étudiants ;
165. Considérant que l'EIE recommande de dédier l'ensemble des emplacements de stationnement pour véhicules motorisés projetés pour les commerces, l'Horeca et les équipements publics à leurs travailleurs ;
166. Considérant que cette recommandation a bien été suivie et mise en œuvre dans le projet amendé ;
167. Considérant qu'il est également recommandé de regrouper en un même lieu l'ensemble des emplacements de stationnement pour véhicules motorisés dédiés aux équipements publics ainsi que d'augmenter l'offre en stationnement à destination des équipements publics, des commerces et de l'Horeca en profitant de la suroffre estimée pour les logements ;
168. Considérant que les places de parking pour les équipements publics ont bien été regroupées au niveau -2 à proximité du noyau de circulation verticale des équipements ;
169. Considérant que l'utilisation du surplus d'emplacements pour les logements a été partiellement mise en œuvre ; que le projet prévoit une quantité fixe d'emplacements de stationnement pour les bureaux et les logements ainsi qu'un parking de rotation, de 105 places dont 21 pour les motos, utilisable pour chaque fonction, à l'exception des bureaux ;
170. Considérant que, en page 10 de la note explicative, il est expliqué qu'un parking de rotation de 105 places est prévu à destination des équipements publics, des commerces, des espaces Horeca et des visiteurs ; que plus de détails se trouvent dans l'annexe VII ; que, toutefois, l'analyse des plans ne permet pas de comprendre la gestion des accès de ce parking ouvert au public sachant qu'il permet également d'accéder aux parties privatives ;
171. Considérant donc qu'il y a lieu, à minima, de fournir un accès public séparé pour la partie mutualisée du parking et de s'assurer qu'elle puisse être séparée au moyen de barrières ou de porte motorisées des autres emplacements de stationnement ;
172. Considérant que le nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques n'est pas spécifié pour chaque parking ; que l'exploitant devra se conformer à l'AGRBC du 3 novembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires applicables ;

Livraisons :

173. Considérant que 3 emplacements pour les véhicules assurant les petites livraisons sont prévus dans le parking situé au niveau -2 ; que, toutefois, ces places ne sont pas suffisamment dimensionnées, en partie à cause de la hauteur disponible alors que les véhicules visés mesurent de 5,4 m à 6,4 m de long et de 2,25 m à 2,76 m de haut ;
174. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de réaliser des emplacements couverts avec les dimensions adéquates ;
175. Considérant que l'aire de livraison ne permet pas d'accueillir un semi-remorque hors voirie ; que, si le semi-remorque est équipé d'une remorque de 14 m, celle-ci devra rester en partie sur le trottoir et le volet d'accès être maintenu ouvert ;
176. Considérant qu'il faut également prévoir un espace derrière le semi-remorque permettant de décharger la marchandise ou, à défaut, limiter les dimensions à des porteurs sur châssis ; que, de plus, les portes d'accès vers les monte-charges donnent sur le milieu du garage plutôt que, dans une configuration optimale, vers dans le fond à l'arrière du camion ; que cela ne facilite ni le déchargement ni le déplacement des marchandises vers les monte-charges et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

177. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de revoir à la hausse, en termes de gabarits, les espaces de livraison afin de pouvoir accueillir un semi-remorque garage refermé, de suivre à minima la recommandation 0.6 de l'EIE et de revoir l'emplacement des portes entre locaux de livraison de manière à faciliter le transport des marchandises jusqu'aux monte-charges ;
178. Considérant que, afin d'éviter un maximum d'impacts négatifs sur la mobilité causés par des véhicules en attente ou par les manœuvres en voirie des véhicules de livraison, il convient d'imposer aux exploitants des horaires de livraison s'effectuant en dehors des heures de pointe et de mettre en place un plan de gestion des livraisons comme indiqué dans les recommandations 3.24 et 3.25 de l'EIE ;
179. Considérant que, pour les commerces et les établissements Horeca, une zone de livraison de 17 m est prévue en voirie du côté de la rue du Progrès, conformément à la recommandation 3.23 ; que, cependant, cette zone n'a pas été validée par Bruxelles Mobilité dans l'avis émis en date du 5 septembre 2023 ;
180. Considérant que, en termes d'aménagements de l'espace public, de nuisances sonores et de mobilité (parking sauvage, manœuvres, ...), il y a lieu de privilégier l'aménagement de ces emplacements de livraison au sein du projet et non en voirie ;

Vélos :

181. 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 ;
182. 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 ;
183. Considérant que le projet prévoit de déployer une offre conséquente en stationnement vélo et que plusieurs types de dispositifs différents sont prévus, dont des râteliers de type haut-bas « SNCB » et des râteliers à double étage ;
184. Considérant que la demande vise à aménager 1.465 emplacements pour vélos, dont 500 prévus pour les bureaux, 12 pour les commerces, 889 pour les logements et 64 pour les équipements publics ;
185. Considérant que l'EIE avait identifié une faiblesse d'accès des locaux vélos aménagés en sous-sol et avait proposé les recommandations 0.16, 0.17, 0.18, 0.19 et 0.20 en ce sens ;
186. Considérant néanmoins que le demandeur n'a pas réalisé de rampes mais placé un ascenseur par poche de vélos et adapté les escaliers à goulottes selon les recommandations du *Vademecum Vélo* édité par Bruxelles Mobilité ;
187. 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 ;
188. Considérant que la poche de vélos au niveau -1 pour les logements comporte 339 emplacements, dont 83 à destination de vélos-cargos ;
189. Considérant que la deuxième poche de vélos au niveau -1 est divisée en trois sous-poches de, respectivement, 50 emplacements pour les visiteurs des bureaux, 12 emplacements pour les commerces et 450 emplacements pour les bureaux, soit un total de 512 emplacements ;
190. Considérant le nombre important d'emplacements vélos desservis par un ascenseur unique, à savoir respectivement 339 et 512 ; que cela engendrera inévitablement des files d'attente pendant les heures de pointe ; que le nombre d'ascenseurs est donc insuffisant et ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ;
191. Considérant, pour ces raisons, qu'il y a lieu de doubler au minimum le nombre d'ascenseurs par poche de vélo ;
192. Considérant que des poches de vélos sont également aménagées en mezzanine ainsi qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages des logements ; que, toutefois, les ascenseurs « classiques » prévus pour accéder aux étages font moins de 2 m de profondeur et que les deux ascenseurs accessibles aux services d'urgence ne sont pas adaptés à cet usage ; qu'il y a alors lieu de proposer des ascenseurs réellement fonctionnels (profondeur, configuration, sens d'ouverture des portes) ; qu'une alternative consisterait en ce que l'ascenseur desservant la poche de vélos située au sous-sol distribue également les étages ; que, la structure de ces étages étant entièrement neuve, cette option ne rencontre pas de difficulté particulière et implique uniquement de prévoir une trémie adéquate ;
193. 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 de type haut-bas « SNCB » ne conviennent pas pour de petits vélos, ni pour les modèles équipés d'un panier. Par ailleurs, la différence de hauteur entre la position haute et la position basse de deux vélos

voisins ne mesure que 18 cm et est trop réduite et la distance axiale de 40 cm est également trop étroite, de sorte que les guidons et les câbles peuvent s'accrocher entre eux,

- 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 ;
194. 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 ;
 195. 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 ;
 196. 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 ;
 197. Considérant qu'il existe un modèle de râtelier vélos haut-bas « SNCB » plus qualitatif que celui prévu, dont l'écart de hauteur entre deux vélos contigus a été porté à 29 cm, ce qui permet aux guidons et aux câbles de frein de ne plus s'emmêler ;
 198. Considérant qu'un local vélos fermé de 60 places, dont 4 pour vélos-cargos, est aménagé au rez-de-chaussée et destinés aux les visiteurs des équipements publics, conformément à la recommandation 0.18 de l'EIE ; que, toutefois, ne connaissant pas précisément la finalité des équipements qui seront développés et, partant, leur fréquentation attendue, il n'est impossible de savoir si le dimensionnement du local tel que proposé est suffisant ;
 199. Considérant que des emplacements pour vélos sont également prévus sur l'espace privé ouvert au public mais qu'ils ne sont pas couverts ;
 200. Considérant que la façade côté rue des Charbonniers ne contient pas de poche de stationnement pour les vélos en voirie et qu'il conviendrait d'en ajouter au moins une sur l'espace privé ouvert au public ;
 201. Considérant que la recommandation 0.20 de l'EIE d'installer des portes automatiques est suivie ; que, toutefois, il y a lieu d'expliquer plus en détail la gestion effective des accès par type d'affectation ;

Travaux en voirie :

202. Considérant que la demande porte également sur des actes et travaux de voirie prévus sur l'espace public pour le côté Nord-Est du site (devant le CCN) ; qu'il y donc a lieu d'obtenir l'accord des administrations concernées avant tout travaux sur cette zone, le demandeur n'en étant pas le propriétaire ;

Gestion des eaux pluviales :

203. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
204. Considérant que, actuellement, le site est totalement imperméabilisé (taux d'imperméabilisation égal à 1), sans moyen de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il est également situé en zone d'aléa d'inondation faible à moyen selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/cartes/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la-region-bruxelloise>) ;
205. Considérant que le modèle de gestion des eaux pluviales imaginé dans le cadre du projet prévoit la mise en place de plusieurs dispositifs, à savoir: des toitures végétalisées extensives et intensives (permettant un faible stockage mais une grande capacité d'évapotranspiration), deux bassins de récupération disposant d'un volume total de 2.229 m³, couplés à deux bassins d'orage d'un volume total de 531 m³ ;
206. Considérant que le « trop-plein » en provenance des toitures végétalisées et des sols minéralisés sera dirigé par ruissellement vers les bassins de récupération ; que, une fois les bassins de récupération remplis, les eaux pluviales seront dirigées par débordement vers les bassins d'orage qui les évacueront par débit contrôlé vers les égouts ;
207. Considérant que les eaux stockées dans les bassins de récupération serviront à l'alimentation des sanitaires et à l'arrosage des plantations ;
208. Considérant de plus que le projet prévoit la récupération des eaux grises (eaux usées provenant des 32 douches et lavabos) de la tour de bureaux afin d'être réutilisée dans les sanitaires, après leur traitement dans un système d'épuration (rubrique 56A) ;

209. Considérant que les moyens de récupération des eaux pluviales mis en œuvre répondent largement aux exigences du RRU (article 16 du titre I), de Bruxelles Environnement et du PPAS 19 modifié de 2023;
210. Considérant néanmoins que, malgré ces dispositifs ambitieux, l'étude sur la gestion des eaux pluviales réalisée par la société SWECO en mai 2023 estime que 10 % (soit +/- 530 m³) des eaux de pluie récupérées seront évacuées à l'égout chaque année, et surtout durant les saisons humides ;
211. Considérant la volonté régionale de réaménager le boulevard Simon Bolivar ; considérant qu'il est probable qu'un réseau séparatif soit prévu sous ce dernier dans ce cadre ; que, le cas échéant, les eaux pluviales des bâtiments jouxtant cet axe pourraient alors être dirigées vers la Senne.
212. Considérant toutefois que les bassins de rétention ne sont pas dessinés en coupe et qu'il y a lieu d'y pallier ;

Sol :

213. Considérant que les deux parcelles du site sont reprises en catégorie 0 (parcelles potentiellement polluées) à l'inventaire de l'état du sol ;
214. Considérant que le projet prévoit la suppression de plusieurs installations à risque pour le sol (dépôt de liquide inflammable situé au niveau -3 et dépôt de substances dangereuses situé au 29^{ème} étage) ; qu'une étude de sol doit être réalisée lors de la cessation d'une activité à risque pour le sol ; que, cependant, Bruxelles Environnement a octroyé une dispense d'étude de sol en date du 20 septembre 2022 au vu des impossibilités techniques (impossibilité de faire des forages à cause des 3 niveaux de parking situés sous la nappe phréatique) et du faible risque de pollution qu'ont représentées les installations ;
215. Considérant que le projet prévoit la mise en place de deux nouvelles installations à risque pour le sol, à savoir un nouveau dépôt de liquides inflammables de moins de 10.000 l et un dépôt de déchets dangereux de 38 m² ; que ces deux dépôts seront placés au niveau -1 et ne seront donc pas une source de pollution de sol dans la mesure où deux niveaux de parking supplémentaires les sépareront de celui-ci ;

Air :

216. Considérant que l'EIE recommandait au demandeur de préciser les rejets d'air du parking, de s'assurer que les prises et rejets d'air respectaient les exigences de la norme EN 16798-3 (distance à respecter) et de prévoir les rejets d'air des commerces sur la toiture (recommandations 8,6 et 8,7) ; que ces recommandations ont été suivies ;
217. Considérant que la ventilation hygiénique sera divisée par type de fonction (bureaux, logements, équipement et commerce/Horeca) et assurée par des groupes de ventilation double-flux ;
218. Considérant que le parking sera ventilé mécaniquement grâce à un système à débit variable muni de plusieurs détecteurs de CO disposés dans le parking, ce qui permettra d'adapter le flux de ventilation en fonction de la qualité de l'air dans le parking et de prendre un régime ralenti durant la nuit ; que la ventilation a été dimensionnée pour respecter les prescriptions de Bruxelles Environnement qui stipulent qu'il faut un débit de 200m³/h et par véhicule ;
219. Considérant que les rejets d'air du parking se feront sur la toiture de l'émergence Sud-Est située au niveau +9 ; que ces rejets se font à plus de 8 m des ouvrants et des prises d'air et en aval des vents dominants présents sur le site ;
220. Considérant qu'une grille de désenfumage est implantée dans l'espace vert de 500 m², visant à se conformer à la prescription 0.2 du PRAS mais que, d'une part, cela réduit la pleine terre de ce petit espace et, d'autre part, cela pourrait nuire à la végétation, sans compter les piétons circulant sur les trottoirs ;
221. Considérant qu'il y a lieu de ne pas faire aboutir le désenfumage du parking sur la zone verdurisée de 500 m² au rez-de-chaussée afin de maintenir cette dernière entièrement verdurisée et de le diriger, soit ailleurs sur le trottoir, soit en toiture ;
222. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de mentionner précisément de quel désenfumage il est ici question ; que, s'il s'agit de la ventilation du parking, elle sera alors active en continu au vu du volume du souterrain ; qu'il est préférable, le cas échéant, de la faire monter en toiture ;
223. Considérant que les grilles de ventilation des cabines haute-tension sont placées sur l'extension du trottoir de la rue des Charbonniers dans la zone publique sur sol privé ; que cela peut être admis pour autant que la ventilation soit naturelle et pas forcée ;

Bruit :

224. Considérant que, selon la cartographie du bruit du trafic routier de Bruxelles Environnement, le projet se situe dans un environnement sonore qualifié de bruyant, en grande partie dû au trafic routier empruntant les voiries

bordant le projet (boulevards Simon Bolivar et du Roi Albert II, rue des Charbonniers et, dans une moindre mesure, rue du Progrès) ;

- 225. Considérant que, selon l'EIE, les principales sources de nuisances sonores générées au sein du site, en situation projetée, seront les terrasses des établissements Horeca, les logements étudiant, les personnes quittant les équipements collectifs ainsi que les groupes de ventilations ;
- 226. Considérant que, toujours selon l'EIE, le bruit des groupes de ventilation sera couvert par le bruit ambiant en provenance de la rue mais qu'il convient toutefois de prévoir une bonne isolation acoustique pour les logements ;
- 227. Considérant que, afin de limiter l'impact des nuisances sonores pour les habitants de la tour de logements, l'EIE recommandait d'isoler les parois pour atteindre un niveau de performance acoustique C telle que définie par l'annexe G de la norme NBN S 01-400-1 :2022 (recommandation 11.1) ; que cette recommandation a été suivie par le demandeur ;
- 228. Considérant le paragraphe 3 du point "PG.5. Matériaux" du PPAS 19 modifié de 2023 ; que, étant donné le fait qu'il n'était pas encore en vigueur, l'EIE n'a pas abordé le point de la réflexion du bruit environnant sur les façades de l'immeuble faisant l'objet de la présente demande de permis mixte ;

Energie :

- 229. Considérant que le projet tend à n'utiliser aucune énergie fossile (à l'exception des générateurs de secours qui seront alimentés au mazout) ; que, à cette fin, il prévoit la mise en place d'un système géothermique ouvert, de pompes à chaleur air-eau et de panneaux solaires ainsi que la minimisation de la demande en énergie grâce à l'optimisation de l'enveloppe du bâtiment (façades plus performantes) ;
- 230. Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un système de géothermie ouvert (muni de trois paires de forages) afin d'assurer le chauffage et le refroidissement des différentes fonctions des bâtiments ; que les fonctions sont divisées en trois entités (bureaux, logements et équipements publics/commerces) ; que chaque entité dispose de sa propre installation qui est une combinaison d'une pompe à chaleur eau-eau (géothermie) et de pompes à chaleur air-eau ;
- 231. Considérant que, selon l'EIE, la géothermie pourrait « *théoriquement* » couvrir plus de 90 % des besoins annuels en froid et 60 % des besoins en chaud ; que le reste des besoins sera couvert par les pompes à chaleur air-eau ; que les quantités potentielles d'énergie échangées avec le sol ont été étudiées au regard d'un seul forage-test ; que ces conclusions sont à utiliser avec précaution dans la mesure où il est recommandé par Bruxelles Environnement d'avoir deux forages-test pour effectuer des calculs de rendement pertinents ;
- 232. Considérant qu'une étude hydrogéologique par simulation a permis de démontrer que le système géothermique envisagé dans le projet n'engendrait pas d'interférence avec d'autres systèmes géothermiques voisins (projets « ZIN » et « Livin ») car ces installations n'exploitent pas la même nappe que le projet développé dans la présente demande ;
- 233. Considérant que les pompes à chaleur air-eau seront placées en toitures afin d'atténuer les potentielles nuisances sonores ;
- 234. Considérant que la production d'eau chaude sanitaire des bureaux et des équipements publics (douches) sera assurée par de petites pompes à chaleur situées à côté des installations, à savoir au niveau -1 ; que, pour les logements, cette production sera assurée par des pompes à chaleur combinées à un boiler et prévus dans le local technique de chaque logement tandis que, pour les commerces, l'eau sera chauffée au moyen de boilers électriques ;
- 235. Considérant que le projet prévoit le placement de trois transformateurs statiques et de 830 m² de panneaux photovoltaïques (sur les toitures des deux tours) afin d'assurer les besoins électriques des différentes fonctions des bâtiments ;

Espace public :

- 236. Considérant que des blocs de béton sont placés autour des grilles de ventilation des cabines à haute-tension afin d'y empêcher le stationnement sauvage ;
- 237. Considérant que ces blocs sont implantés devant les accès et les entrées des équipements publics et des logements ; que cela gêne non seulement le passage des PMR, ne répond par ailleurs pas aux recommandations des vademecums édités par Bruxelles Mobilité et, in fine, ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ;
- 238. Considérant qu'il serait préférable, de soit choisir un modèle de bollard moins impactant afin d'assurer un passage aisé pour les piétons et les PMR, soit de placer ces grilles de manière verticale en façade du bâtiment ou en soupirail et d'enlever ces plots de béton ;

239. Considérant de même que, si les grilles sont déplacées en façade placées en soupirail, des zones enherbées pourraient alors prendre place sur le trottoir et la zone de recul ;
240. Considérant que le projet permet de connecter les différents usages projetés pour le quartier et de désenclaver l'îlot par la multiplication des accès et des fonctions au niveau de la rue ;
241. Considérant que l'emprise du bâtiment est reculée, ce qui permet de réallouer 2.438 m² de surface au sol au quartier ; qu'il y a dès lors lieu d'assurer une cohérence d'aménagement avec celui des espaces publics alentours en cours de (re)développement (Masterplan fonctionnel et paysager des abords de la Gare du Nord, projet de Tram T&T, réaménagement du boulevard Simon Bolivar) ;

Déchets et circularité :

242. Considérant que, dans la note explicative « PPAS - Annexe VIII » se trouve un plan de suivi de démolition par une société spécialisée (BASC) ;
243. Considérant qu'un rapport de circularité établi par la société Bopro a été fourni par le demandeur ;
244. Considérant que les appareils sanitaires existant seront déplacés et réutilisés/upcyclés ;

Chantier :

245. Considérant que la nécessité de rabattements de la nappe a été insuffisamment étudiée (voir page 107 de la note « Réponses et amendements ») ;
246. Considérant que, d'après le planning prévisionnel, le chantier devrait durer 36 mois et s'échelonner en 3 grandes phases ;
247. Considérant que dans la note « Réponses et amendements » après étude d'incidences datée du 19 juillet 2023, le demandeur mentionne la nécessité d'effectuer certains travaux le soir et le week-end afin d'éviter des perturbations et des nuisances ; qu'il est important de rappeler que les travaux doivent s'effectuer principalement selon les horaires prévus par l'art. 4 §1, chapitre II du Titre III du RRU (du lundi au vendredi de 7h à 19h) ; qu'il est toutefois possible de demander au Bourgmestre une dérogation permettant, de manière exceptionnelle et circonstanciée, de travailler en dehors de ces horaires ;
248. Considérant que l'EIE formule une série de recommandation afin d'assurer la bonne tenue du chantier ; qu'il convient de reprendre ces recommandations dans le cahier des charges de l'entrepreneur et de s'assurer qu'elles soient suivies durant toute la période de chantier ;
249. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'AGRBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
250. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame ;

Toitures végétalisées :

251. Considérant que les toitures du socle et du bâtiment Sud-Est sont aménagées en toiture intensive et les toitures des deux tours en toitures extensives ;
252. Considérant que la demande déroge à la PG.2 (toitures vertes) du PPAS 19 modifié de 2023 en ce que la toiture du « Connector » dispose d'une toiture végétalisée extensive munie de 5 à 10 cm de substrat et non d'une toiture intensive de minimum 30 cm d'épaisseur ;
253. Considérant que, vu la position du « Connector » et des contraintes de charges limitées pouvant lui être appliqués, la dérogation est justifiée ;
254. Considérant que, selon l'accusé de réception de dossier complet du 19 octobre 2022 émis par l'autorité délivrante, la demande déroge à l'article 10 du PPAS 26 (dispositions relatives aux espaces verts) ; que, toutefois, suivant les informations du dossier, les notes explicatives et les plans, la toiture du socle est entièrement verdurisée en toiture intensive ; que, certes, l'article visé mentionne une verdurisation en bac mais qu'il est bien évidemment préférable d'opter pour une toiture végétalisée directement sur substrat permettant un réel développement de la végétation ;

Patrimoine :

255. Considérant que la demande déroge à la prescription PG.6. -2° (Patrimoine) du PPAS 19 modifié de 2023 en ce que les tours Nord et Sud sont reprises à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-

Capitale sous la dénomination « *Tours Pléiades* » ; que le projet implique en effet une modification complète des façades de ces deux tours (y compris les châssis) ;

256. Considérant que la demande déroge également à l'art. 7 du titre I du RCU de la commune de Schaerbeek (éléments patrimoniaux de la façade) ;
257. Considérant toutefois que la perte d'un ensemble bâti postmoderne s'inscrit dans le cadre d'un processus global de rénovation du quartier ; que, en outre, la dérogation n'affecte pas les éléments patrimoniaux explicitement traités par le PPAS 19 modifié, à savoir les caractéristiques patrimoniales de la Gare du Nord dans la zone D et les percées visuelles obligatoires ;

Gestion des accès :

258. Considérant que la gestion des accès aux différentes affectations a été insuffisamment étudiées dans l'EIE et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Tram T&T :

259. Considérant qu'il y a lieu de poursuivre le travail suivant la recommandation 3.28 de l'EIE afin de limiter les incidences négatives potentielles relatives à l'interaction des flux liés au terminus tram De Lijn/STIB avec ceux liés aux accès parking/livraison du projet et de garantir l'accès à la rue du Marché s'il se confirme que le terminus du projet de Tram T&T sera réalisé du côté Sud et non au milieu de la voirie ; qu'il y a lieu de vérifier que cette configuration n'handicape pas la mobilité du quartier suite à la réduction à 2 x 1 bande de circulation de la rue des Charbonniers ;
260. Considérant qu'il y a également lieu de tenir compte des évolutions du Masterplan « Espaces Publics » en cours d'étude ainsi que, en tout état de cause, du projet de Tram T&T.

Esthétique :

261. Considérant que la demande déroge à l'article 10d) du PPAS 19 de 1978 ;
262. Considérant toutefois que l'article visé prescrit l'utilisation de matériaux qui ne sont plus d'actualité ou désuets et, en tout état de cause, inadaptés en matière de performance énergétique du bâtiment ;
263. Considérant que les couronnements des bâtiments, qui sont prévus en cassettes métalliques, ne sont pas repris dans l'article susvisé ; que, toutefois, il est désormais communément admis de recourir à des couvertines ou des capotages en aluminium afin de recouvrir les murs d'acrotère ou les corniches ; que, en ce qui concerne les cheminées, la présente demande n'en prévoit pas mais que toutes les ouvertures, les gaines, les chapeaux de toits et, le cas échéant, les cheminées, sont de facto conditionnés par la technique actuelle ; que la dérogation est donc justifiée ;
264. Considérant que, toujours selon l'accusé de réception complet du 19 octobre 2022, la demande déroge à l'article 2 (revêtement des façades) du RCU de la commune de Saint-Josse-ten-Noode ; que cet article précise que « *Les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades visibles depuis la voie publique doivent par leur nature être en concordance avec les constructions traditionnelles présentes sur le territoire de la Commune. Les matériaux non conformes sont interdits en tant que composants principaux du revêtement de façade.* » ; que vu la nature du quartier, l'application des revêtements de façade proposés peut tout à fait se justifier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

Généralités :

- faire correspondre les informations, notes explicatives et plans entre la demande de permis d'urbanisme et la demande de permis d'environnement ;

SIAMU :

- obtenir un avis du SIAMU favorable avant la décision finale sur la demande de permis ;
- obtenir les dérogations du SPF Intérieur concernant les dérogations aux normes de bases ;

Démolition :

- revoir les documents de manière à indiquer quels arbres seront abattus (annexe 1 et plans) ;

Implantation :

- ne pas faire aboutir le désenfumage du parking sur la zone verdurisée de 500 m² au rez-de-chaussée afin de la maintenir entièrement verdurisée et le rediriger, soit ailleurs sur le trottoir, soit en toiture ;
- aménager au moins la moitié de la zone de recul en espace verdurisé avec des petites plantations, buissons et graminées tout en prévoyant suffisamment de largeur d'accès vers les différentes entrées et avec les connexions à l'espace public environnant pour atteindre les 50 % d'espaces verdurisés imposés par le PPAS 19 modifié de 2023 de la commune de Schaerbeek ;

- dessiner, en coupe, la matérialité des bassins de récupération d'eau de pluie (plastique, béton) ainsi que leur hauteur de manière à pouvoir déterminer la profondeur de pleine terre résiduelle disponible pour les plantations qui sont envisagées ;
- modifier l'engagement relatif aux passages publics sur sol privé de façon à lever les réserves émises quant à l'applicabilité des engagements qui y sont énumérés ;
- fournir un détail en plan exposant la matérialité de la bordure à placer entre la zone de recul en propriété privé et l'espace public ;

Equipements :

- préciser, dans la note explicative et/ou sur les plans, le fonctionnement, la gestion des accès, le type d'activité retenu ainsi que l'opérateur et le gestionnaire de l'équipement sportif ;
- préciser, dans la note explicative et/ou sur les plans, le fonctionnement, la gestion des accès, le type d'activité retenu ainsi que l'opérateur et le gestionnaire de l'auditorium ;
- définir un projet précis pour l'équipement dans l'émergence Sud-Est, apporter les précisions nécessaires dans la note explicative et/ou sur les plans et identifier un porteur de projet. Les incidences du projet (besoins en mobilité, énergie, eau, socio-éco, environnement sonore, qualité de l'air) devront faire l'objet d'un complément à l'étude d'incidences ;
- regrouper au maximum les surfaces d'équipement afin d'éviter les conflits de sécurité et de gestion des accès des cages d'escaliers et d'ascenseurs ;

Logements étudiants :

- fournir une convention entre le demandeur et une université et/ou Haute Ecole ;
- aménager une entrée séparée dévolue à cette fonction qui soit directement accessible depuis la rue ;
- les déplacer aux R+1 et R+2 de manière à les séparer des logements privés qui seraient alors développés uniquement dans la tour à partir de la toiture du socle ;

Logements « classiques » :

- proposer un plus grand nombre d'appartements 3 et 4 chambres ;
- aménager le côté Nord de l'étage-type de la tour de logements avec deux grands appartements bi-orientés proposant des séjours placés côté façades Ouest et Est, de manière à éviter au maximum l'aménagement de petits appartements mono-orientés au Nord ;

Bureaux :

- clarifier dans la note explicative la gestion des accès entre les bureaux dévolus à l'occupant principal et les bureaux tiers (qui accède à quels ascenseurs ?), sachant que les ascenseurs et les escaliers de secours sont communs aux occupants ;

Commerces :

- préciser, dans la note explicative et/ou en plans, la description et le fonctionnement de l'espace de restauration « Connector » aux R+23 et R+24, le nombre d'occupants qui y accueillis, les cuisines, les chambres froides ainsi que la gestion des accès. Analyser le tout dans le cadre d'un complément à l'étude d'incidences traité dans les chapitres « socio-économique » (occupation et activité économiques), « air » (ventilation des cuisines) et « être humain » (aspect gestion des accès et sécurité incendie) ;
- prévoir au moins un monte-charges indépendant des ascenseurs permettant l'approvisionnement des marchandises séparément des flux de personnes ;

Mobilité :

- prévoir un accès public séparé des autres affectations vers l'extérieur pour la partie mutualisée du parking et assurer la séparation de la partie mutualisée des autres emplacements de stationnement au moyen de barrières et/ou de portes motorisées ;
- prévoir des hauteurs suffisantes pour accueillir les fourgons de livraison de type L4H3 prévus dans le parking au niveau -2 ou, si cette condition ne peut être rencontrée, déplacer ces emplacements au rez-de-chaussée ;
- revoir à la hausse, en termes de gabarits, les espaces de livraison afin de pouvoir accueillir un semi-remorque garage refermé et suivre à minima la recommandation 0.6 de l'EIE ;
- revoir l'emplacement des portes entre les locaux de livraisons de manière à faciliter le transport des marchandises jusqu'aux monte-charges ;
- prévoir le stationnement à destination des petites livraisons des commerces et de l'Horeca à l'intérieur du bâtiment plutôt qu'en voirie ;

- doubler les ascenseurs vélos et les faire desservir les étages accueillant les locaux vélos des logements aménagés en mezzanine aux R+1 et R+2 ;
- prévoir, rue des Charbonniers, une poche de stationnement vélo supplémentaire, sur l'espace public ou privé, qui soit accessible au public ;
- pour les logements, accompagner ou remplacer les dispositifs d'attaches non adaptés à l'ensemble des modèles de vélos (râteliers de type haut-bas « SNCB » et râteliers à double étage) par des dispositifs d'attaches plus universels tels que des U inversés (si des dispositifs de type double étage sont conservés dans le projet, veiller à ce que ceux-ci disposent d'une distance de recul de minimum 2,65 m) ;
- pour les autres fonctions que le logement, prévoir un maximum de dispositifs d'attaches de type U inversé en lieu et place des râteliers en surélévation alternée et/ou remplacer les râteliers en surélévation alternée projetés par des râteliers à surélévation alternée disposant d'un écart de hauteur entre vélos contigus de 29 cm ;
- obtenir l'accord des administrations concernées (Bruxelles Mobilité) pour les travaux que la demande projette sur l'espace de voirie régionale, au coin Nord-Est, le demandeur n'en étant pas le propriétaire. Revoir l'annexe1 cadre IX et l'annexe 2 en conséquence ;

Espace public :

- vérifier la nécessité des bollards en cubes de béton en envisageant leur suppression ou, à tout le moins, en assurant une inter-distance d'au moins 2 m afin de permettre une circulation piétonne fluide ;
- choisir le mobilier de manière à ce qu'il réponde aux recommandations du cahier de l'accessibilité piétonne édité par Bruxelles Mobilité (contraste, taille pour une bonne détection, ...) ;
- placer de préférence les grilles de ventilation des cabines haute-tension verticalement dans le plan de la façade ou en soupirail contre la façade ;
- assurer une cohérence avec les espaces publics alentours qui sont en cours de développement dans le cadre du Masterplan « Espaces publics », du projet de Tram T&T et du réaménagement du boulevard Simon Bolivar ;

Gestion des eaux pluviales :

- au droit de l'exutoire des bassins d'orage, anticiper une connexion future avec le nouveau réseau séparatif envisagé à terme sur la place Simon Bolivar et qui permettra d'envoyer les eaux non valorisées dans le réseau hydrographique de surface ;

Bruit :

- réaliser une étude relative à l'impact acoustique du choix des matériaux des façades de l'immeuble faisant l'objet de la présente demande de permis mixte et, le cas échéant, modifier les revêtements afin de réduire la réflexion du bruit ambiant ;

Poste haute tension :

- modifier le projet de manière à ce que celui-ci prenne en compte l'ensemble des contraintes techniques relatives au déplacement et à l'exploitation du poste haute tension, géré conjointement par Sibelga et Elia, tout en suivant l'ensemble des recommandations de l'étude d'incidences qui y sont relatives ;

Abstention(s) : -

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Guillaume CROKAERT, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*