



ADVISTA

Hissez haut vos projets !

RAPPORT D'INCIDENCES

**GML-ESTATE
WESTPARK
1070 ANDERLECHT**

JUIN 2026

TABLE DES MATIERES

I.	INTRODUCTION.....	7
I.1.	CONTEXTE	7
I.2.	STRUCTURE DU RAPPORT D'INCIDENCES.....	7
I.3.	AUTRICES DU RAPPORT D'INCIDENCES	8
I.4.	ACTEURS DU PROJET	8
II.	DESCRIPTION DU SITE ET DU PROJET	9
II.1.	LOCALISATION	9
II.2.	SITUATION EXISTANTE.....	10
II.2.1.	<i>Situation existante de fait</i>	<i>10</i>
II.2.2.	<i>Situation existante de droit</i>	<i>14</i>
II.2.3.	<i>Situation future prévisible</i>	<i>15</i>
II.3.	PRÉSENTATION DU PROJET	16
II.3.1.	<i>Présentation générale</i>	<i>16</i>
II.3.2.	<i>Volumétrie.....</i>	<i>18</i>
II.3.3.	<i>Superficies.....</i>	<i>19</i>
II.3.4.	<i>Typologie des logements.....</i>	<i>19</i>
II.3.5.	<i>Occupation projetée</i>	<i>19</i>
II.3.6.	<i>Accès.....</i>	<i>19</i>
II.3.7.	<i>Horaires</i>	<i>20</i>
II.3.8.	<i>Installations classées.....</i>	<i>20</i>
III.	JUSTIFICATION DU PROJET, DESCRIPTION DE SES OBJECTIFS ET CALENDRIER DE SA RÉALISATION	22
III.1.	JUSTIFICATION DE LA DEMANDE	22
III.2.	DESCRIPTION DES OBJECTIFS.....	22
III.3.	CALENDRIER DE RÉALISATION.....	22
IV.	SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES SOLUTIONS ENVISAGÉES AYANT PRÉSIDÉ AU CHOIX DU PROJET INTRODUIT, ESQUISSE DES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION QUI ONT ÉTÉ EXAMINÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET INDICATION DES PRINCIPALES RAISONS DE SON CHOIX, EU ÉGARD AUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT... 23	
IV.1.	ALTERNATIVE « ZÉRO »	23
IV.2.	ALTERNATIVE GÉOTHERMIE OUVERTE	23
V.	EVALUATION DES INCIDENCES DU SITE SUR L'ENVIRONNEMENT	24
V.1.	AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET PATRIMOINE.....	24
V.1.1.	<i>Contexte local</i>	<i>24</i>
V.1.2.	<i>Incidences environnementales</i>	<i>34</i>
V.1.3.	<i>Conclusion</i>	<i>41</i>
V.2.	MOBILITÉ	41
V.2.1.	<i>Contexte local</i>	<i>41</i>
V.2.2.	<i>Incidences environnementales</i>	<i>48</i>
V.2.3.	<i>Conclusion</i>	<i>58</i>
V.3.	EAUX DE SURFACE.....	58
V.3.1.	<i>Contexte local</i>	<i>58</i>
V.3.2.	<i>Incidences environnementales</i>	<i>60</i>
V.3.3.	<i>Conclusion</i>	<i>72</i>
V.4.	SOL, SOUS-SOL ET EAUX SOUTERRAINES	72
V.4.1.	<i>Contexte local</i>	<i>72</i>
V.4.2.	<i>Incidences environnementales</i>	<i>74</i>

V.4.3.	<i>Conclusion</i>	75
V.5.	BIODIVERSITÉ.....	76
V.5.1.	<i>Contexte local</i>	76
V.5.2.	<i>Incidences environnementales</i>	80
V.5.3.	<i>Conclusion</i>	84
V.6.	MICROCLIMAT.....	85
V.6.1.	<i>Contexte local</i>	85
V.6.2.	<i>Incidences environnementales</i>	86
V.6.3.	<i>Situation future prévisible</i>	90
V.6.4.	<i>Conclusion</i>	91
V.7.	AIR.....	91
V.7.1.	<i>Contexte local</i>	91
V.7.2.	<i>Incidences environnementales</i>	92
V.7.3.	<i>Conclusion</i>	95
V.8.	ENERGIE.....	96
V.8.1.	<i>Contexte local</i>	96
V.8.2.	<i>Incidences environnementales</i>	96
V.8.3.	<i>Conclusion</i>	100
V.9.	BRUIT ET VIBRATIONS.....	100
V.9.1.	<i>Contexte local</i>	100
V.9.2.	<i>Incidences environnementales</i>	102
V.9.3.	<i>Conclusion</i>	104
V.10.	DÉCHETS.....	104
V.10.1.	<i>Contexte local</i>	104
V.10.2.	<i>Incidences environnementales</i>	108
V.10.3.	<i>Conclusion</i>	110
V.11.	ASPECTS SOCIO-ÉCONOMIQUES.....	110
V.11.1.	<i>Contexte local</i>	110
V.11.2.	<i>Incidences environnementales</i>	112
V.11.3.	<i>Conclusion</i>	112
V.12.	ÊTRE HUMAIN ET SÉCURITÉ.....	112
V.12.1.	<i>Contexte local</i>	112
V.12.2.	<i>Incidences environnementales</i>	114
V.12.3.	<i>Conclusion</i>	118
VI.	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU CHANTIER	120
VI.1.	ORGANISATION DU CHANTIER.....	120
VI.2.	DESCRIPTION DES TRAVAUX.....	120
VI.3.	ÉVALUATION DES INCIDENCES.....	121
VI.4.	SITUATION FUTURE PRÉVISIBLE.....	123
VII.	INTERACTIONS ENTRE LES FACTEURS	124
VII.1.1.	<i>VII.1. Urbanisme et domaine socio-économique</i>	124
VII.1.2.	<i>Air, énergie, bruit et sol et eaux souterraines</i>	124
VII.1.3.	<i>Biodiversité, microclimat, eaux de surface et domaine socio-économique</i>	124
VII.1.4.	<i>Biodiversité, domaine socio-économique et être humain</i>	125
VII.1.5.	<i>Déchets et mobilité</i>	125
VII.1.6.	<i>Mobilité et être humain</i>	125
VIII.	RESUME NON-TECHNIQUE	126

Liste des figures

Figure 1 : Représentation schématique des interventions projetées (source : Note explicative des architectes)	7
Figure 2 : Localisation du site à l'échelle régionale (Source : BruGIS).....	9
Figure 3 : Localisation du site à l'échelle de l'îlot (Source : Orthophotoplan 2024 – BruGIS)	10
Figure 4 : Vue satellite de l'immeuble existant et de son parc (source : Google Earth)	10
Figure 5 : Vue en cou coupe du bâtiment existant (source : Buelens, 1995).....	11
Figure 6 : Localisation des accès à l'échelle de la parcelle (Source : Google Maps).....	12
Figure 7 : Coupe transversale du bâtiment existant (source : Buelens, 1995).....	13
Figure 8 : Cour avant du bâtiment existant (source : Note explicative du projet, 2026)	14
Figure 9 : Illustration du projet Westside (source : dhnet.be, ©Xaveer De Geyter Architects).....	16
Figure 10 : Visualisation du projet (source : Note explicative).....	17
Figure 11 : Visualisation de l'aménagement projeté pour le jardin d'hiver (source : Note explicative)	17
Figure 12 : Coupe ouest - est du bâtiment projeté (source : 51N4E)	18
Figure 13 : Modification volumétrique projetée (source : Note explicative)	18
Figure 14 : Localisation des accès projetés (source : 51N4E)	20
Figure 15 : Localisation du site du projet par rapport au PRAS (Source : BruGIS, Parcellaire cadastrale (2025) - Annotations : Advista).....	24
Figure 16 : Localisation du PPAS "Quartier Vallée du Broeck" au sein duquel est repris le site du projet (source : BruGIS).....	25
Figure 17 : Extrait de la carte 1 du PRDD « Armature spatiale et vision pour Bruxelles » (source : BruGIS)	29
Figure 18 : Extrait de la carte 2 du PRDD « Grandes ressources foncières » (source : perspective.brussels).....	29
Figure 19 : Extrait de la carte 3 du PRDD « Maillage écologique » (source : perspective.brussels).....	30
Figure 20 : Extrait de la carte 3 du PRDD « Espace public et rénovation urbaine » (source : perspective.brussels)	30
Figure 21 : Localisation du site du projet par rapport à la Zone de Revitalisation Urbaine - ZRU (Source : perspective.brussels).....	31
Figure 22 : Localisation et visualisation des biens repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Source : Urban Brussels - Annotations : Advista).....	32
Figure 23 : Eléments de l'Atlas Archéologique à proximité du site (source : Patrimoine.brussels)	33
Figure 24 : Localisation des arbres repris à l'inventaire légale (source : patrimoine.brussels)	34
Figure 25 : Implantation du projet par rapport au PPAS "Quartier Vallée du Broeck - Phase 2" (source : Commune d'Anderlecht ; note explicative du projet - GML Estate)	35
Figure 26 : Localisation de l'accès SIAMU (source : 51N4E).....	37
Figure 27 : Aperçu visuel du projet, côté parc (source : Architectes)	39
Figure 28 : Comparaison des gabarits du projet et du projet Westside (source : Bruxelles Environnement, GML Estate)	40
Figure 29 : Contexte viaire du site (source : MobiGIS)	41
Figure 30 : Localisation des itinéraires cyclables dans un rayon de 300 m autour du site (Source : MobiGIS - Annotations : Advista).....	43
Figure 31 : Localisation des stations Villo! et des zones de dépose (drop off) à proximité du site (Source : MobiGIS)	44
Figure 32 : Localisation des dispositifs de stationnement vélo à proximité du site et leur capacité (Source : MobiGIS)	45
Figure 33 : Zone d'accessibilité du site (Source : BruGIS).....	45
Figure 34 : Desserte en transport en commun à proximité du site (Source : BruGIS)	46
Figure 35 : Identification des sens de circulation des voiries à proximité du site (Source : MobiGIS).....	47
Figure 36 : Localisation des arrêts "Collecto" et des zones de stationnement pour les taxis (Source : MobiGIS et la Ville de Bruxelles)	48
Figure 37 : Pentas du chemin cycliste (source : Advista, fond de plan 51NE4)	49
Figure 38 : Accès et cheminements des différents modes (source : 51N4E).....	49
Figure 39 : Parking vélo du niveau R-2 (source : 51N4E).....	50
Figure 40 : Distance de manœuvre entre les emplacements vélos (source : 51N4E)	51

Figure 41 : Calculateur ratio parking par logement – nombre d'emplacement vélo (source : Bruxelles Environnement).....	52
Figure 42 : Localisation du parking vélo pour les visiteurs (source : 51N4E).....	53
Figure 43 : Calculateur ration parking par logement – nombre d'emplacement voiture (source : Bruxelles Environnement).....	54
Figure 44 : Estimation du trafic en situation existante à proximité du site du projet (Source : Google Maps)	56
Figure 45 : Localisation des conteneurs enterrés et de la zone de manœuvre pour les camions (source : 51N4E)	57
Figure 46 : Eléments du réseau hydrographique à proximité du site (Source : BruGIS ; Annotations : Advista) ...	59
Figure 47 : Aléa d'inondation à proximité du site (Sources : Bruxelles Environnement)	59
Figure 48 : Zones de ruissellement, revêtements et superficies (source fond de plan : Architectes ; annotations : Advista).....	62
Figure 49 : Schéma de principe GIEP – zone I	63
Figure 50 : Schéma de principe GIEP – zone II.....	64
Figure 51 : Schéma de principe GIEP – zone III	64
Figure 52 : Calculateur <i>Parcelle</i> – Zone I (source : Bruxelles Environnement).....	65
Figure 53 : Calculateur <i>Parcelle</i> – zone II (source : Bruxelles Environnement)	67
Figure 54 : Calculateur <i>Parcelle</i> – zone III (source : Bruxelles Environnement)	68
Figure 55 : Calculateur <i>Réutilisation</i> – Zone I (source : Bruxelles Environnement)	69
Figure 56 : Calculateur <i>Réutilisation</i> – Zone II (source : Bruxelles Environnement)	70
Figure 57 : Topographie et pente du site du projet (Source : BruGIS - Annotations : Advista)	72
Figure 58 : Hauteur du niveau phréatique au droit du site (Source : Bruxelles Environnement)	73
Figure 59 : Inventaire de l'état du sol (Bruxelles Environnement)	74
Figure 60 : Evolution de la température du fluide caloporteur sur 25 ans (source : M-gineers)	75
Figure 61 : Localisation des espaces verts accessibles au public : source : Bruxelles Environnement et BruGIS)76	
Figure 62 : Extrait de la carte du "Réseau écologique bruxellois" de l'atlas cartographique de Bruxelles Environnement (source : Bruxelles Environnement).....	77
Figure 63 : Extrait de la carte d'évaluation biologique au droit du site (source : Atlas de Bruxelles Environnement)	78
Figure 64 : Evaluation biologique en Région flamande (source : Geopunt)	78
Figure 65 : Extrait de la Carte verte de Flandre 2021 à proximité du site (source : Geopunt)	79
Figure 66 : Résultat du calculateur du CBS+ comparant la situation existante à la situation projetée (source : Architectes, Renature.brussels.be).....	83
Figure 67 : représentation de la course du soleil au niveau du site (Source : SunEarth Tool).....	85
Figure 68 : Localisation du site vis-à-vis des îlots de chaleur (Source : Bruxelles Environnement).....	86
Figure 69 : Ombres portées en situation existante et situation projetée au solstice d'été (source : 51N4E).....	87
Figure 70 : Comparaison de l'ombre portée en situation existante et en situation projetée lors du solstice d'été (source : 51N4E).....	87
Figure 71 : Ombres portées en situation existante et situation projetée aux équinoxes (source : 51N4E)	88
Figure 72 : Comparaison de l'ombre portée en situation existante et en situation projetée lors des équinoxes (source : 51N4E).....	88
Figure 73 : Ombres portées en situation existante et situation projetée au solstice d'hiver (source : 51N4E)	89
Figure 74 : Comparaison de l'ombre portée en situation existante et en situation projetée lors du solstice d'hiver (source : 51N4E).....	89
Figure 75 : Localisation du projet Westside (source : BruGIS).....	90
Figure 76 : Visuel du projet depuis l'entrée du site (source : Xaveer De Geyter Architects)	91
Figure 77 : Localisation de la prise d'air frais et du rejet d'air pour la ventilation hygiéniques des appartements rénovés (source : M-gineers).....	93
Figure 78 : Localisation des prises et rejets d'air en toiture de la ventilation hygiénique des nouveaux logements (source : M-gineers).....	94
Figure 79 : Localisation de la prise d'air frais et des rejets d'air (et désenfumage) du parking (source : 51N4E) ..	95
Figure 80 : Extrait de la note géothermie (source : M-gineers)	98
Figure 81 : Evolution de la température du sol sur 25 ans	98
Figure 82 : Localisation du site par rapport au cadastre du bruit (Source : Bruxelles Environnement)	100

Figure 83 : Résultats de la simulation acoustique sur le voisinage du projet (source : Note acoustique, M-gineers)	102
Figure 84 : Résultats de la simulation acoustique sur les terrasses du projet (source : Note acoustique, M-gineers)	103
Figure 85 : Localisation des bulles à verres à proximité du site (source : Bruxelles Propreté)	106
Figure 86 : Localisation des oliobox à proximité du site	106
Figure 87 : Itinéraires jusqu'au point de collecte des déchets chimiques ménagers (source : Bruxelles Propreté – Google Maps)	107
Figure 88 : Localisation du recypark le plus proche du site (Source : Bruxelles Propreté)	107
Figure 89 : Localisation du conteneur enterré de réserve (source : GML Estate et 51N4E)	109
Figure 90 : Rampe d'accès au bâtiment depuis les chemins de terres adjacents, au sud du site (source : Google maps)	114
Figure 91 : Localisation de l'accès SIAMU (source : 51N4E)	116
Figure 92 : Localisation des doubles escaliers de secours de chaque noyau de circulation selon l'étage (source : Note explicative, GML Estate)	116
Figure 93 : Localisation des zones de conflit (source : Advista, fond de plan : 51N4E)	118
Figure 94 : Scénario d'implantation de chantier (source : 51N4)	120
Figure 95 : Localisation du projet (source : BruGIS)	126
Figure 96 : Visualisation du projet (source : Note explicative)	127

Liste des tableaux

Tableau 1 : Acteurs du projet	8
Tableau 2 : Installations classées autorisées par le permis 01/IPE/695176 (source : Novac-pe.irisnet.be)	15
Tableau 3 : Typologie des logements	19
Tableau 4 : Estimation de l'occupation des logements	19
Tableau 5 : Liste des installations classées (Source : Bruxelles Environnement)	20
Tableau 6 : Prescriptions du RCU de la commune d'Anderlecht	25
Tableau 7 : Spécialisation multimodale des voiries (source : Bruxelles Mobilité)	42
Tableau 8 : Surfaces de ruissellement et surfaces actives	63
Tableau 9 : Surfaces et revêtements de la zone de ruissellement n°1	65
Tableau 10 : Surfaces et revêtement de la zone de ruissellement n°2	66
Tableau 11 : Surfaces et revêtement de la zone de ruissellement n°2	68
Tableau 12: Résultat du calculateur CBS + (source : Bruxelles Environnement)	82
Tableau 13 : Caractéristiques des PAC projetées (Source : M-gineers)	92
Tableau 14 : Valeurs de transmission thermique des isolants (source : M-gineers)	96
Tableau 15 : Répartition de la demande en chauffage et ECS par mois (source : M-gineers)	97
Tableau 16 : Caractéristiques techniques des pompes à chaleur	99
Tableau 17 : Niveaux sonores autorisés en extérieur en zone 2 (source : Bruxelles Environnement)	101
Tableau 18 : Niveaux sonores autorisés en extérieur en zone 2 (source : Bruxelles Environnement)	101
Tableau 19 : Estimation de la quantité de déchets produits (source : Bruxelles Propreté)	108
Tableau 20 : Interactions entre les différents domaines d'étude	124

Liste des photos

Photo 1: Cour végétalisée à l'avant du bâtiment (source : Advista, février 2026)	76
Photo 2 : Bordure sud de la cour végétalisée à l'avant du bâtiment (source : Advista, février 2026)	76
Photo 3 : Déchets sauvages observés sur site (source : Advista, 2026)	104
Photo 4 : Poubelles le long du cheminement piétons bordant le sud du site (source : Advista, 2026)	105
Photo 5 : Luminaire des chemins de terre adjacents au site (source : Advista, 2026)	113
Photo 6 : chemin de terre de la cour végétalisée du site (source : Advista, 2026)	113

I. Introduction

I.1. Contexte

La société GML Estate développe un projet situé au n°251 du boulevard Sylvain Dupuis à 1070

Anderlecht. Le projet est le résultat d'une collaboration entre le Bouwmeester Maître-Architecte (BMA), la commune d'Anderlecht et la Région bruxelloise. Il vise à convertir et agrandir un immeuble de bureaux, actuellement occupé par le siège social de la société Crelan, pour y développer 14.500 m² de logement.

Il est prévu de :

- Démanteler le bâtiment existant pour n'en garder que la structure et les panneaux des façade ;
- Supprimer le dernier étage des 6 étages hors-sol et le remplacer par 4 nouveaux étages en structure légère ;
- Conserver les niveaux de parking souterrain semi-enterrés pour le stationnement de véhicules motorisés (119) et de vélos (317) ;
- Réaménager l'espace végétalisé des abords, notamment en un parc accessible au public.

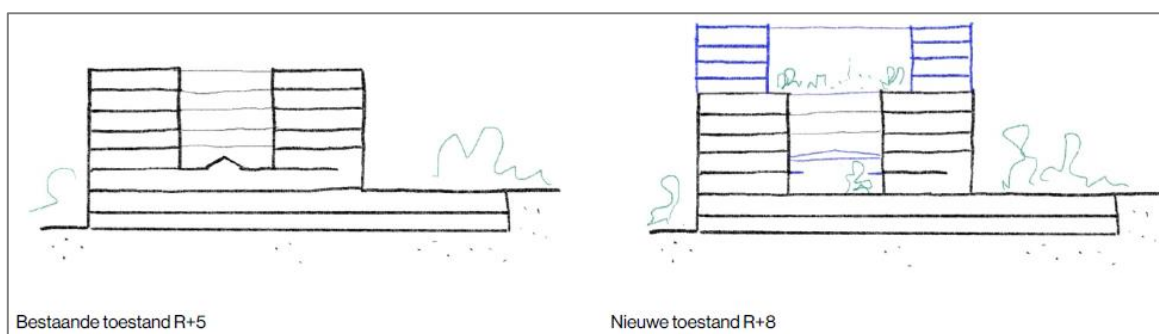


Figure 1 : Représentation schématique des interventions projetées (source : Note explicative des architectes)

Vu la superficie plancher allouée aux logements (supérieure à 2.500 m²) et les modifications apportées aux installations techniques (réduction de la capacité du parking à un total de 119 places, l'installation d'un système géothermique fermé, ...), ce projet nécessite l'obtention à la fois d'un permis d'urbanisme et d'un nouveau permis d'environnement de classe 1B (procédure mixte).

Le présent rapport d'incidences est destiné à accompagner les 2 demandes de permis.

I.2. Structure du rapport d'incidences

Abstraction faite de cette introduction, le rapport d'incidences se conforme au Vade-mecum général pour la rédaction d'un rapport d'incidences, tel qu'actualisé en 2020 par urban.brussels.

Ce rapport comprend les parties suivantes :

- Les coordonnées d'Advista, auteur du rapport d'incidences et la preuve de son expertise en matière d'évaluation des incidences ;
- La justification de la demande, la description des objectifs et le calendrier de réalisation du projet ;
- La description du projet ;
- La description des solutions de substitution raisonnables examinées par le demandeur et indication des principales raisons du choix effectué, eu égard aux effets sur l'environnement ;
- L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement : il s'agira tout à la fois de décrire la situation existante, d'identifier les impacts environnementaux du projet et de mettre en lumière les mesures prises par le demandeur pour éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives liées à sa future exploitation ;
- L'interaction entre les facteurs ;

- L'évaluation des incidences du chantier, domaine par domaine ;
- Un résumé non technique du rapport d'incidences.

I.3. Autrices du rapport d'incidences

Ce rapport d'incidences a été élaboré par [REDACTED] et [REDACTED] au nom d'ADVISTA srl, bureau d'études et de conseils en environnement et en développement durable.



ADVISTA est un bureau d'études et de conseils en environnement et développement durable. Son équipe dispose d'une expérience cumulée de près de 40 ans dans le domaine des évaluations environnementales au sein de plusieurs bureaux d'études et de différentes administrations en charge de la gestion de l'environnement, tant en Région de Bruxelles-Capitale (Bruxelles Environnement) qu'en Région wallonne (SPGE, SPW-DGO3, CESE Wallonie).

Outre l'évaluation des incidences environnementales dans le cadre de demandes de permis d'urbanisme ou de permis d'environnement de classes 2, 1B et 1A ainsi que leur prolongation, l'équipe jouit également d'une expérience approfondie dans différents domaines (Mobilité, Biodiversité, Sols, Eaux, Déchets, Energie). Elle met notamment ces dernières à profit dans des expertises liées à la certification BREEAM, à l'accompagnement d'entreprises concernées par la directive IED, aux évaluations appropriées Natura 2000, ou encore à l'évaluation des incidences en matière de stationnement imposée par le CoBrACE.

Ajoutons qu'ADVISTA est agréé pour la réalisation des études d'incidences en Région de Bruxelles-Capitale.

I.4. Acteurs du projet

L'équipe du projet est constituée par les parties suivantes :

Tableau 1 : Acteurs du projet

Rôle	Nom
Maître d'ouvrage	GML Estate
Architectes	51N4E
Stabilité, PEB et Techniques spéciales	M-gineers
Acousticien	M-gineers
Paysagiste	Plant en Houtgoed

II. Description du site et du projet

II.1. Localisation

Le projet concerne un immeuble de bureaux, sis au n°251 du boulevard Sylvain Dupuis, à 1070 Bruxelles. Comme le montre la figure ci-dessous, le site prend place à proximité de la frontière avec la région flamande.



Figure 2 : Localisation du site à l'échelle régionale (Source : BruGIS)

De manière plus précise, le site se trouve au sein du quartier *Moortebeek - Peterbos*, délimité par la frontière de la Région de Bruxelles-Capitale avec la Flandre, le boulevard Sylvain Dupuis, le boulevard Maria Groeninckx-De May et la chaussée de Ninove.

L'immeuble dont il est question est implanté dans l'îlot délimité par le boulevard Sylvain Dupuis, le boulevard Joseph Bracops, la rue A. Willemyns, la rue A. Prins, la rue du Broek et le boulevard Marie Groeninckx-De May.

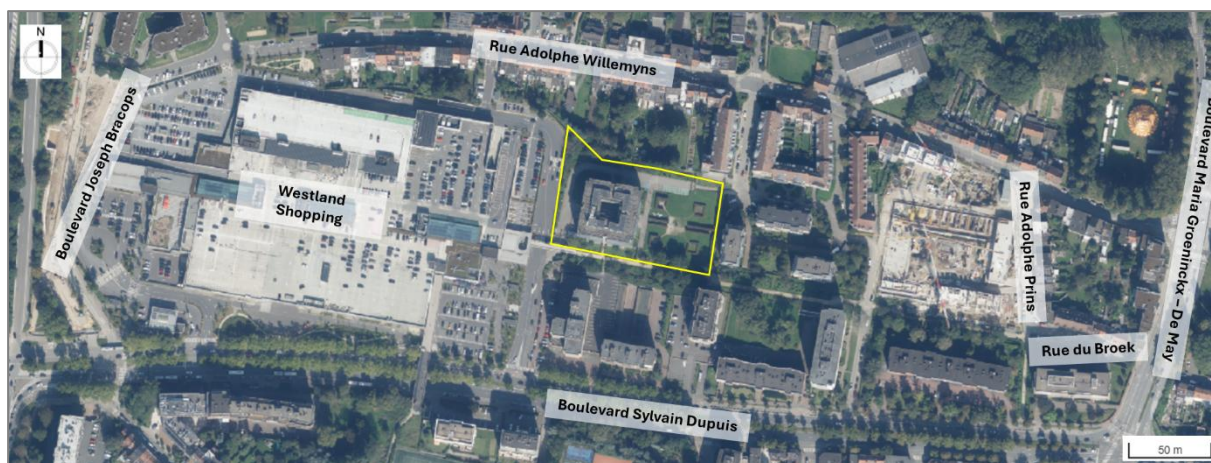


Figure 3 : Localisation du site à l'échelle de l'îlot (Source : Orthophotoplan 2024 – BruGIS)

Il s'agit d'un îlot résidentiel mixte, avec une fonction commerciale principalement représentée par le *Westland Shopping*, et quelques équipements médicaux.

Notons également la présence 2 écoles primaires de l'autre côté de la rue A. Willemyns. Un espace et 2 terrains de sport sont localisés à proximité du site, dans les îlots voisins.

En outre, immédiatement à l'ouest de l'îlot, se trouve le ring de Bruxelles (R0).

De manière plus précise, le site du projet correspond à la parcelle cadastrale A265x, qui présente une superficie totale de 7.969 m².

II.2. Situation existante

II.2.1. Situation existante de fait

(a) Gabarit, superficie et occupation

D'une superficie de plancher de 10.042 m² hors sol, le bâtiment, datant du milieu des années 90, est un bâtiment isolé, de gabarit R+5. Son volume cubique est percé d'une cour carrée en son centre. Cette cour s'ouvre au rez-de-chaussée.



Figure 4 : Vue satellite de l'immeuble existant et de son parc (source : Google Earth)

L'immeuble comporte 2 niveaux semi-enterrés : enterrés du côté est de la parcelle, et hors-sol du côté ouest. En effet, une différence d'altitude importante existe entre le rez-de-chaussée de l'immeuble, côté parc, et son flanc ouest, du côté de la voirie adjacente au *Westland Shopping*.

En termes de hauteur, le 5^e étage culmine à environ 21 m de hauteur¹ par rapport au niveau du parc à l'est de la parcelle.

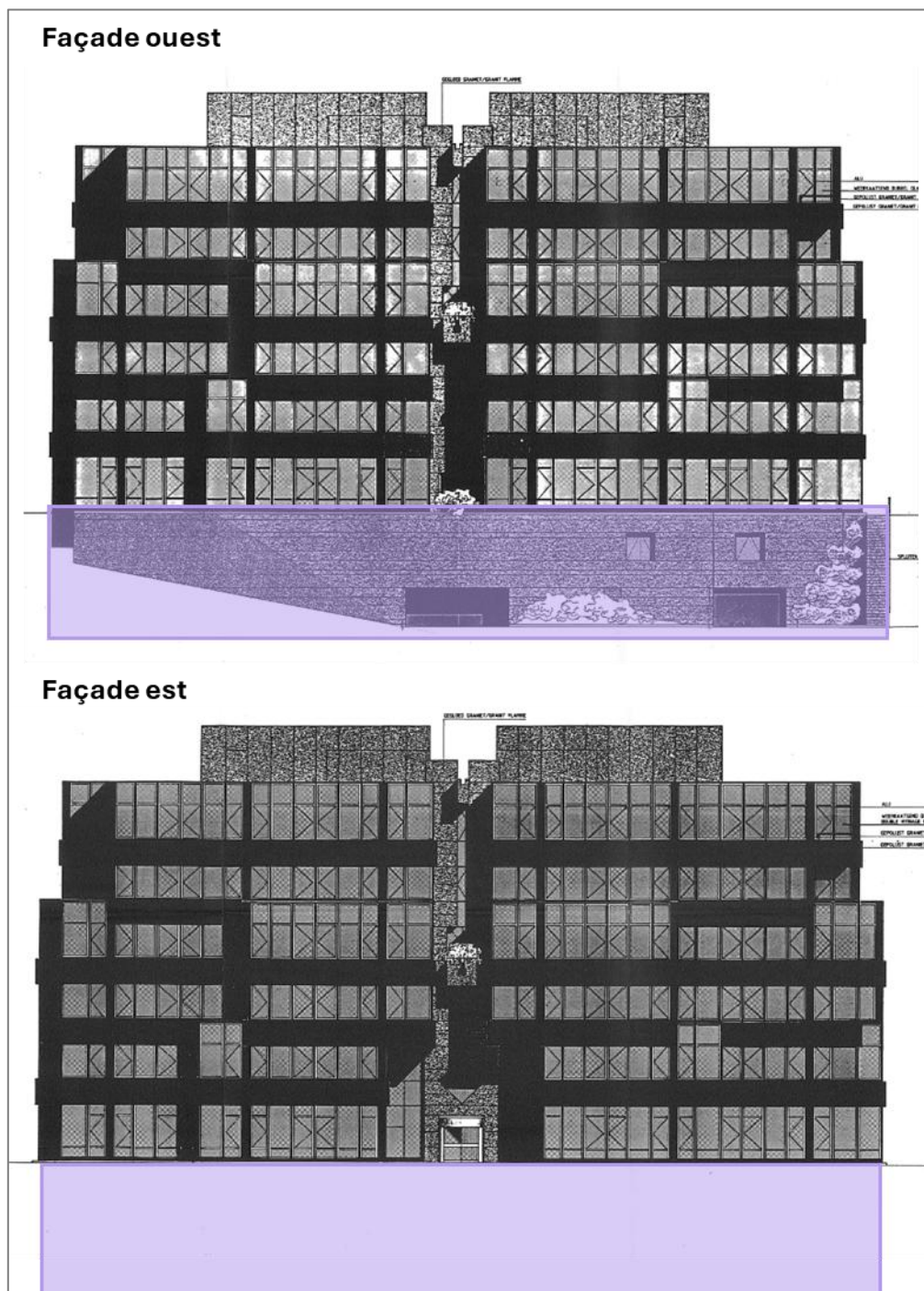


Figure 5 : Vue en cou coupe du bâtiment existant (source : Buelens, 1995)

S'agissant du siège social de Crelan, l'immeuble est entièrement alloué à du bureau.

¹ Source : couche « hauteur du bâti » disponible sur BruGIS.

D'après la demanderesse, le bâtiment accueille 243 postes de travail. Toutefois, seules 117 personnes fréquentent en moyenne les bureaux par jour, soit un taux d'occupation de 48%, ce qui est faible. Aujourd'hui, nous pouvons dès lors considérer que l'immeuble est sous-exploité.

(b) Accès

Le site possède 2 accès piétons, l'un au sud, uniquement pour le personnel et le 2^e à l'ouest pour les visiteurs. Le bâtiment est également équipé d'un accès uniquement dédié à la sortie du personnel, au nord.

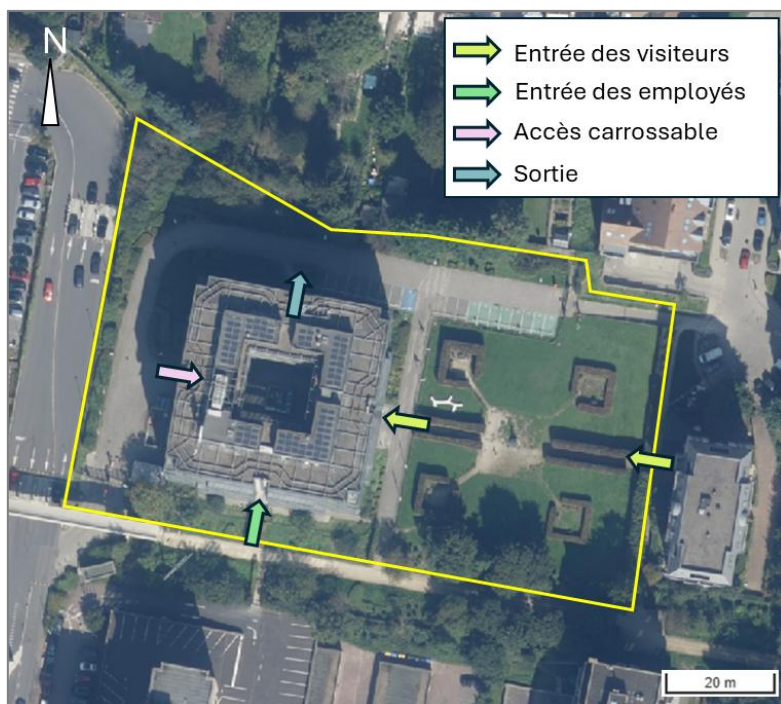


Figure 6 : Localisation des accès à l'échelle de la parcelle (Source : Google Maps)

Le bâtiment dispose d'un accès carrossable à l'ouest du bâtiment, depuis la voirie adjacente au Westland Shopping permettant de le relier au boulevard Sylvain Dupuis.

Le parking est constitué de 2 niveaux semi-enterrés, dont l'emprise dépasse l'emprise au sol du bâtiment hors-sol.

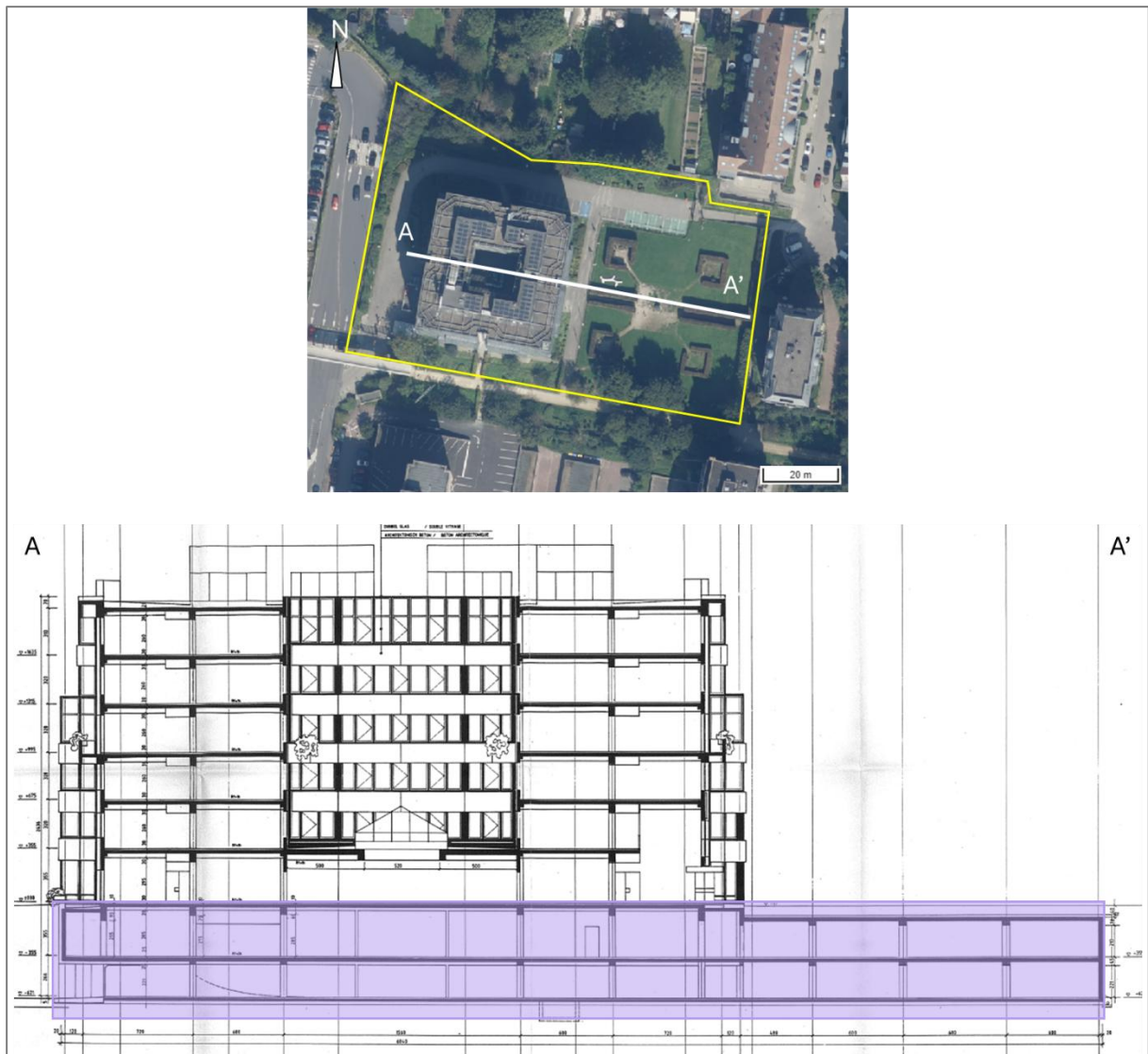


Figure 7 : Coupe transversale du bâtiment existant (source : Buelens, 1995)

A l'avant du bâtiment, côté est, se trouve un parc au centre duquel trône une statue. Ce parc est accessible au public.



Figure 8 : Cour avant du bâtiment existant (source : Note explicative du projet, 2026)

II.2.2. Situation existante de droit

II.2.2.1. Historique des permis

(a) Permis d'urbanisme

Selon Openpermits. Brussels, un permis d'urbanisme (de référence : PU/330795) a été délivré en 1994 pour la construction de l'immeuble de bureaux.

En 2004, un 2^e permis d'urbanisme a été délivré afin de place un totem reprenant le logo de la société et sa dénomination dans les 2 langues nationales.

En 2006, le bâtiment est relié à la voirie bordant le Westland Shopping et un accès SIAMU est également réalisé (01/PFD/176863)

(b) Permis d'environnement

Un permis d'environnement a été délivré en 2000 (de référence CL3/415248²) pour le chantier de construction de l'immeuble.

En 2004, un permis est octroyé (de référence : 01/IPEPLP/443763) pour l'exploitation d'installations classées, sans pour autant que celles-ci soient spécifiées sur Openpermits.brussels. Ce dernier permis a été modifié en 2012, pour le remplacement du système HVAC (01/IPEEXT/459639).

Finalement, le permis d'environnement de 2004 a été prolongé en 2020 (01/IPE/695176). Il est donc valide jusqu'en 2035 et couvre les installations classées suivantes :

² Selon le site Openpermits.brussels, les informations concernant ce permis présentent une erreur au niveau des dates de dépôts et de notification. https://openpermits.brussels/fr/_CL3/415248

Tableau 2 : Installations classées autorisées par le permis 01/IPE/695176 (source : Novac-pe.irisnet.be)

Rubrique	Installation	Seuil atteint	Classe
3	Batteries stationnaires	1 x 4.000 VAh 1 x 1.000 VAh	3
40-B	Chaudière au gaz	2 x 791 kW	2
68-B	Parking couvert	162 places dont 9 motos	1B
88-3B	Dépôts de liquides inflammables	Total : 9.900 L	3
104-A	Groupe de secours	176 kW	3
104-B	Groupe de secours	640 kW	2
132-A	Installation de refroidissement	1 x 417 kW (128 kg)	3
132-B	Installation de refroidissement	6 x 10,6 kW (27,6 kg)	2
148-A	Transformateurs statiques	2 x 1.000 kVA	3
153-A	Ventilateurs	1 x 38.265 m³/h 1 x 36.200 m³/h 1 x 29.098 m³/h	2

II.2.3. Situation future prévisible

Selon openpermits.brussels, un permis d'urbanisme a été octroyé le 30 juillet 2024 (réf. : 01/PFD/1866515) pour démolir le bâtiment se trouvant au sud du site afin d'y construire le projet Westside, incluant une tour de 100 m de haut (R+26). Il est prévu d'y aménager :

- 65 logements ;
- Un théâtre de 500 places et des ateliers d'artistes ;
- Une maison de repos de 90 lits ;
- Une résidence-service de 14 unités ;
- Un hôtel de 47 chambres (R+12), dont le restaurant s'implantera au 26^e et dernier étage.



Figure 9 : Illustration du projet Westside (source : dhnet.be, ©Xaveer De Geyter Architects)

Actuellement, ce permis n'est pas encore mis en œuvre.

II.3. Présentation du projet

II.3.1. Présentation générale

Le projet vise à la reconversion d'un immeuble de bureaux en un immeuble de 144 logements, en conservant la structure existante. A ces logements s'ajoutent des espaces polyvalents ($\pm 361 \text{ m}^2$) accessibles aux habitants.

Les niveaux semi-enterrés existants seront conservés et aménagés en un parking d'une capacité de 119 emplacements pour véhicules motorisés et 317 vélos, dont 16 emplacements destinés aux vélos hors norme (vélo-cargos, vélos pour PMR, ...). Il est également prévu d'installer un parking vélo pour les visiteurs en surface, au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée, d'une capacité de 18 vélos.

Un réaménagement paysager du parc à l'avant est également prévu afin d'y dessiner un cheminement de promenade qui fera le tour du bâtiment et d'y intégrer des dispositifs infiltrants naturels.

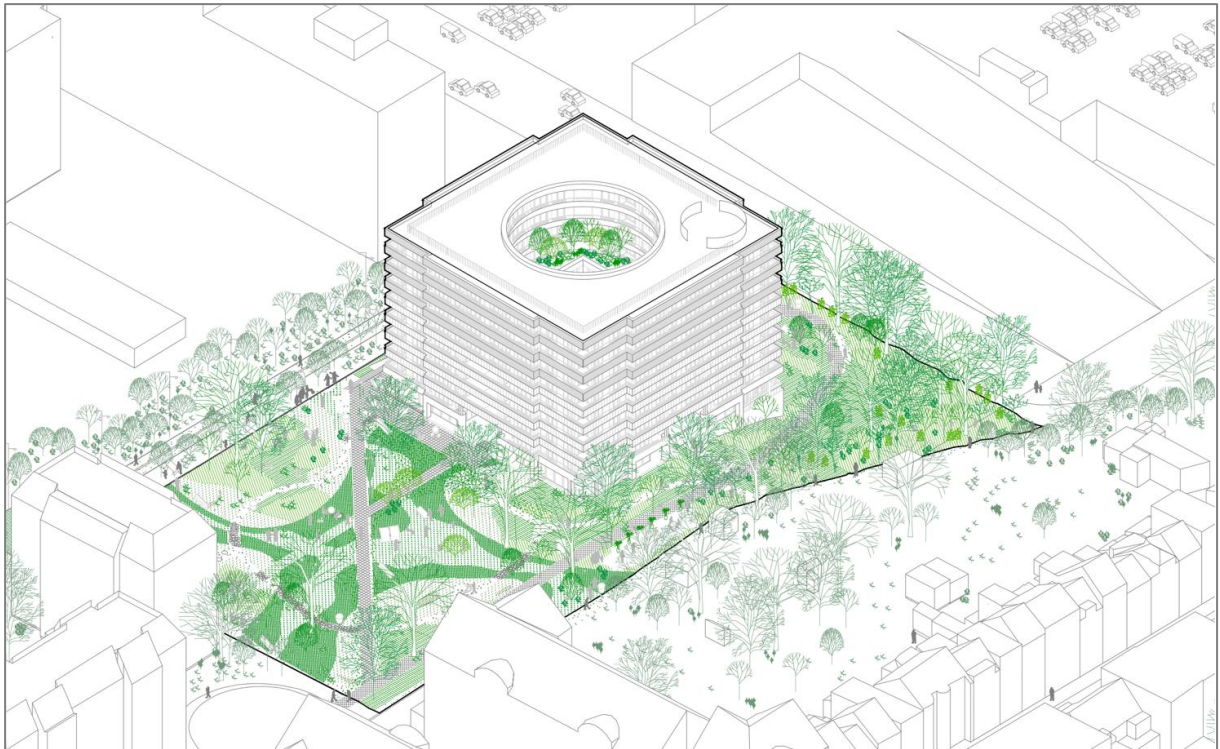


Figure 10 : Visualisation du projet (source : Note explicative)

Il est également prévu d'aménager un jardin d'hiver au centre du bâtiment. Sa toiture consistera en une verrière. Ainsi, les logements situés aux étages supérieurs s'articuleront autour du puits de lumière créé par ce jardin d'hiver.



Figure 11 : Visualisation de l'aménagement projeté pour le jardin d'hiver (source : Note explicative)

Au R+5, le bâtiment marque un recul par rapport à ce puits de lumière. Une toiture végétalisée est prévue à cet endroit, sur le pourtour intérieur.



Figure 12 : Coupe ouest - est du bâtiment projeté (source : 51N4E)

II.3.2. Volumétrie

Le projet de modifier le gabarit existant comme suit :

- Démolition du dernier étage (R+5) ;
- Ajout de 4 nouveaux étages en structure légère pour atteindre un R+8.

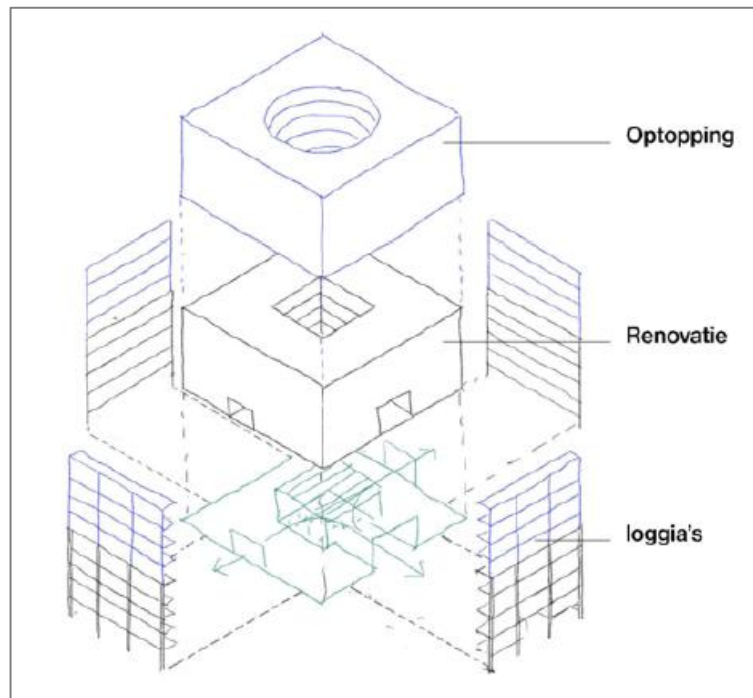


Figure 13 : Modification volumétrique projetée (source : Note explicative)

La structure existante sera donc conservée jusqu'au niveau R+4. Le bâtiment passe d'une hauteur de 20,8 m par rapport au rez-de-chaussée (niveau du parc) à une hauteur de 29,18 m.

II.3.3. Superficies

Le projet induira une très légère augmentation de l'emprise du bâtiment, passant de 1.912 m² à 1.944 m². Cette augmentation ne modifie néanmoins pas le taux d'emprise de la construction (0,24).

Au total, 144 logements sont prévus dans le projet. La superficie de plancher unités de logements varie entre 29 m² et 107 m², soit un total de 14.944 m² de plancher hors-sol affectés à du logement.

Des locaux polyvalents (de 41 à 90 m²) animeront le rez-de-chaussée ainsi que le niveau R+1.

La superficie de plancher totale des parkings (2 niveaux semi-enterrés) pour voitures et vélos sera de 5.940 m².

II.3.4. Typologie des logements

Le projet prévoit l'aménagement de studios et d'appartements jusqu'à 3 chambres, répartis comme suit :

Tableau 3 : Typologie des logements

	Quantité	%
Studios	28	19,4
Appartement 1 chambre	53	36,8
Appartement 2 chambre	34	23,6
Appartements 3 chambres	29	20,1
Total	144	100

II.3.5. Occupation projetée

Pour estimer l'occupation du projet, nous prenons les hypothèses suivantes :

- 1 personne/studio ;
- 1,5 personne/appartement 1 CH ;
- 2,5 personnes/appartement 2 CH ;
- 3,5 personnes/appartement 3 CH ;

Tenant compte de ces hypothèses, une occupation de **294 habitants** est attendue, pour 236 chambres.

Tableau 4 : Estimation de l'occupation des logements

	Studio	1 CH	2 CH	3 CH	Total
Nombre d'unité	28	53	34	29	144
Hypothèse d'occupation	1 pers/unité	1,5 pers/unité	2,5 pers/unité	3,5 pers/unité	/
Estimation du nombre d'occupants	28	79,5	85	101,5	294
Nombre de chambres	18	53	68	87	236

II.3.6. Accès

Un total de 3 accès piétons est projeté, un accès « nord », un accès « est » et « sud ». L'accès sud, permettant de relier le bâtiment au cheminement piéton existant, nécessitera de franchir une volée d'escalier. Les deux autres accès relieront plutôt le « Clos Hof te Ophem ».

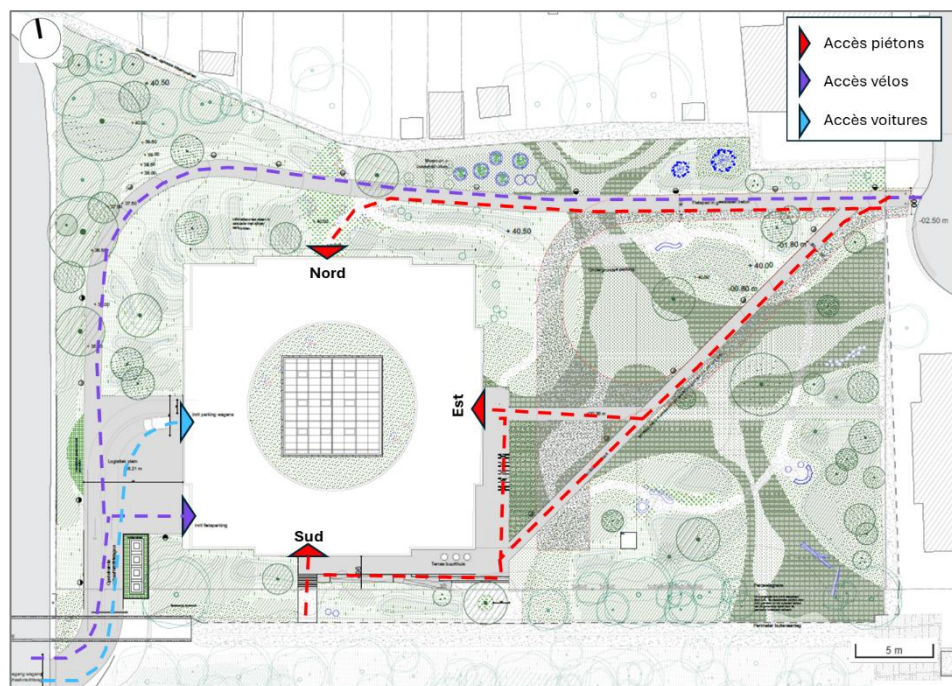


Figure 14 : Localisation des accès projetés (source : 51N4E)

Le parking pour les véhicules motorisés et le parking pour les vélos seront tous deux accessible par l'ouest du bâtiment. Plus précisément, l'accès cycliste permettra de relier le « Clos Hof te Ophem » par une voie séparée des cheminements piétons. Les véhicules motorisés, quant à eux, rejoindront le parking par la voirie adjacente au Westland Shopping, et reliant le boulevard Sylvain Dupuis.

II.3.7. Horaires

Comme la majorité du bâtiment sera occupée par du **logement**, la notion d'horaires ne s'applique pas à cette affectation, susceptible d'être active 24h/24, 7j/7.

Concernant le parc, celui-ci étant public et sans clôture, il est susceptible d'être fréquenté 24h/24 et 7j/7.

II.3.8. Installations classées

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des installations classées prévue pour le projet :

Tableau 5 : Liste des installations classées (Source : Bruxelles Environnement)

Rubrique	Installation	Seuil atteint	Classe
3	UPS	1 x 5.000 VAh 1 x 51.000 VAh	3
62-4A	Installations géothermiques : systèmes géothermiques fermés (sondes géothermiques)	66 sondes	1C
68-B	Parking couvert	119 places	1B
132-B ³	PAC Eau/Eau	1 x 17,2 kg de R32 51,7 kW 11,6 T _{eq} CO ₂	2

³ La sélection actuelle a été établie sur la base des paramètres de l'avant-projet et de la réglementation en vigueur. En outre, la faisabilité a été évaluée au regard des exigences en matière de stabilité (poids), d'acoustique (émission sonore) et d'aspects techniques (EPB et puissances). Au cours de la phase de conception définitive, une nouvelle sélection des pompes à chaleur

Rubrique	Installation	Seuil atteint	Classe
	PAC Air/Eau	2 x 29 kg de R454B 43,8 kW 13,51 T _{eq} CO ₂	
148-A	Transformateurs statiques avec une puissance nominale	2 x 630 kVA	3
153-A	Ventilation	1x 28.000 m ³ /h 1 x 23.800 m ³ /h	2

aura lieu, sur la base des puissances effectives et en tenant compte des évolutions du marché, conformément à la réglementation bruxelloise, belge et européenne en vigueur à ce moment-là.

III. Justification du projet, description de ses objectifs et calendrier de sa réalisation

III.1. Justification de la demande

Ainsi qu'évoqué précédemment, le projet vise la reconversion d'un immeuble de bureaux d'environ 10.042m² bruts hors-sols en un immeuble abritant 14.500 m² de logements. Plus précisément le projet vise à aménager :

- 144 logements, allant du studio à l'appartement 3 chambres ;
- Des locaux polyvalents ;
- Un parking semi-enterré présentant :
 - 119 emplacements pour les voitures ;
 - 317 emplacements pour les vélos.

Etant donné la superficie supérieure projetée pour les logements (> 2.500 m²), la rubrique 32 de l'annexe B du CoBAT5 s'applique, ce qui induit l'obligation de joindre un rapport d'incidences à la demande de permis d'urbanisme.

Le site est actuellement couvert par un permis d'environnement de classe 1B (réf. PE/1B/2018/695176), valide jusqu'au 19/11/2035, autorisant, entre autres, 171 places de parking. Dans le cadre du projet, la capacité du parking sera réduite à 119 places, et le bâtiment sera équipé de nouvelles installations techniques, notamment un système géothermique fermé et de nouvelles pompes à chaleur. Au vu de ces modifications, un nouveau permis d'environnement de classe 1B doit également être demandé, suivant une procédure de permis mixte.

Le présent rapport d'incidences est destiné à accompagner les 2 demandes de permis.

III.2. Description des objectifs

Les principaux objectifs du projet sont les suivants :

- Faire d'un bâtiment de bureaux datant des années 90, aujourd'hui sous exploité, un immeuble de logements de qualité afin de répondre à la demande en logement à l'échelle de la Région, mais également à l'échelle de la commune d'Anderlecht ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants du quartier en aménageant un espace vert accessible au public
- Optimiser la gestion intégrée des eaux pluviales de manière à désengorger l'égout en cas de fortes pluies ;
- Végétaliser une partie des toitures de l'immeuble ;
- Supprimer les installations de combustion d'énergie fossile et les remplacer par un système géothermique couplé à des pompes à chaleur, avec pour effet :
 - Une meilleure efficacité énergétique du système de production de chaleur ;
 - L'absence de rejet de gaz de combustion dans l'air.
- Améliorer l'isolation thermique de l'immeuble en vue de limiter les besoins en chauffage ;
- Proposer des dispositifs de stationnement pour vélos afin d'encourager la mobilité douce des habitants.

III.3. Calendrier de réalisation

L'introduction de la demande de permis d'urbanisme est prévue pour la fin du mois de mars 2026.

Le début du chantier est quant à lui envisagé au 31 décembre 2027, pour une durée de 24 mois.

Le déroulement du chantier est abordé de manière plus détaillée dans la section VI.1.

IV. Synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit, esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement
--

IV.1. Alternative « zéro »

L'alternative « zéro » consiste à conserver l'immeuble de bureau tel qu'existant, soit un bâtiment Des années 90, sous exploité et ne permettant pas de répondre à la demande en logement de qualité à Bruxelles, et plus précisément à Anderlecht.

Vu la date de construction du bâtiment, l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment existant peut être améliorée. Les pertes de chaleur liée à cette isolation qui n'est pas optimale induit inévitablement une consommation énergétique élevée pour répondre aux besoins des occupants. Notons en parallèle que le bâtiment ne dispose aujourd'hui d'aucune source d'énergie renouvelable.

Enfin, le bâtiment ne comporte aucune mesure particulière en termes de durabilité : aménagements Pour vélo, gestion intégrée des eaux pluviales, végétalisation de la toiture, ...

IV.2. Alternative géothermie ouverte

Le projet a évalué les possibilités d'aménagement d'un système géothermique ouvert pour répondre aux besoins en chauffage des futurs habitants de l'immeuble.

Pour rappel, la géothermie ouverte fonctionne par prélèvement et réinjection de l'eau présente dans l'aquifère au sein duquel s'implantent les sondes.

Toutefois, selon Bruxelles Environnement, un forage réalisé en 2018 par le Westland Shopping, voisin du projet, pour évaluer le potentiel de ce type d'installation a mis en évidence la présence d'argilites en poudre sans eau, et ce jusqu'à une profondeur de 150 m. Cette composition géologique traduit une impossibilité technique d'y installer une géothermie ouverte.

Dans ce contexte, un système géothermique fermé a finalement été préféré au système ouvert.

V. Evaluation des incidences du site sur l'environnement

V.1. Aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine

V.1.1. Contexte local

V.1.1.1. Outils réglementaires

(a) Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) couvre l'ensemble du territoire régional. En vigueur depuis 2001, il a valeur réglementaire et force obligatoire.

Comme le montre la figure ci-dessous, le site du projet est repris en **zone d'habitation**, soit une zone affectée aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux, aux activités productives et à des surfaces commerciales au rez-de-chaussée en dehors des liserés commerciaux.

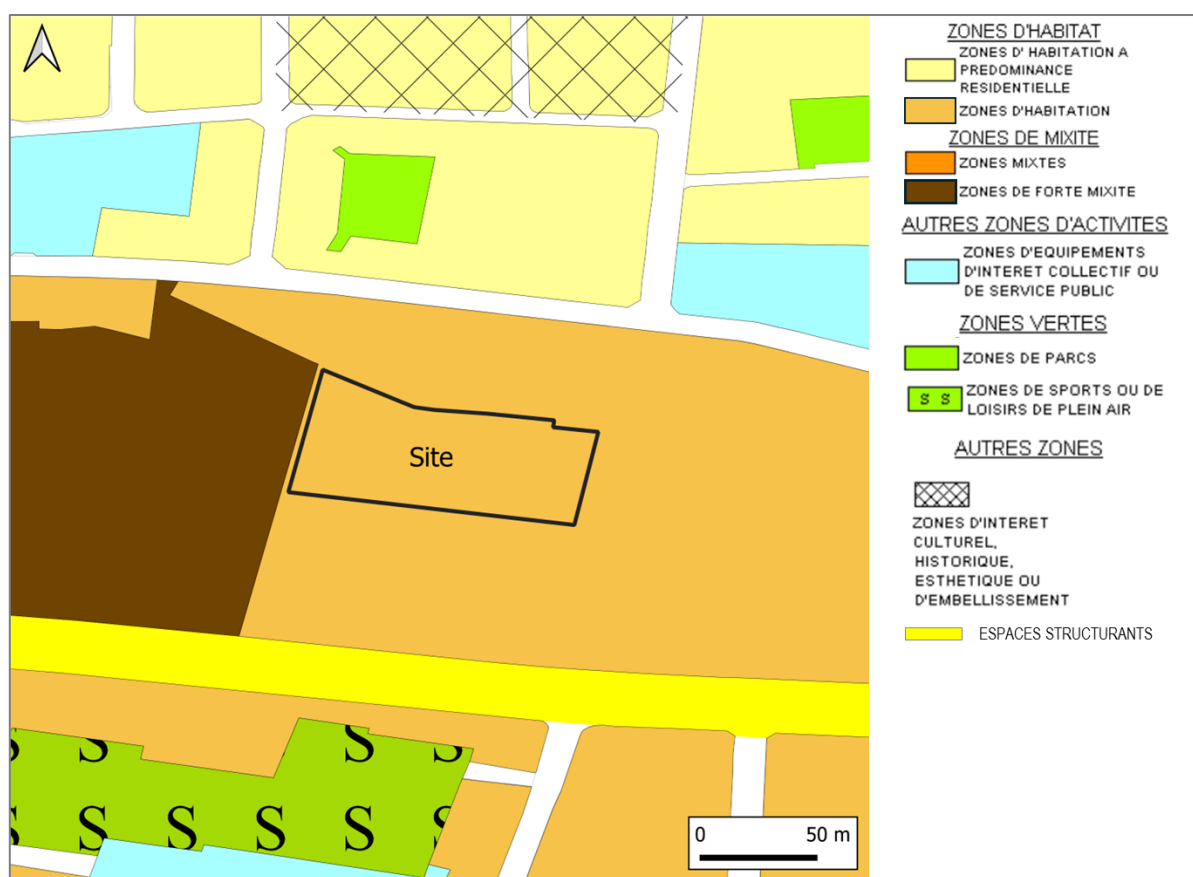


Figure 15 : Localisation du site du projet par rapport au PRAS (Source : BruGIS, Parcellaire cadastrale (2025) - Annotations : Advista)

(b) Plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

Le site est compris au sein du périmètre du PPAS « Quartier vallée du Broeck - phase 2 ».

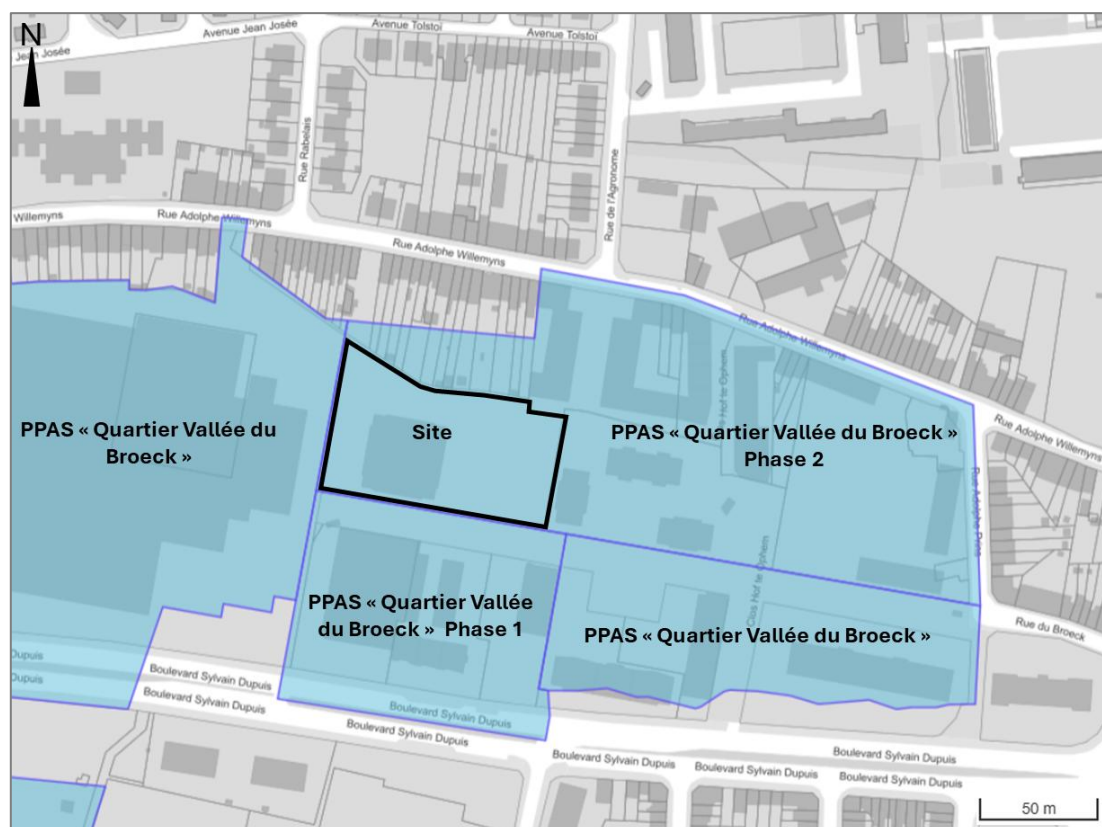


Figure 16 : Localisation du PPAS "Quartier Vallée du Broeck" au sein duquel est repris le site du projet (source : BruGIS)

(c) *Règlement régional d'urbanisme (RRU)*

Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) a été adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21/11/2006 et est entré en vigueur le 03/01/2007.

Le projet est notamment concerné par :

- Le **titre I** relatif aux caractéristiques des constructions et de leurs abords ;
- Le **titre II** relatif aux normes d'habitabilité des logements ;
- Le **titre IV** relatif à l'accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite ;
- Le **titre VIII** relatif aux normes de stationnement en dehors de la voie publique. L'article 6 du chapitre 3 relatif aux immeubles de logements multiples, qui indique le nombre minimal et maximal d'emplacements de parking à prévoir, n'est cependant pas d'application dans le cadre de la présente demande. Cet article n'est en effet applicable que lors de la construction ou reconstruction d'un immeuble à logements multiples et non, comme en l'espèce, en cas de maintien d'une construction existante, même en cas de changement de destination.

Nous reviendrons plus en détails sur le contenu de ces titres au point relatif à l'évaluation des incidences sur l'urbanisme, l'aménagement du territoire et le patrimoine.

(d) *Règlement communal d'urbanisme (RCU)*

La commune d'Anderlecht possède un RCU datant du 22 décembre 2016. Le tableau suivant en synthétise les principales dispositions.

Tableau 6 : Prescriptions du RCU de la commune d'Anderlecht

Titres du RCU	Dispositions
Titre I	Art. 5 : Les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant

compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public.

Les règles d'implantation et de gabarits fixées par les dispositions en vigueur sont d'application.

Art. 8 :

§1. La composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage, sauf lorsque ces derniers nuisent à la beauté du site. Les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique.

§2. Les façades des grands immeubles isolés, qu'elles soient ou non visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique. Le recours à des façades végétales est autorisé.

Art. 9 :

§1. Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage (éviter notamment les matériaux réfléchissants portant atteinte au voisinage).

§3. Les matériaux suivants sont interdits pour le parement des façades :

- Ciment ondulé ;
- Verre réfléchissant à effet miroir.

Art. 23 : Les nouvelles toitures plates de plus de 20 m² sont aménagées en toiture verte. Cette obligation ne s'applique pas aux parties de toiture couvertes par des capteurs solaires ou aménagées en terrasses, ni aux coupoles et aux verrières. Les parties de toiture couvertes par des capteurs solaires ou aménagées en terrasses, les coupoles et les verrières ne sont pas prises en compte dans le calcul de la superficie totale de la toiture plate.

Art. 29 :

§1. Les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation répondent aux conditions suivantes :

1° ils ne sont pas placés dans l'épaisseur des murs mitoyens ;

2° ils ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et répondent aux conditions suivantes :

- Ils ne débouchent pas en façade avant ;
- Ils ne débouchent pas à moins de 0,60 m d'une fenêtre et des limites mitoyennes.

3° ils sont regroupés de façon à limiter le nombre de souches de ventilation.

Art. 37 : Le placement de capteurs solaires ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et répond aux conditions suivantes :

1° ils s'intègrent dans la composition de la façade ou de la toiture contre laquelle ils sont placés et ne compromettent pas leur esthétique ;

2° ils sont placés de manière à réduire leur impact visuel depuis l'espace public ;

3° ils ne compromettent pas l'ensoleillement d'un terrain voisin ni de l'espace public ;

4° ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage (reflets...).

Art. 38 :

§2. Dans le cas d'une nouvelle construction ou dans le cas de rénovation lourde :

- La construction est munie d'un réseau d'eau séparatif ;
- Les eaux pluviales issues de toutes les toitures sont dirigées vers une (ou plusieurs) citerne(s) de récupération conformément aux normes en vigueur. Ces citernes :
 - Sont raccordées à une ou plusieurs chasses d'eau ou machines à laver ou à un ou plusieurs points d'eau situés à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction conformément aux indications fournies par le gestionnaire de distribution d'eau

	potable. Ces points d'eau sont clairement identifiés comme étant alimentés en eau non potable ; ○ Sont équipées d'un trop-plein relié soit, dans l'ordre de priorité suivant : 1) Vers un dispositif de dispersion in situ ; 2) Vers le maillage bleu ; 3) Vers un dispositif public de collecte des eaux pluviales ; 4) Vers le réseau d'égout public, via le réseau séparatif ; ○ Sont situées à plus de 0,10 m des fondations de l'immeuble dont elles sont l'accessoire et à plus d'1 mètre des limites mitoyennes.
	Art. 45 : §2. Le choix, l'implantation et la densité des espèces végétales se font : ▪ En harmonie avec le paysage existant ; ▪ En tenant compte de la dimension de la zone où elles sont plantées ; ▪ Dans le respect des terrains voisins (de manière à éviter les ombres portées, etc.), afin de ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ; ▪ En favorisant les essences indigènes, en particulier les espèces figurant dans la liste reprise en annexe du règlement. §4. Il est interdit de planter et de semer des espèces invasives.
	Art. 56 : Les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie.
	Art. 64 : §2. Les abords des constructions ne peuvent être imperméabilisés sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrées et de garages ainsi que les espaces de stationnement hors-sol ou sous-sol et les aires de manœuvres, de stockage et de déchargement. Les conditions suivantes sont respectées : ▪ Les espaces de stationnement en sous-sol sont interdits dans la zone de recul ; ▪ La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; ▪ La surface perméable des zones de recul et de cours et jardins est en pleine terre et plantée. ▪ L'aménagement des zones perméables vise au développement qualitatif et quantitatif de la flore. §3. Un plan paysager et de gestion des abords accompagne toute modification de l'aménagement du terrain. Ce plan indique au minimum : ▪ La localisation des accès et aires de manœuvres ; ▪ Les espaces réservés au stationnement ; ▪ Les différents types de revêtements de sol utilisés ; ▪ Les espèces végétales utilisées ; ▪ Le relief du sol et le traitement des différences de niveaux.
Titre III	Art. 7 : §1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la salle de bain ou de douche ne s'ouvre pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf ont pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes du présent §.

Art. 13 :

§1. Les locaux comprenant un appareil à combustion de chauffage ou de production d'eau chaude sont munis d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique.

§2. Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, ventilés naturellement et directement par une baie ouvrante donnant vers l'extérieur.

Cette disposition ne s'applique pas pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, si :

- Cette pièce est reliée par une ouverture à une pièce qui dispose d'une baie ouvrant vers l'extérieur ;
- La pièce centrale n'est pas une chambre à coucher.

Art. 16 : L'accès piéton, depuis l'espace public, aux nouveaux logements créés en intérieur d'îlot est aisé et sécurisé.

Art. 17 : Tout logement créé partiellement ou totalement au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot dans un immeuble neuf ou existant dispose d'un espace extérieur privatif d'agrément (jardin, cour, patio ou terrasse) qui soit indépendant des servitudes de passage.

Nous reviendrons sur le respect de ces dispositions aux points relatifs à l'évaluation des incidences sur l'urbanisme et les eaux de surface.

(e) *Plan d'Aménagement Directeur (PAD)*

Le site du projet n'est concerné par aucun PAD.

V.1.1.2. Outils stratégiques

(a) *Plan régional de développement durable (PRDD)*

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), entré en vigueur le 20 novembre 2018, remplace le Plan Régional de Développement (PRD) datant de 2002.

Ce plan a valeur indicative. Il fixe ainsi les objectifs et priorités de développement durable de la Région, en fonction des besoins économiques, sociaux, environnementaux et de mobilité.

La vision territoriale est déclinée sous forme de cartes (1 à 8) à l'échelle régionale.

Selon la **carte n°1 « Armature spatiale et vision pour Bruxelles »**, le projet est implanté à proximité d'un centre de quartier.

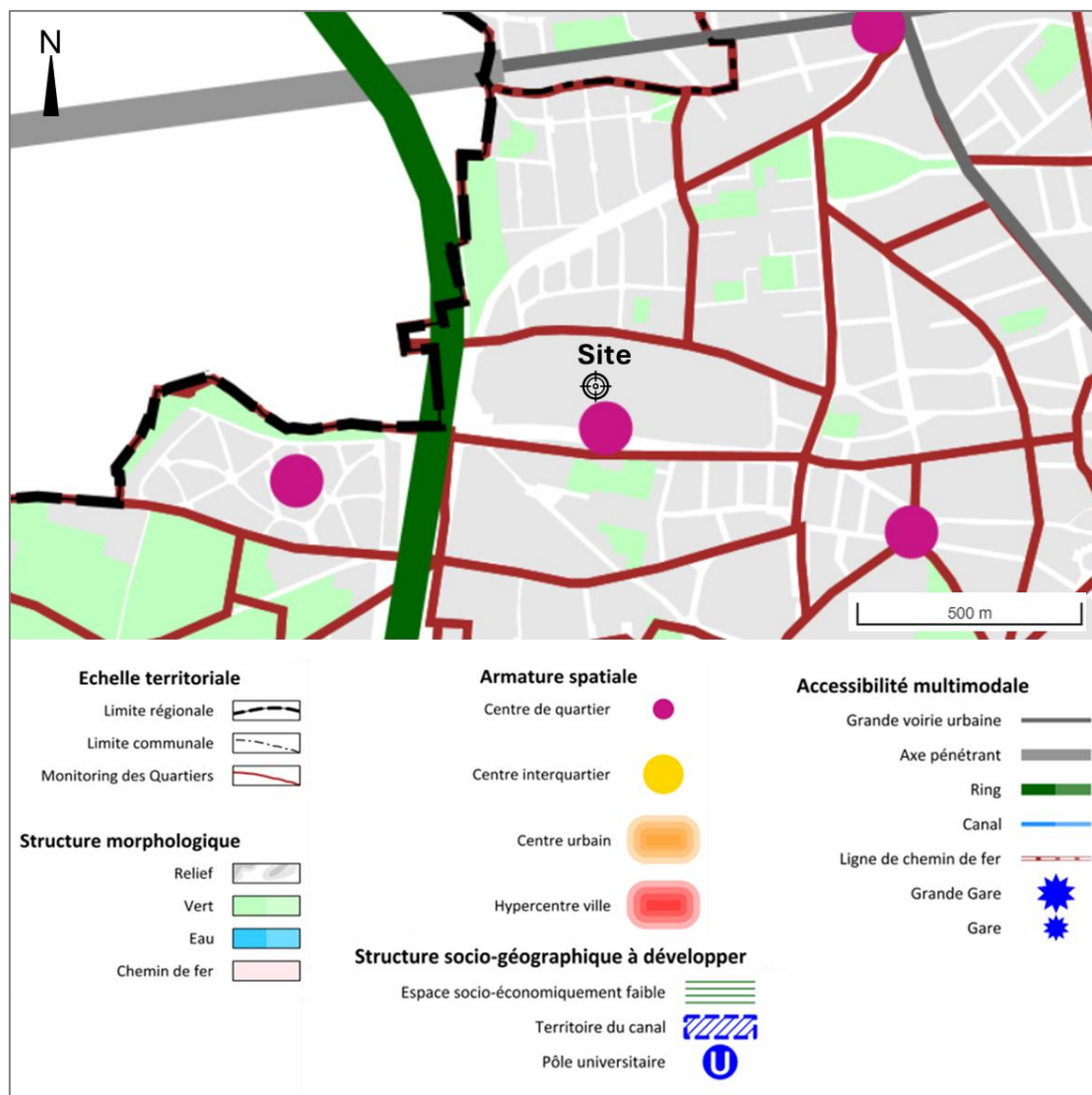


Figure 17 : Extrait de la carte 1 du PRDD « Armature spatiale et vision pour Bruxelles » (source : BruGIS)

La **carte n°2 « Grandes ressources foncières »** indique que le site se trouve au sein du pôle d'échelle intercommunale et local « Westland ».



Figure 18 : Extrait de la carte 2 du PRDD « Grandes ressources foncières » (source : perspective.brussels)

La carte n°3 « **Maillage écologique** » ne reprend pas le site dans une zone d'enjeux en tant que telle. Toutefois, il se trouve à proximité d'une zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique, notamment par la présence de la promenade verte, qui représente un corridor écologique. Ces 2 éléments font partie d'un espace ouvert structurant et s'intègrent à la stratégie de développement de lieux multifonctionnels (détente, récréatif, régulation climatique, accueillant la biodiversité, ...) visant à améliorer la qualité de vie des habitants.



Figure 19 : Extrait de la carte 3 du PRDD « Maillage écologique » (source : perspective.brussels)

Finalement, selon la carte n°4 « **Espace public et rénovation urbaine** », un noyau d'identité local à créer est identifié à proximité du site.

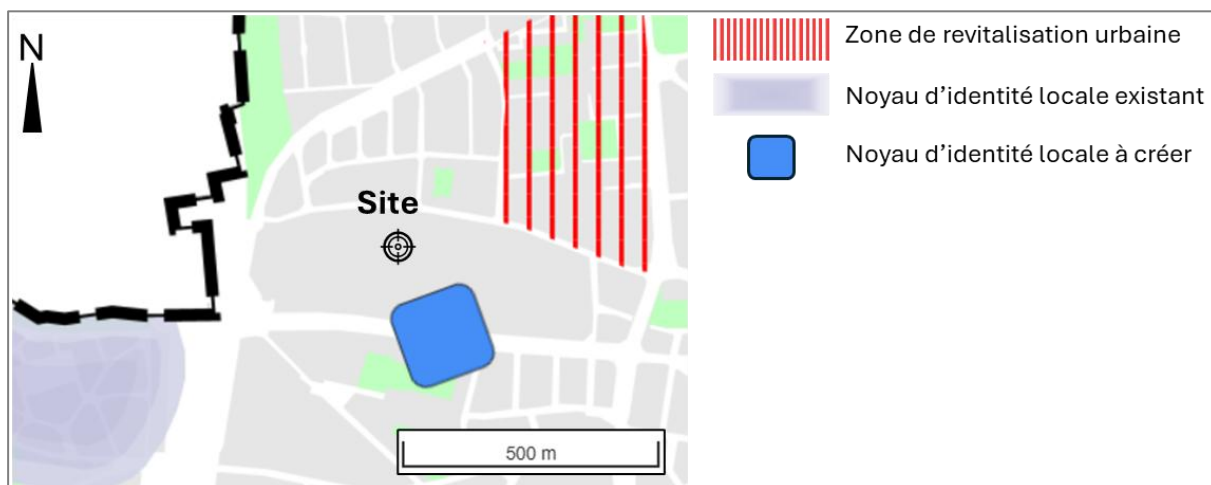


Figure 20 : Extrait de la carte 3 du PRDD « Espace public et rénovation urbaine » (source : perspective.brussels)

(b) *Zone de revitalisation urbaine (ZRU)*

Afin de revitaliser les quartiers en difficulté, la Région de Bruxelles-Capitale a défini une **Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU)** où le secteur public renforce ses investissements. Pour ce faire, divers outils de revitalisation sont mis en œuvre tels que les Contrats de Quartier Durable (CQD), les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU), les Primes à la rénovation et à l'embellissement des façades ou la majoration de l'abattement des droits d'enregistrement.

Le projet s'inscrit ne s'inscrit pas dans cette ZRU, mais se trouve à proximité directe.

Le site du projet n'est repris dans aucun CRU et ou CQD.

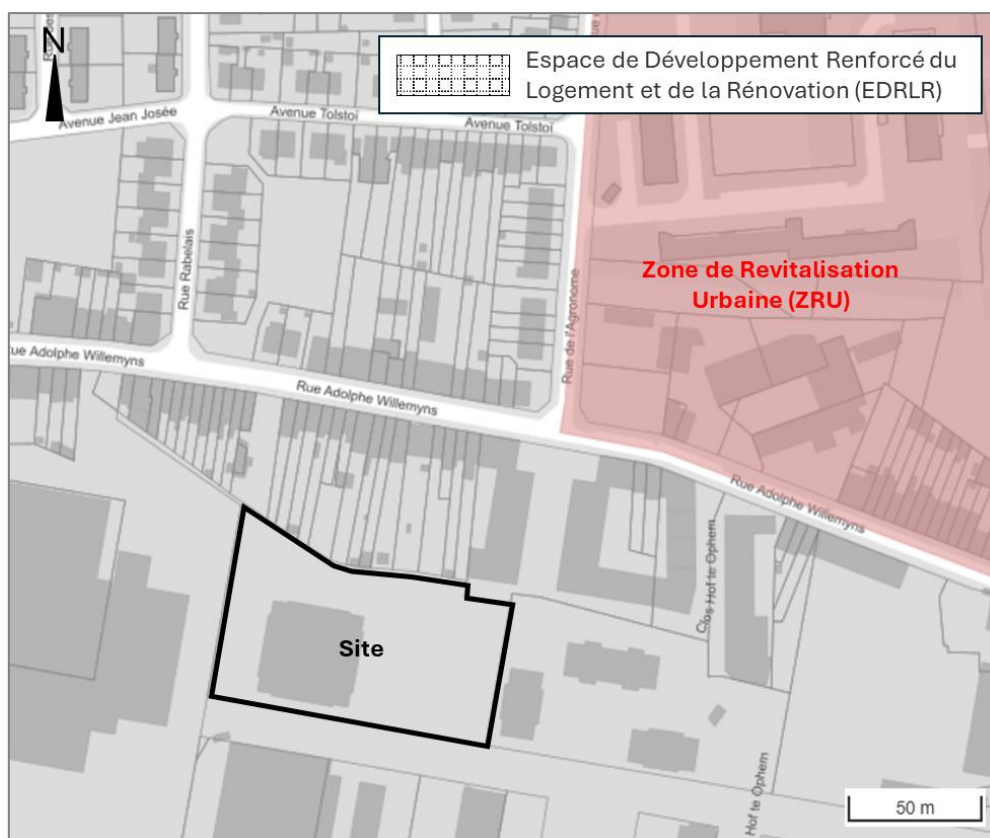


Figure 21 : Localisation du site du projet par rapport à la Zone de Revitalisation Urbaine - ZRU (Source : perspective.brussels)

Le site ne s'inscrit pas non plus dans un **périmètre EDRLR**, qui définit un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

(c) Plan communal de développement (PCD)

La commune d'Anderlecht possède un Plan Communal de Développement datant de 2021. Néanmoins, le site n'est pas compris dans les 4 secteurs clefs au sein desquels les actions de ce Plan sont prévues.

V.1.1.3. Permis de lotir

Le site n'est pas concerné par un permis de lotir.

V.1.1.4. Patrimoine architectural

Le site n'accueille aucun bien classé ou repris à l'inventaire.

Quelques bâtiments à proximité du site et donnant sur le boulevard Sylvain Dupuis sont repris à l'inventaire architectural du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale. Un bâtiment repris à l'inventaire se trouve également au nord-est du site, en bordure du parc du Peterbos.

Selon l'inventaire architectural du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale, ces immeubles présentent des intérêts esthétiques, historiques et urbanistiques.



Figure 22 : Localisation et visualisation des biens repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Source : Urban Brussels - Annotations : Advista)

V.1.1.5. Patrimoine archéologique

Selon l'atlas du sous-sol archéologique de la Région, aucun élément d'intérêt archéologique n'a été identifié dans les environs du projet.

Précisons que l'inventaire archéologique et historique fait état d'une ferme disparue, la « Ferme du hameau d'Opphem » (entre le 14^e et le 20^e siècle), à proximité du site. En outre, le site est repris au sein de la zone d'extension de cette ferme.

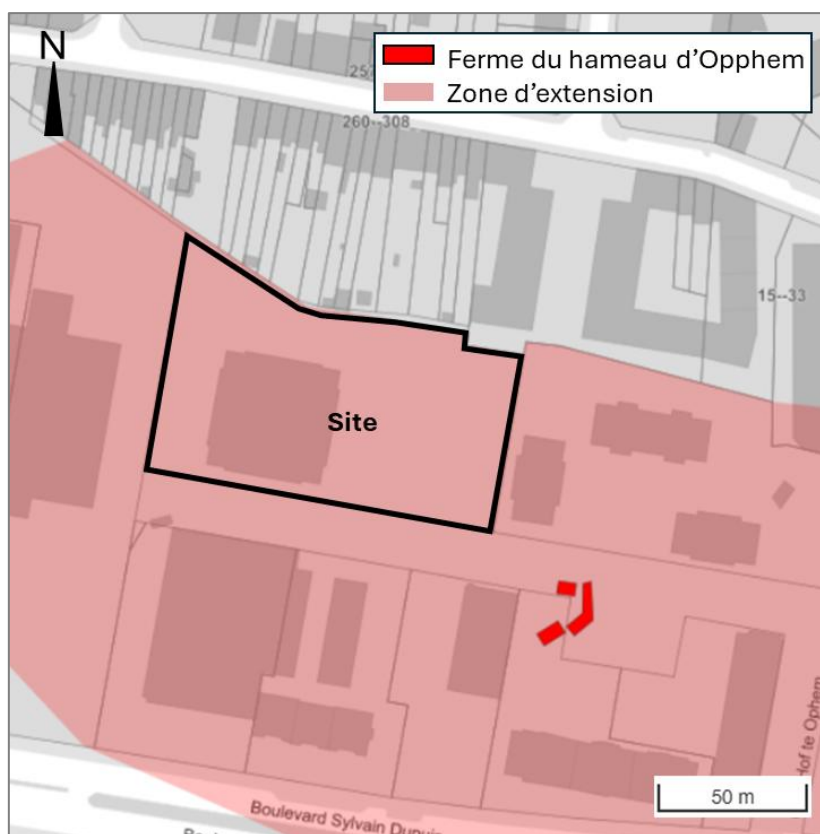


Figure 23 : Eléments de l'Atlas Archéologique à proximité du site (source : Patrimoine.brussels)

V.1.1.6. Patrimoine naturel

Le site n'accueille aucun élément naturel classé ou repris à l'inventaire légal. Notons toutefois qu'un arbre repris à l'inventaire légal se trouve à moins de 100 m au nord du site. Il s'agit d'un hêtre d'Europe (*Fagus Sylvatica*) de 16 m de haut, avec une circonférence de 331 cm, ce qui en fait le 109^e plus gros arbre de son espèce en région bruxelloise.

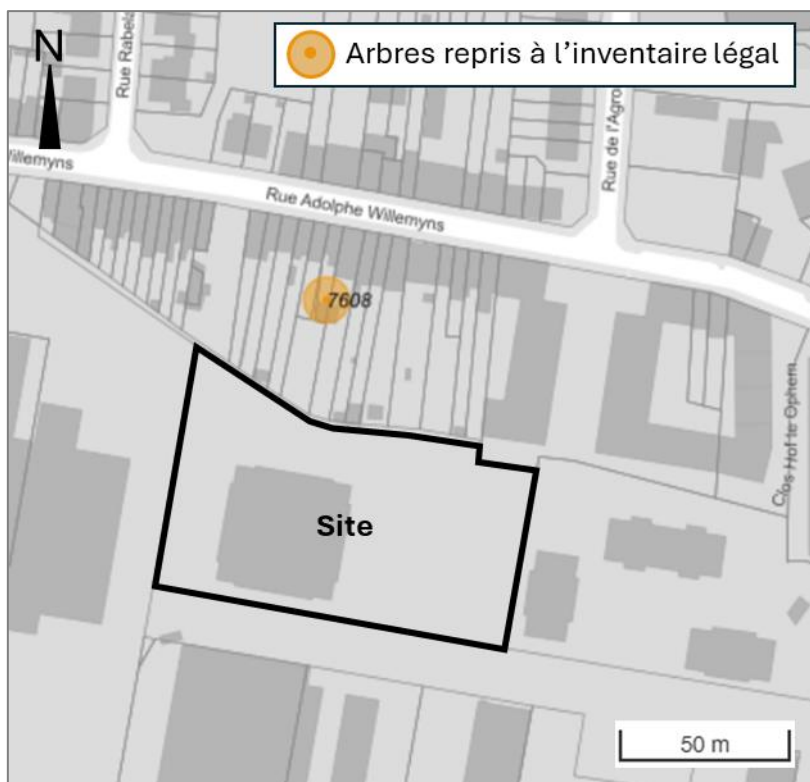


Figure 24 : Localisation des arbres repris à l'inventaire légale (source : patrimoine.brussels)

V.1.2. Incidences environnementales

V.1.2.1. Conformité réglementaire

(a) PRAS et PPAS.

i. Prescriptions particulières du PRAS

Les prescriptions particulières du PRAS pour la **zone d'habitation** prévoient :

« Ces zones sont affectées aux logements.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble. »

Le projet étant exclusivement affecté à du logement, il est conforme aux prescriptions du PRAS.

ii. Prescriptions particulières du PPAS « Quartier Vallée du Broeck – Phase 2 »

Comme le montre la figure ci-dessous, le projet chevauche plusieurs zones du PPAS. Plus précisément, il s'agit de :

- Zone I – Logements
- Zone IV - Parkings⁴
- Zone VI – Espaces verts
- Zone VIII - Voiries

⁴ Bien que la Figure 25 en reprenne pas explicitement cette zone sur le plan des affectations, ces prescriptions urbanistiques s'appliquent à tout projet qui s'inscrit dans le périmètre du PPAS.

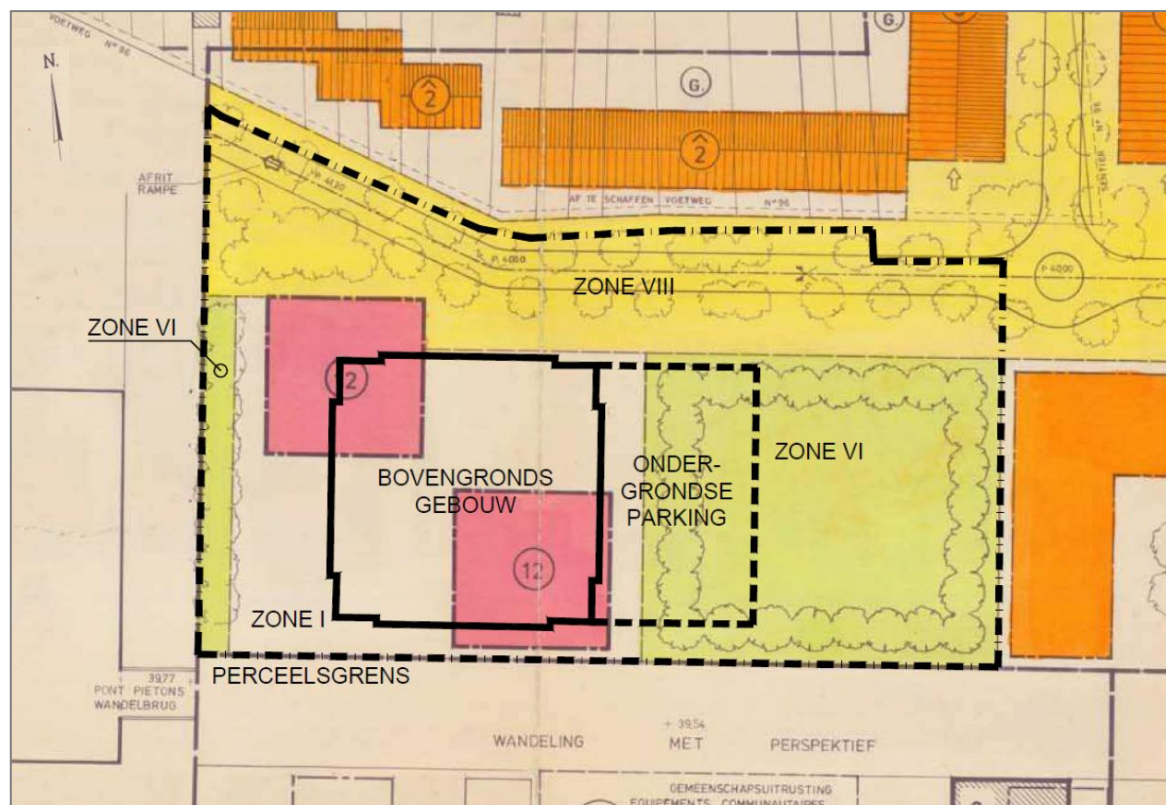


Figure 25 : Implantation du projet par rapport au PPAS "Quartier Vallée du Broeck - Phase 2" (source : Commune d'Anderlecht ; note explicative du projet - GML Estate)

Les prescriptions de PPAS prévoient :

- **Pour la zone I - Logements :**

- Affectations :

« [...] une affectation de logement. D'autres affectations sont néanmoins admises, comme par exemple : des immeubles de séjours de type hôtels, des activités de service à destination publique ou semi-publique, ou encore des immeubles destinés aux fonctions tertiaires et quaternaires, publiques ou privées, en ce compris les annexes et connexes nécessaires pour leur équipement le plus complet.

[...] dans les bâtiments destinés au logement, les rez-de-chaussée, les mezzanines ou premiers étages pourront être affectés aux usages suivants : hall, salles de réception, garages de vélos et de poussettes, morgues, logements (conciergeries), cabinets de travail ou de consultation pour professions libérales (médecins, architectes, notaires, etc. ...), commerce de première nécessité ou de luxe, locaux de réunions et de contacts sociaux, artisanat et atelier d'art, etc. ... ne créant pas de troubles de voisinage et non interdits dans l'acte de vente. »

Le projet ne prévoit que du logement, conformément avec l'affectation prévue par cette zone.

Le rez-de-chaussée accueillera des logements mais également 1 espace polyvalent favorisant les contacts sociaux entre les habitants et 2 locaux pour poussettes. Au niveau R+1, outre les logements, ce sont 4 espaces polyvalents supplémentaires qui sont prévus. Le projet est donc conforme aux prescriptions du PPAS en termes d'affectations.

- Gabarits :

« Des modifications d'implantation et de hauteur (gabarits) pouvant aller jusqu'à la création d'îlots fermés y sont admissibles à condition :

- a) Que le volume général résultant de l'implantation figurée au plan à titre indicatif ne soit pas dépassé et que bâtiments et composition y gardent le rôle d'immeubles- signal pour le quartier ;
- b) Que des bâtiments ayant une hauteur telle qu'elle dépasse la moitié de la distance les séparant d'autres bâtiments soient évités dès que ce rapprochement implique des façades se faisant

face sur plus de 20 mètres (ceci afin de ne pas exclure la création d'îlots fermés ou semi-fermés);

- c) *Que ces modifications s'harmonisent avec la situation existante tant du point de vue de la composition que du point de vue architectural et qu'en particulier le grand axe piétonnier soit maintenu. »*

L'emprise du projet est la même que celle du bâtiment existant : elle est circonscrite dans la zone I et n'empiète pas sur les zones adjacentes, y compris en façade nord, alignée sur la limite entre la zone VI et la zone VIII.

Au sein de la zone I, 2 volumes de 13 niveaux (R+12) sont autorisés par le PPAS. Selon le plan de zonage, chaque volume a une emprise de 25 m sur 25 m. Autrement dit, un étage fait 625 m² et un bloc de 13 niveaux fait 8.125 m². La superficie totale autorisée dans la zone I s'élève donc à 16.250 m².

En l'occurrence, le projet prévoit 9 niveaux (R+8) pour une superficie de plancher de 14.944 m², ce qui ne dépasse pas la superficie prévue par le PPAS.

En outre, le projet ne prévoit pas de modifier le grand axe piétonnier longeant le flanc sud de la parcelle. Il vient même créer un nouvel axe piétonnier contournant le bâtiment par le nord.

En termes de composition et de traitement architectural, nous renvoyons au point **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** *Intégration urbanistique.*

Le projet est donc conforme aux prescriptions du PPAS en termes de gabarits.

▪ **Pour la zone IV – Parking :**

Ces prescriptions urbanistiques s'appliquent à tout projet qui s'inscrit dans le périmètre du PPAS.

« [...] pour les logements de plus de 150 m², il sera exigé 2 emplacements au lieu d'un; [...] »

Aucun des logements projetés ne proposera de surface brute supérieure à 107 m². Dès lors, cette prescription n'est pas applicable au projet.

▪ **Pour la zone VI - Espaces verts :**

« Les espaces seront accessibles au public et viendront se raccorder à la promenade/perspective publique qu'ils compléteront. Ils seront plantés, munis de chemins, d'aires de repos et de jeux. Celui situé entre les zones I et II sera conçu comme zone tampon. Le parking et la circulation des véhicules y sont interdits ce que devront réaliser des obstacles permanents et autres dispositifs. Un accès pour le Service Incendie ne peut y être aménagé qu'en respectant les principes ci-dessus et tout en étant réduit au minimum (largeur 4m). Des emprises en sous-sol ne pourront être autorisées que si elles sont inévitables, inférieures à 10% de la surface, et ne dérangent en rien l'aménagement et le fonctionnement de l'espace vert, ou ne donnent pas lieu à chemins ou rampes d'accès pour véhicules. »

Le projet prévoit l'aménagement d'un parc privé, géré par le futur propriétaire, accessible au public. Celui-ci sera équipé de zones de repos et de jeux, et plusieurs chemins piétons et cyclistes seront établis au travers du parc.

Le projet ne prévoit aucune modification de structure ou de volume de ce parking, de sorte que son maintien peut être considéré comme inévitable dans le cadre du projet. Par ailleurs, cette construction en sous-sol ne compromet pas l'aménagement paysager qui le surplombe, notamment grâce à la présence d'une épaisseur de terre variant de 45 à 80 cm au-dessus de sa dalle. L'accès au parking s'effectuera par la voie carrossable existante en façade ouest. Elle s'implantera entièrement en zone I pour préserver la bande de zone VI prévue par le PPAS à cet endroit.

Notons que le chemin piéton principal, qui relie le bâtiment au Clos *Hof te Ophem* présentera un revêtement adéquat (2 m de béton lavé au centre + 2 x 1 m de gazon renforcé de part et d'autre) pour la circulation des véhicules d'interventions, tel que requis par le SIAMU. Ces véhicules seront les seuls véhicules motorisés autorisés sur ce chemin.

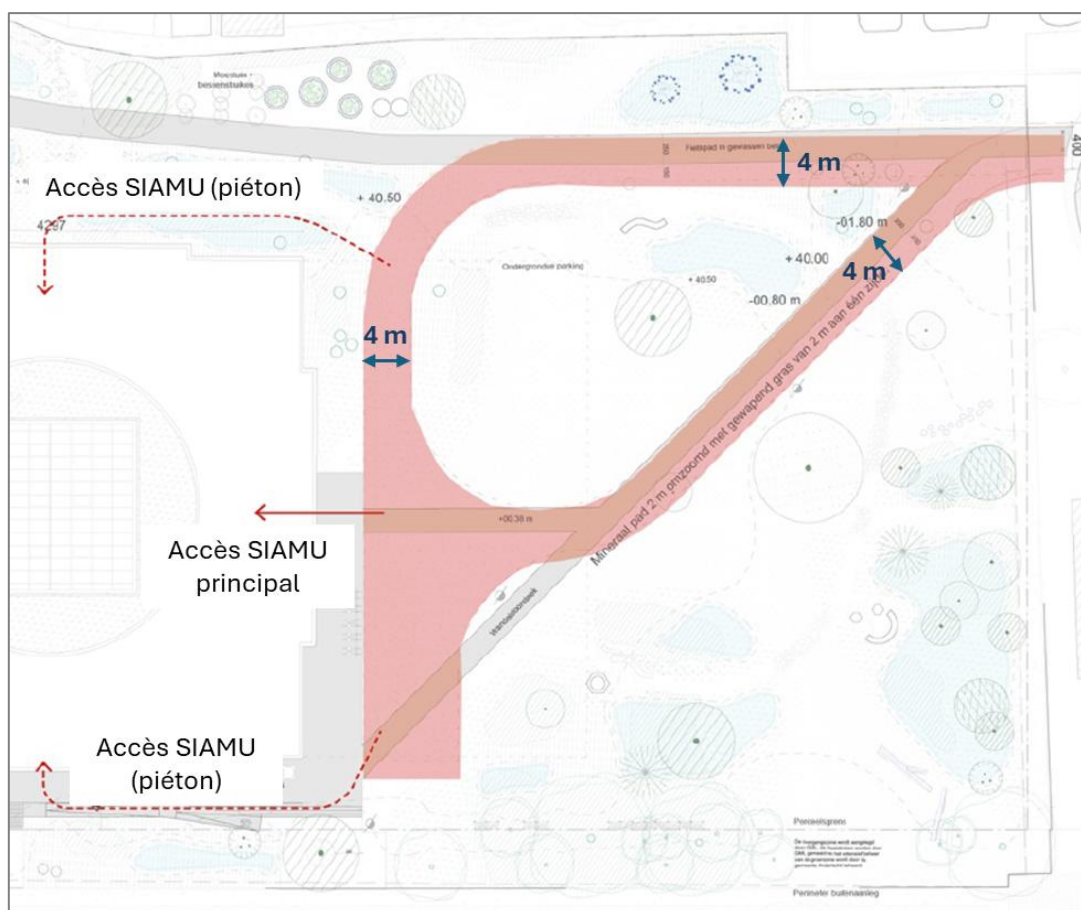


Figure 26 : Localisation de l'accès SIAMU (source : 51N4E)

Rappelons que le projet vise également à installer 66 sondes géothermiques mais ces dernières ne constituent pas une « construction » en sous-sol au sens urbanistique du texte.

▪ Pour la zone VIII - Voiries

« Espace public ou privé destiné à la circulation des piétons et des véhicules, un tiers au moins de la surface sera planté et gazonné.

La voie carrossable ne comportera pas plus de 2 bandes de roulement. Les surfaces de parking seront nettement différenciées de la voie carrossable et ne pourront nuire ni à l'esthétique, ni à la salubrité, ni à la sécurité des usagers. Des plantations, mobiliers urbains, terrasses ou aires de repos peuvent y être aménagés. La voirie sera conçue afin d'assurer la sécurité des habitants et décourager tout transit. Des aménagements du type « Zone résidentielle » ou « Zone 30 km », ronds-points, tracés sinueux y sont recommandés. »

Selon la commune d'Anderlecht⁵, le chemin pédestre compris dans la zone s'intègre mieux dans l'espace vert autour du projet et doit donc être aménagé avec autant de végétation que possible et aussi peu de revêtement dur que possible.

L'ensemble de la zone concernée au sein du projet sera végétalisée, à l'exception de la piste cyclo-piétonne (en béton lavé), ce qui est conforme à la prescription citée. Aucun accès carrossable n'est prévu dans l'emprise de la zone VIII à l'exception du chemin accessibles aux services d'interventions.

Le projet respecte donc les prescriptions prévues pour cette zone VIII du PPAS.

▪ Autres prescriptions

L'article IV *Parkings* du PPAS prévoit :

⁵ GML Estate, 2026. Note explicative, p.11.

Dans l'ensemble du plan, les parkings et autres emplacements pour voitures sont à réaliser en fonction de l'occupation prévue et selon les minima repris à la circulaire du Ministère des Travaux Publics en date du 17/6/1970.

Il est à noter que :

- Les dimensions d'emplacement de parage pourront être réduites à 2,25 m x 4,50 m et la largeur des allées respectivement à 6, 5 et 3m pour des emplacements disposés à 90°, 45° et 30° par rapport à l'axe des allées ;
- Pour les logements de plus de 150 m², il sera exigé 2 emplacements au lieu d'un ;

[...]

Dans le cas où cette prescription, qui réfère à une Circulaire de 1970, s'appliquerait également aux logements collectifs, une dérogation est sollicitée en application de l'article 126 du CoBAT. L'offre en stationnement prévue dans le projet répond aux besoins estimés, dans la ligne directrice fournie par le calculateur de Bruxelles Environnement (2025), à savoir 0,46 emplacement/logement (voir chapitre *Mobilité*).

Pour le surplus, le projet est conforme aux autres prescriptions du PPAS.

(b) RRU

Etant donné que le projet se trouve dans le périmètre d'un PPAS, les prescriptions du PPAS prévalent sur celles du RRU ou les complètent lorsque celui-ci n'est pas applicable. Ainsi, les éléments non-couverts par les prescriptions du PPAS sont soumis aux prescriptions du RRU.

La présente demande est essentiellement conforme à ces dispositions, à l'exception des points ci-dessous, qui requièrent l'octroi de dérogations

Est concerné le titre II - *Normes d'habitabilité des logements*. Pour le surplus, le projet respecte les impositions du RRU.

Pour ce qui concerne le Titre II, l'article 16 impose que tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères. Ce local réunit les conditions suivantes :

- Pouvoir être fermé ;
- Être aisément accessible par les habitants de l'immeuble ;
- Permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique ;
- Avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères.

Le projet déroge au RRU en ce point qu'il n'est pas prévu de local dédié dans l'immeuble. En effet, il est prévu d'installer des conteneurs enterrés à proximité immédiate de l'accès au parking, en accord avec Bruxelles-Propreté. Ces conteneurs seront réservés aux habitants via un badge spécifique et leur nombre est suffisant pour permettre le tri sélectif. Cette solution constitue donc une alternative fonctionnelle au local prévu par le RRU.

Par conséquent, la dérogation sollicitée apparaît justifiée.

(c) RCU

De la même manière que les prescriptions du PPAS prévalent sur celles du RRU, les prescriptions d'un RCU viennent préciser ou compléter les dispositions du RRU à l'échelle communale. Ainsi, les éléments non-couverts par les prescriptions d'un RCU sont soumis aux prescriptions du RRU.

Le projet ne déroge pas au RCU de la commune d'Anderlecht. En ce sens, le projet met en places de meilleures dispositions que celles reprise au titre III, chapitre III – *Hygiène et confort*

En effet, l'article 15 stipule : « Si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé. ». Le projet prévoyant un total de 144 logements, un total de 2 locaux sont spécifiquement prévus pour les voitures d'enfants en plus du parking vélo, séparé et localisé au niveau R-2.

En outre, le projet ne déroge à aucun article du RCU d'Anderlecht.

V.1.2.2. Intégration urbanistique

La structure du bâtiment existant est maintenue mais les façades seront démolies et reconstruites.

Les nouvelles façades afficheront une lecture horizontale, rythmée par des panneaux (profilés, granit...) et les éléments vitrés.

Les panneaux de granit des façades existantes seront poncés sur place et réemployés dans les niveaux R+1 à R+5 des nouvelles façades. Ils afficheront un ton plus clair qu'en situation existante.

Aux étages supérieurs (nouveaux étages), le revêtement de façade sera métallique (aluminium), pour apporter plus de légèreté et contraster avec le revêtement plus massif des étages inférieurs.

Quant à la façade du socle, elle sera réalisée en béton architectonique, tout comme les colonnes, sur qui traverseront toute la hauteur de façade. Une couleur plus chaude sera utilisée pour rompre le ton clair et métallique des panneaux de façades.



Figure 27 : Aperçu visuel du projet, côté parc (source : Architectes)

S'agissant d'un bâtiment isolé, la matérialité des façades s'appréciera dans son ensemble.

En termes de gabarit, l'ilot comporte plusieurs immeubles de gabarits élevés, allant de R+3+T à R+8. En proposant une rehausse du gabarit existant (R+5) pour atteindre un R+8, le projet marque davantage sa singularité dans le paysage. Néanmoins, les distances qui séparent chacune des constructions permet une intégration de ces hauteurs en tant qu'éléments ponctuels dans la composition. Par ailleurs, l'étude d'ensoleillement réalisée sur le projet indique que l'ombre portée n'aura pas d'impact significatif sur les constructions voisines (voir chapitre *Microclimat*).

Enfin, rappelons qu'en **situation future prévisible**, il est prévu que le projet *Westside* s'implante au sud du site. Sa tour de 100 m de haut viendra créer un véritable signal au droit de cet ilot. Les proportions du projet s'inscrivent donc dans le paysage urbain prévisible.

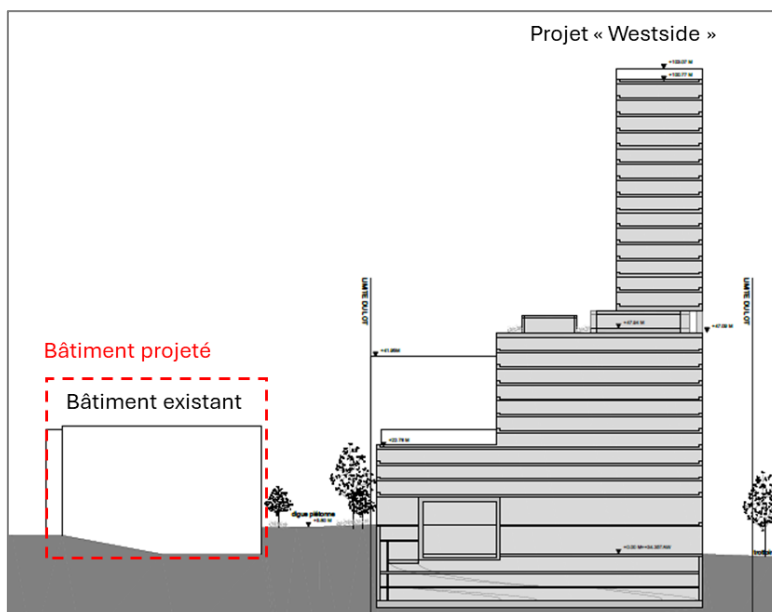


Figure 28 : Comparaison des gabarits du projet et du projet Westside (source : Bruxelles Environnement, GML Estate)

V.1.2.3. Autres outils stratégiques

(a) Le PRDD

Pour rappel, le PRDD planifie le développement de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment via l'amélioration du cadre de vie urbain de manière générale. Plus précisément, le projet se trouve dans une zone de grande ressources foncières.

S'agissant d'espaces stratégiques identifiés pour leur potentiel de développement vis-à-vis des futurs besoins, notamment en logements, le projet s'inscrit dans cette perspective en proposant 144 nouveaux logements.

(b) Recommandations communales

La commune d'Anderlecht formule des recommandations concernant les nouveaux projets résidentiels, notamment concernant la mixité typologique et l'intégration de logements adaptés aux PMR.

Concernant les logements adaptés aux PMR, la commune recommande qu'une proportion raisonnable des logements projetés (environ 5 %) soit effectivement adaptée. En l'occurrence, le projet prévoit 11 logements adaptés, soit 8 % des logements du programme, dépassant ainsi la recommandation communale.

S'agissant de la mixité typologique du projet, la commune recommande de prévoir au moins 20 % de logements de 3 chambres ou plus et 20 % des unités avec une superficie égale ou supérieure à 60 m². Le projet répond favorablement à ces deux recommandations puisque :

- Bien qu'aucun logement de 4 chambres ne soit prévu, les appartements de 3 chambres représentent exactement 20 % du programme ;
- 90 % des logements disposent d'une superficie supérieure à 60 m².

Le projet s'inscrit donc dans les lignes stratégiques de la Région et de la Commune.

V.1.2.4. Patrimoine

Pour rappel, le site n'accueille aucun bien classé ou repris à l'inventaire du patrimoine architectural. En revanche, il se situe dans une zone d'extension d'un site archéologique. Dès lors, la zone est protégée et considérée comme sensible du point de vue du patrimoine archéologique.

Le projet ne prévoit toutefois qu'un terrassement paysager, ce qui limite l'excavation de terre et par là, le risque de dommages à d'éventuels vestiges archéologiques enterrés. L'impact du projet sur le patrimoine est donc considéré comme limité.

V.1.3. Conclusion

En comparaison à la situation existante, le projet change l'affectation de l'immeuble et augmente les gabarits, conformément aux outils réglementaires en vigueur sur cette parcelle. Quelques dérogations urbanistiques sont sollicitées mais elles apparaissent toutes justifiées. Par ailleurs, l'impact de ces modifications sur le paysage urbain et sur le patrimoine est jugé non significatif.

V.2. Mobilité

V.2.1. Contexte local

Pour rappel, le site est localisé en intérieur d'îlot et n'est accessible que par des voies lentes, à l'exception du personnel du site, qui bénéficie d'un accès carrossable séparé.



Figure 29 : Contexte viaire du site (source : MobiGIS)

V.2.1.1. Statut des voiries

Le Plan régional de mobilité (PRM) *Good Move* constitue un instrument stratégique, mais aussi opérationnel et réglementaire qui définit les grandes orientations politiques dans le domaine de la mobilité pour la période 2020-2030.

Il prévoit pour sa part une spécialisation multimodale des voiries en trois catégories pour les piétons, vélos, transports publics, automobiles, chaque niveau assurant une fonction déterminée :

- PLUS : les grands axes à l'échelle métropolitaine, assurant l'accessibilité de Bruxelles et de ses grands pôles existants et à développer ;
- CONFORT : les axes de liaison qui complètent le maillage des différents réseaux ;
- QUARTIER : des quartiers apaisés où les fonctions de séjour prennent le pas sur les fonctions de déplacement qui doivent se limiter aux accès locaux.

Cette approche permet de maîtriser la demande de trafic, dans le but de rééquilibrer la répartition de l'espace public au profit de l'ensemble des usagers et de valoriser les formes de mobilité actives et le recours au transport public.

Le tableau suivant caractérise selon cette approche les 4 rues entourant l'îlot du projet.

Tableau 7 : Spécialisation multimodale des voiries (source : Bruxelles Mobilité)

Nom de la rue	Mode de transport				
	Piétons	Vélos	Transports publics	Automobiles	Poids lourds
Boulevard Sylvain Dupuis	CONFORT	CONFORT	CONFORT	PLUS	QUARTIER
Boulevard Marie Groeninckx – De May	CONFORT	PLUS	PLUS	PLUS	QUARTIER
Rue Adolphe Willemyns	CONFORT	QUARTIER	AUTRE	QUARTIER	QUARTIER
Boulevard Joseph Bracops	/	/	/	/	/

V.2.1.2. Piétons

Le site se trouve en intérieur d'îlot et n'est accessible que par des chemins de terre depuis le clos Hof te Ophem. L'ensemble des trottoirs du clos est en bon état et assez large que pour les emprunter confortablement.

De même, les chemins de terre, dont les chemins de promenade qui bordent le sud du site, sont en bon état et plutôt lisses.

V.2.1.3. Vélos

a) Aménagements cyclables

La rue Adolphe Willemyns ne comporte aucun aménagement cyclable.

Le boulevard Sylvain Dupuis comporte dans un sens de circulation, une bande cyclable bidirectionnelle, tandis que le boulevard Maria Groeninckx-De May comporte un couloir de circulation pour les bus et les vélos de chaque côté de la voirie.

b) Itinéraires Cyclables Régionaux (ICR)

Le boulevard Joseph Bracops et le boulevard Maria Groeninckx – De May font partie des voiries du RER vélo.

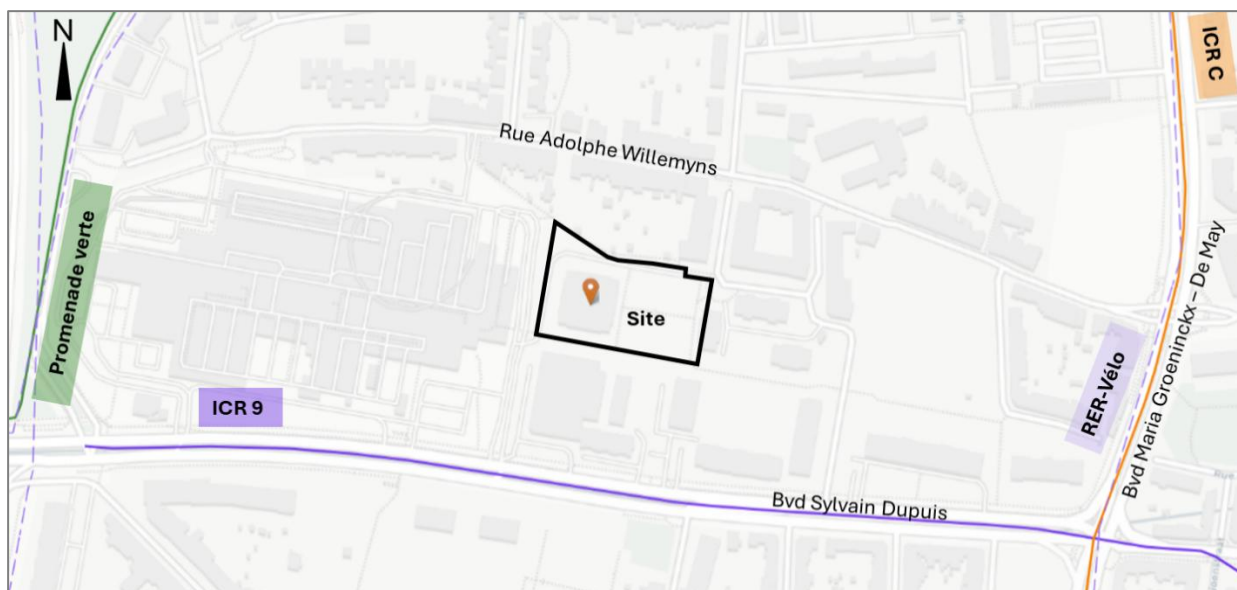


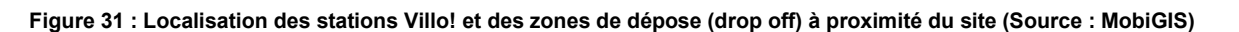
Figure 30 : Localisation des itinéraires cyclables dans un rayon de 300 m autour du site (Source : MobiGIS - Annotations : Advista)

Les Itinéraires Cyclables Régionaux (ICR) 9 et C passent à proximité du site, dans un rayon de 300 m.

c) Vélos partagés

Dans un rayon de 200 m autour du site, aucune station Villo! n'est renseignée tandis que 3 zones de dépose pour vélos et engins de déplacement motorisés (Dott, Bolt, ...) sont répertoriées par Bruxelles Mobilité.

Dans un rayon de 400 m, un total de 2 stations Villo ! présentent une capacité de 26 vélos (à l'ouest) et 25 vélos (au nord-est). De nombreuses zones de dépose sont également localisées dans un rayon de 400 m.



En termes de stationnement, la figure ci-dessous montre le nombre de dispositif pour le stationnement des vélos.

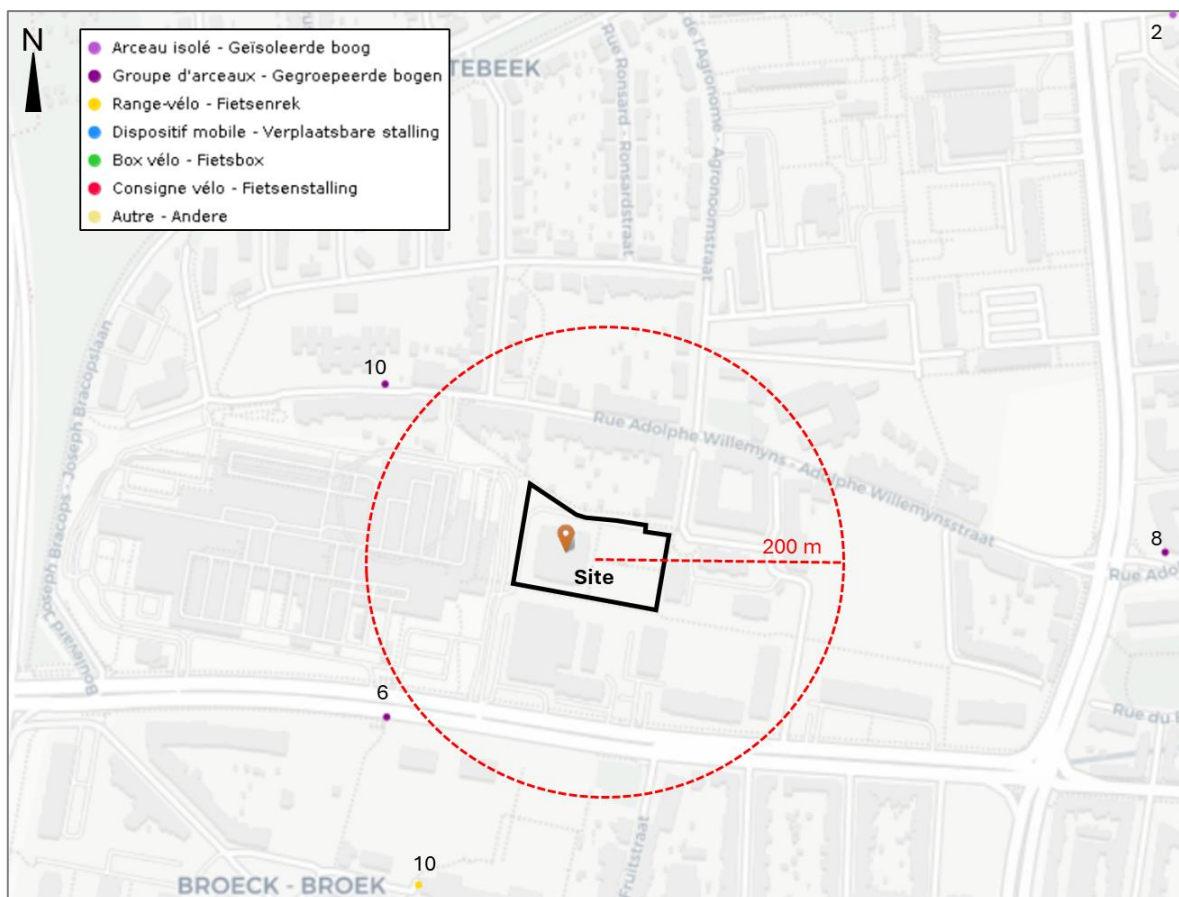


Figure 32 : Localisation des dispositifs de stationnement vélo à proximité du site et leur capacité (Source : MobiGIS)

V.2.1.4. Transport en commun

Le site du projet est repris dans une zone d'accessibilité C, soit une zone moyennement desservie en transport en commun.

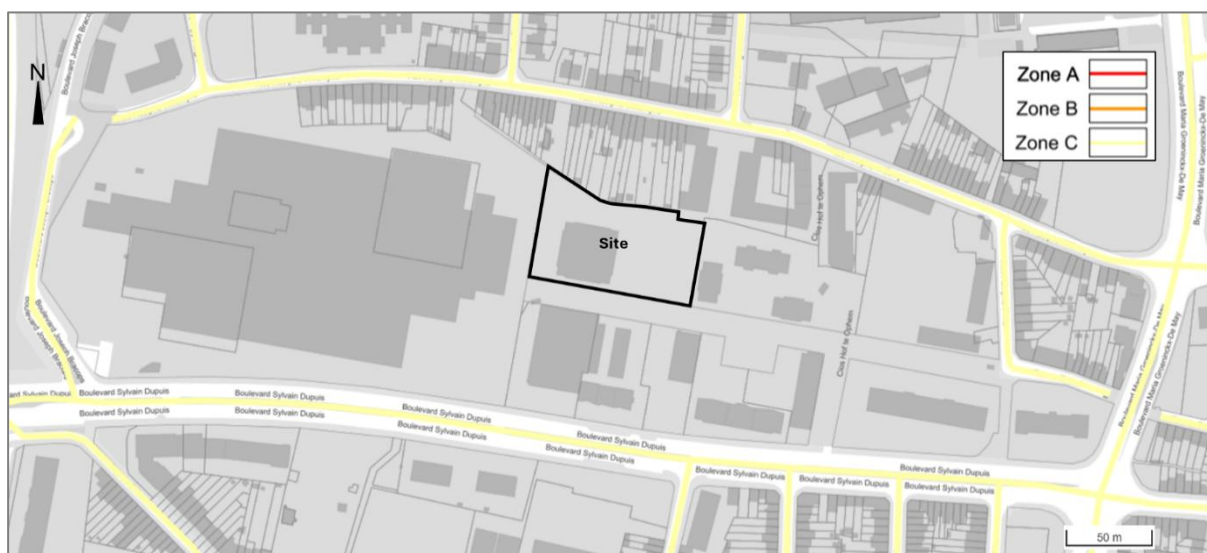


Figure 33 : Zone d'accessibilité du site (Source : BruGIS)

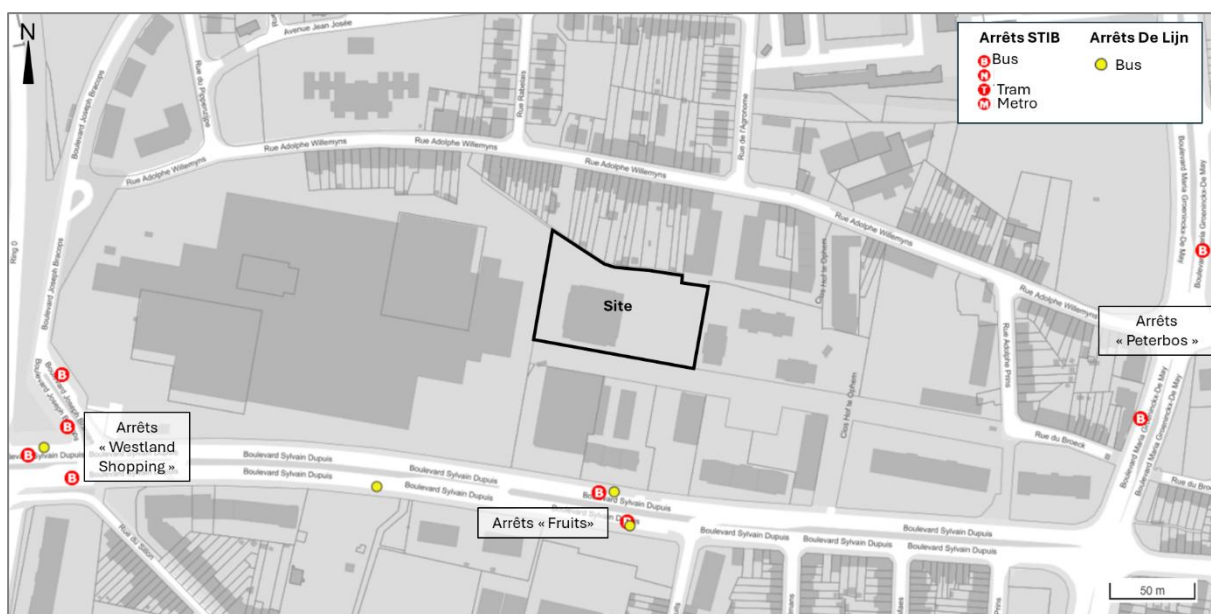


Figure 34 : Desserte en transport en commun à proximité du site (Source : BruGIS)

(a) *Méto*

L'arrêt de métro le plus proche du site est l'arrêt « Saint-Guidon », situé sur la ligne 5. Il se trouve à 1,4 km du site, soit environ 20 min à pied.

La ligne 5 permet de relier l'ouest et l'est de la région bruxelloise, en passant par le centre-ville.

(b) *Tram*

Aucun arrêt de tram n'est situé à proximité du site.

(c) *Bus*

La Figure 34 figure ci-dessus montre que 9 lignes de bus passent à proximité du site :

- 4 lignes du réseau de la Société des transports intercommunaux de Bruxelles (STIB), à savoir la ligne 46 (reliant Anderlecht à Laeken), la ligne 53 (reliant le Westland Shopping à l'Hôpital Militaire), la ligne 75 (reliant Anderlecht à Uccle), la ligne 89 (reliant le Westland Shopping à la gare centrale) et la ligne Noctis n°13 (reliant le Westland Shopping à la gare centrale les vendredis et samedis soirs) ;
- 5 lignes du réseau De Lijn, à savoir la ligne R10 (reliant Halle à Jette), les lignes R16 et R18 (reliant Ternat à Anderlecht, à la gare du Midi), la ligne 571 (reliant Halle à Dilbeek) et la ligne 572 (reliant Halle à Zellik).

(d) *Train*

Le site ne se trouve pas à proximité immédiate d'une gare. La gare d'Anderlecht, qui se trouve à environ 4 km au sud du site, correspond à la gare la plus proche, tandis que la gare du Midi se situe à environ 9 km à l'est du site. La 1^{ère} est accessible via la ligne de bus 75 du réseau de la STIB et la 2^e, via la ligne de bus R16 du réseau De Lijn.

V.2.1.5. Réseau routier

En termes de circulation routière, les voiries au nord du site sont quasi exclusivement des voiries à double sens. A l'inverse, les voiries au sud du site sont des voiries à sens unique.

A l'exception du boulevard Sylvain Dupuis et du boulevard Maria Groeninckx – De May qui sont des voiries avec une vitesse maximale autorisée de 50 km/h, la vitesse maximale autorisée pour les voiries adjacentes est 30 km/h.

[illegible]

Il existe également d'autres offres en voitures partagées, sans station fixe. En effet, les véhicules faisant partie de la flotte *Poppy* ne nécessitent pas d'être déposés à des endroits définis. De même, les scooters *Felyx* sont mis à disposition en *free floating*.

A noter également que des services de partage de véhicules de particuliers (*Get around*, *Wibee* ou encore *Cozywheels*) permettent de louer différents véhicules sans avoir à les déposer à des stations précises et ce dans tout le pays. Les voitures alors disponibles sont localisées avec l'application dédiée.

V.2.1.8. Taxis & Collecto

Dans un rayon de 600 m au tour du site, aucun arrêt de taxi n'est renseigné. L'arrêt le plus proche se trouve à environ 1,2 km, au sud-est du site.

Dans ce même rayon, un total de 2 arrêts du service de taxis de nuit « Collecto » sont dénombrés. D'autres arrêts sont localisés à plus de 600 m.

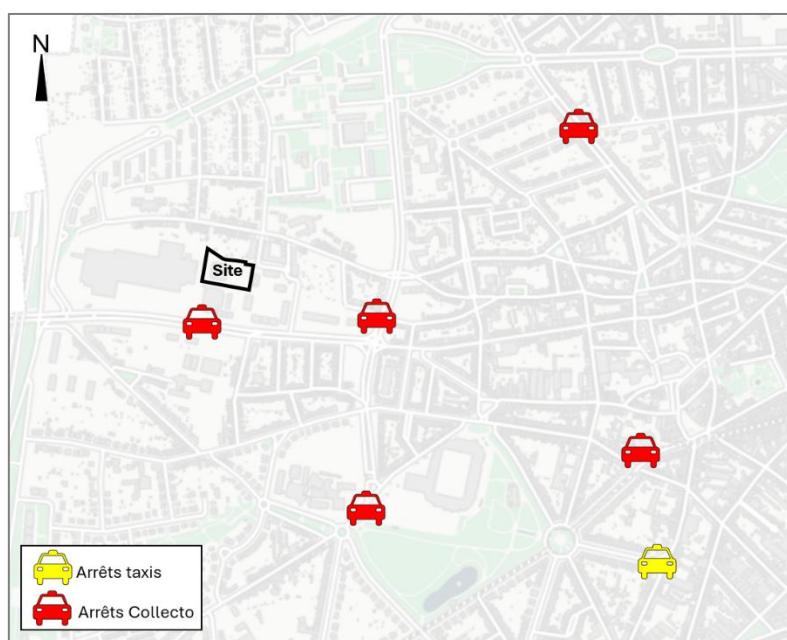


Figure 36 : Localisation des arrêts "Collecto" et des zones de stationnement pour les taxis (Source : MobiGIS et la Ville de Bruxelles)

V.2.2. Incidences environnementales

V.2.2.1. Accès

(a) Piétons

Pour rappel, le site sera accessible aux piétons depuis le clos Hof te Ophem ainsi que par le chemin de balade au sud de la parcelle. En outre, l'immeuble en tant que tel sera accessible en traversant le parc public envisagé.

Le parc proposera également quelques cheminements dédiés à la promenade en son sein.

(b) Cyclistes

Les cyclistes rejoindront le parking vélo de l'immeuble depuis le clos Hof te Ophem par le chemin cycliste prévu au nord du site. Les visiteurs pourront quant à eux emprunter le cheminement piétons, à vélo ou à pied, pour rejoindre le parking vélo dédié à ce public.

Le chemin cyclable présentera une largeur de 2,5 m et sera plat sur toute la partie nord de l'itinéraire. À l'ouest, le chemin présentera une pente allant de 6 % (nord-ouest) à 4 % (ouest). Notons que le tournant présentera une pente d'environ 10 %. Selon le Vademecum vélo, une pente de 10% représente la pente maximale praticable à vélo.

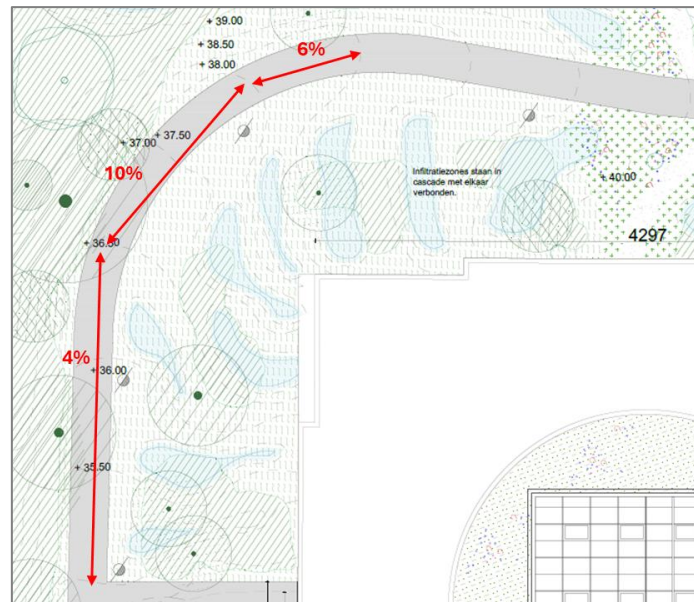


Figure 37 : Pentes du chemin cycliste (source : Advista, fond de plan 51NE4)

Soulignons également que les cyclistes pourront rejoindre le parking vélo depuis le boulevard Sylvain Dupuis en empruntant la servitude du Westland Shopping, bien que celle-ci ne comporte aucun aménagement cycliste.

(c) Voitures

Les véhicules motorisés ne pourront rejoindre le site que depuis le boulevard Sylvain Dupuis via la servitude du Westland Shopping.

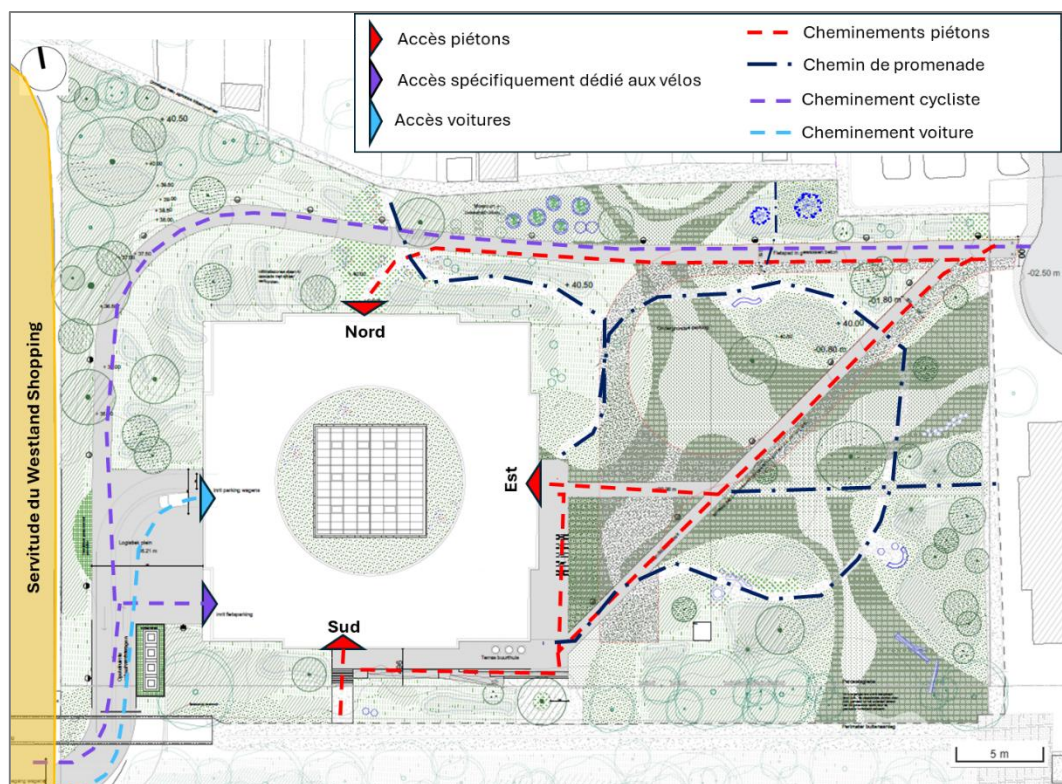


Figure 38 : Accès et cheminements des différents modes (source : 51N4E)

V.2.2.2. Stationnement

(a) Vélos

i. Logements

Pour les 144 logements, le projet propose 317 emplacements vélos dont 16 emplacements pour les vélos cargo, soit 5 % de l'offre. Cela représente 2,2 emplacements vélo classique par logement. Le nombre total de chambres prévues étant de 236, le ratio d'1 emplacement vélo/chambre.

Ce parking vélo ne sera accessible que par les habitants de l'immeuble, à l'aide d'un badge magnétique.

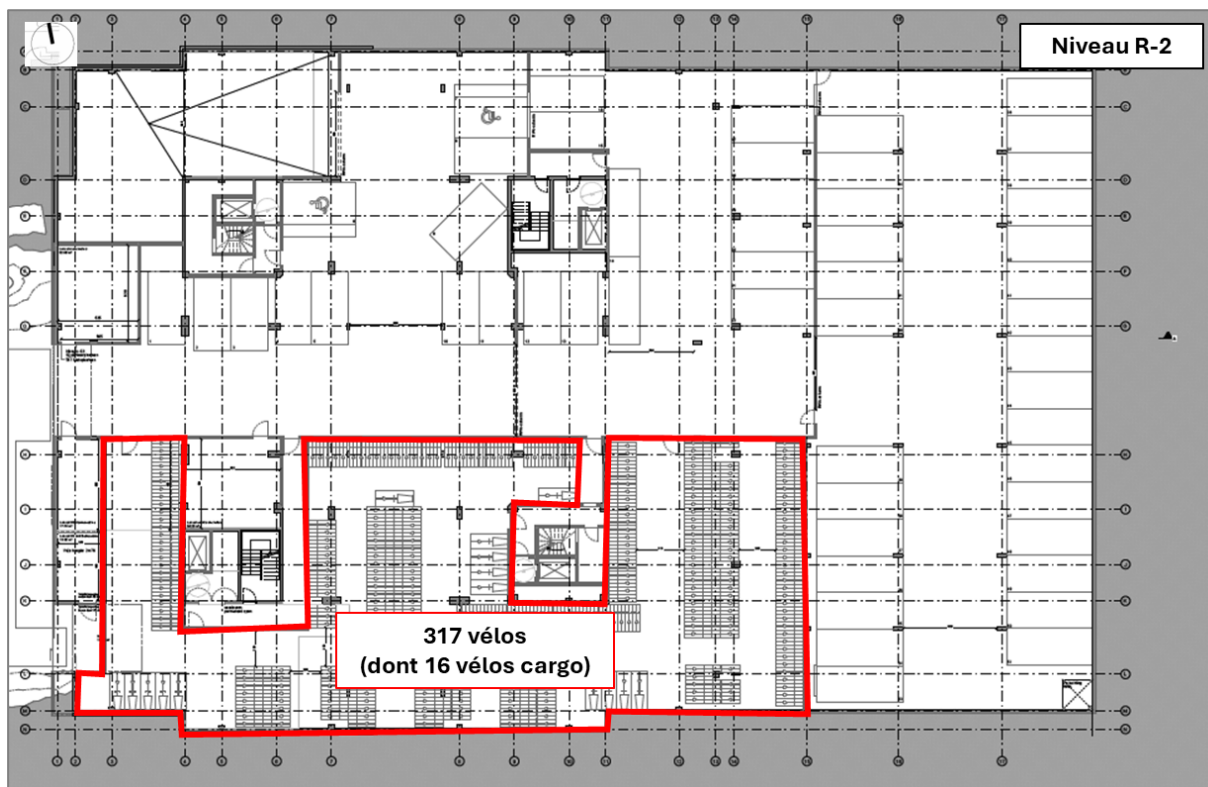


Figure 39 : Parking vélo du niveau R-2 (source : 51N4E)

En termes de **dimensions**, le local présente une superficie plancher d'environ 690 m², soit 2,2 m²/vélo, ce qui est supérieur aux recommandations de Bruxelles Environnement (2 m²/vélo).

Concernant les zones de manœuvres au sein du local, la distance entre 2 rangées de vélos supérieure à 2 m, à l'exception des zones de manœuvres mises en évidence sur la figure ci-dessous, où la distance est d'environ 1,60 m. Pour rappel, Bruxelles Environnement conseille de prévoir 1,80 m derrière le vélo pour pouvoir le manipuler aisément. Dès lors, ces zones de manœuvres ne sont pas toutes conformes aux recommandations de Bruxelles Environnement en la matière.

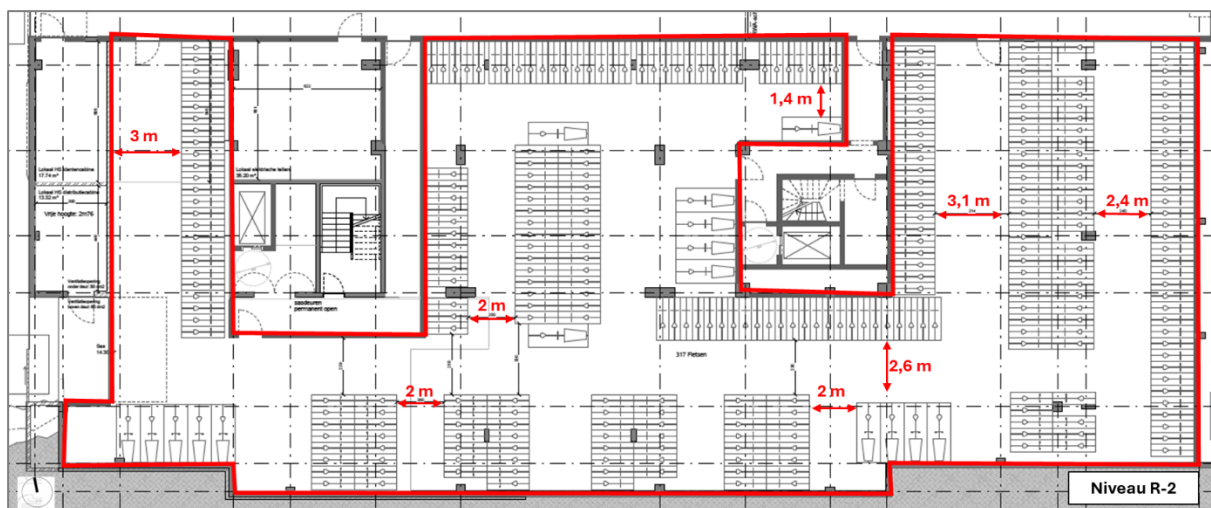


Figure 40 : Distance de manœuvre entre les emplacements vélos (source : 51N4E)

Les attaches en U renversé permettent d'accrocher le cadre du vélo. A ce stade du projet, aucun dispositif de charge pour les vélos n'est prévu. Néanmoins, des dispositions seront prises afin que ce genre de dispositifs puissent être installés à l'avenir.

Par conséquent, à l'exception de l'aire de manœuvre de certains vélos, le parking pour vélos respecte les prescriptions reprises aux articles 22 et 23 de l'arrêté du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings.

Selon une étude menée par Bruxelles Mobilité en 2024⁶, environ 50% des ménages bruxellois possèdent au moins 1 vélo. En appliquant cette proportion aux 294 habitants prévus, la demande en stationnement pour vélos peut être estimée à 159 emplacements. La capacité envisagée de 317 emplacements pourra donc répondre à la demande des habitants.

En outre, bien qu'il n'ait pas de valeur réglementaire, le nouveau calculateur de ratio parking de Bruxelles Environnement indique également que le nombre d'emplacement prévu dans le projet est suffisant.

⁶ « Comportements de déplacements des Bruxellois », Bruxelles Mobilité, 2024.

Figure 41 : Calculateur ratio parking par logement – nombre d’emplacement vélo (source : Bruxelles Environnement)

Le projet prévoit un parking vélo spécifiquement dédié aux visiteurs. Celui-ci prendra place au niveau devant l'entrée principale. Il est prévu d'installer un total de 9 dispositifs de stationnement sous la forme de U inversés, soit une capacité maximale de 18 vélos. Une partie de ces emplacements (4) prendront place sous le porche d'entrée, tandis que le reste (5 emplacements) se trouveront au niveau de l'entrée, en dehors du parche (cf. Figure ci-dessous).

ADVISTA



besoins des habitants. La capacité du parking projetée est donc supérieure à la recommandation de Bruxelles Environnement.

		FR	Calculateur de ratio parking par logement
Nom du projet	Westpark		
Nombre de secteurs statistiques à considérer	1		
	BROECK_21001A81-		
t_sect. (Statbel - 2024)	70%		
t_acces (IBSA - 2024)	64%		
t_oc (PB - 2023)	85%		
Nombre de places de parking voiture prévu	119		
Nombre d'emplacements vélo prévu	317		
Ratio de parking automobile prévu	83%		
	eg	Nombre de logements	
	54%	144	
Logements étudiants	5%		
Coliving	18%		
Studios	9%	28	
Logements 1 chambre	34%	53	
Logements 2 chambres	50%	34	
Logements 3 chambres	66%	29	
Logements 4 chambres et plus	71%		
Ratio de parking automobile calculé	Cible		
	46%		
Nombre de places de parking automobile	66,3 € [63 - 69,6]		
Dont places pour riverains	3,5		
Résultat	NOK : nombre de places prévu trop élevé		
Commentaire / justification d'une déviation au ratio calculé			
Nombre d'emplacements vélo calculé	317		
Résultat (vélo)	OK		

Figure 43 : Calculateur ration parking par logement – nombre d'emplacements voiture (source : Bruxelles Environnement)

Selon Statbel, en 2024, les ménages anderlechtois possédaient en moyenne 0,53 voitures, soit moins d'1 voiture par ménage. Appliqué au projet, soit aux 144 futurs ménages du projet, cela représente une demande d'environ 76 emplacements.

La capacité projetée du parking est donc supérieure à la demande en stationnement des logements. Ces emplacements excédentaires pourront être mis à disposition des riverains.

Pour rappel, l'occupation des voiries adjacentes ne montre pas de saturation puisqu'elles sont occupées en moyenne à 72 %, et 83 % lors des périodes d'occupations le plus importantes (entre 5h et 7h en semaine et le samedi après-midi).

V.2.2.3. Circulation

(a) Voitures et motos

Rappelons qu'en **situation existante**, l'occupation maximale est estimée à 243 personnes. Le nombre de véhicules lié à cette occupation peut être estimé en prenant les hypothèses suivantes :

- Taux de motorisation des travailleurs selon le Bilan des Plans de Déplacement Entreprise 2021-2022 : 41 % pour les Bruxellois et 66% pour les navetteurs en zones d'accessibilité moyenne, soit une moyenne de 53,5% considérant qu'un travailleur sur 2 est navetteur ;
- Taux de présence des travailleurs considérant les absences liées au télétravail, aux missions extérieures, aux congés, aux maladies etc : 70%

Le résultat donne un flux journalier moyen de 91 véhicules. L'immeuble abritant une activité de bureaux, les principaux mouvements sont considérés comme pendulaires, et principalement dû à l'arrivée des véhicules le matin et leur départ à la fin de la journée de travail.

Plus précisément, cela représente une circulation générée du lundi au vendredi, à hauteur de :

- Moins d'un véhicule par minute (0,75), soit 3 véhicules toutes les 4 minutes environ durant l'heure de pointe du matin (7-9h) ;
- 1 véhicule toutes les 2 minutes environ durant l'heure de pointe du soir (16-19h).

Dans une moindre mesure, d'autres déplacements peuvent avoir lieu en dehors de ces horaires (déplacements professionnels dans la journée, heure de midi, etc.). Ceux-ci n'ont pas d'impact significatif sur la circulation du quartier.

Selon les données de Google Maps (cf. Figure 44), le trafic le long du boulevard est fluide durant les heures de pointe du matin (Hdpm) et légèrement encombré aux heures de pointe du soir (Hdps). Soulignons qu'aucune donnée n'est disponible par rapport à la servitude du Westland Shopping.

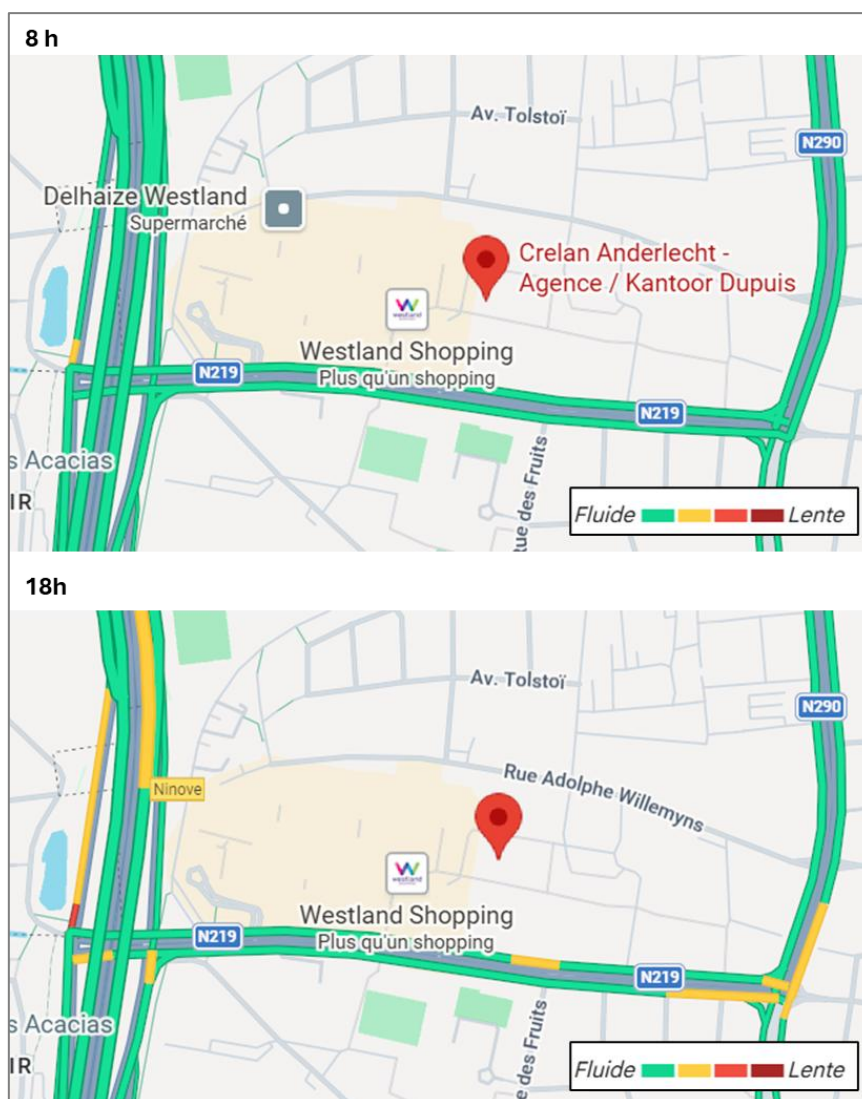


Figure 44 : Estimation du trafic en situation existante à proximité du site du projet (Source : Google Maps)

En situation **projetée**, le flux journalier généré sera moins important, puisqu'il a été estimé précédemment à **76 véhicules**,⁸ soit une diminution de 20%. Plus précisément, le flux de véhicules sera inversé par rapport à la situation existante. En effet, les habitants quitteront leur domicile au matin pour se rendre sur leur lieu de travail et reviendront au soir, à la fin de la journée.

Cela représente :

- Au matin : Moins d'un véhicule par minute (0,6), soit 3 véhicules rejoignant le boulevard toutes les 5 minutes ;
- Au soir : Moins d'un véhicule par minute (0,4), soit 2 véhicules quittant le boulevard toutes les 5 minutes.

Au vu de la diminution globale du flux de véhicules générés par le projet en comparaison à la situation existante, l'impact global du projet sur la circulation sera moindre. Notons toutefois que l'affectation de logement induira le développement de nouveaux flux durant les week-ends et en soirée, inexistant en situation existante.

En outre, ce les véhicules devront s'insérer dans la circulation du boulevard Sylvain Dupuis en empruntant la servitude adjacente au Westland Shopping. Cette dernière est principalement empruntée dans le but de rejoindre ou de quitter le shopping. Durant les heures de pointe du matin, le trafic lié au shopping se fera en direction du shopping, tandis que les habitants quitteront leur logement. A l'inverse,

⁸ Les ménages anderlechtois possédaient en moyenne 0,53 voitures, soit moins d'1 voiture par ménage. Appliqué au projet, soit aux 144 futurs ménages du projet, cela représente une demande d'environ 76 emplacements

au soir, le flux lié au shopping se fera en direction du boulevard Sylvain Dupuis tandis que les habitants rentreront chez eux depuis le boulevard.

(b) Livraisons et déménagements

Afin de rejoindre l'immeuble de logement, les véhicules devront passer sous la passerelle piétonne qui relie le 1^{er} étage du Westland Shopping au chemin de promenade au sud du projet. A priori, la hauteur de celle-ci ne devrait pas représenter un obstacle au passage de camion.

S'agissant d'un immeuble de logement, celui-ci ne devrait pas induire de livraisons régulières par camion. De même, l'arrivée sur site de camions de déménagement devrait être plutôt ponctuelle.

(c) Enlèvement des déchets

Les déchets seront stockés dans des conteneurs enterrés, localisé à la bordure ouest de la parcelle. Ceux-ci ne seront donc pas entreposés en voirie en vue leur évacuation. En effet, c'est un camion qui viendra faire la vidange des conteneurs sur site.

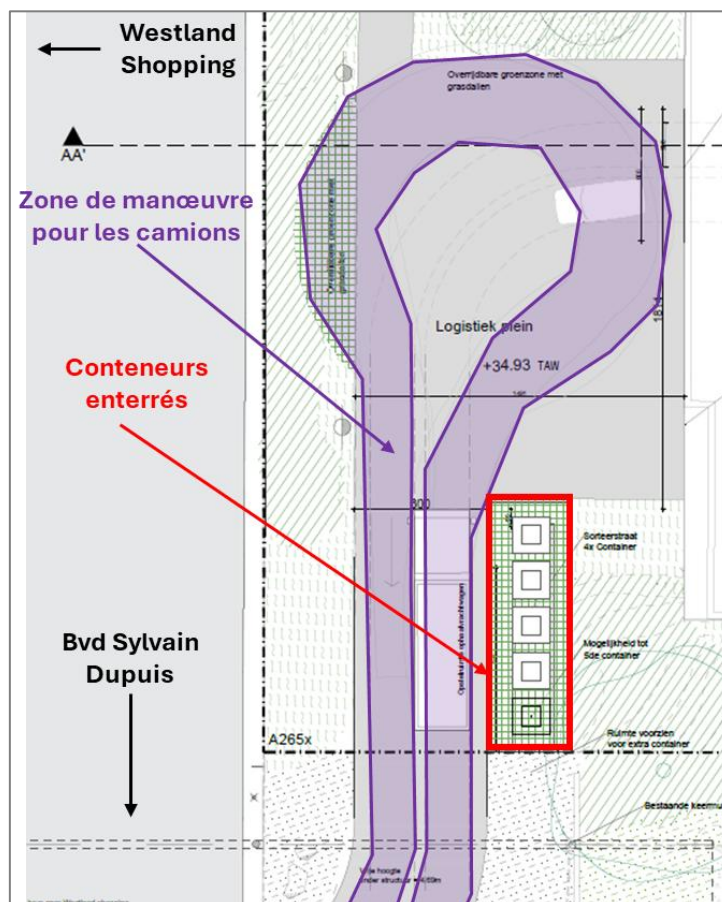


Figure 45 : Localisation des conteneurs enterrés et de la zone de manœuvre pour les camions (source : 51N4E)

Notons que les conteneurs se trouvent à proximité des accès aux parkings. La place logistique présente néanmoins une largeur suffisante pour que les véhicules puissent dépasser le camion durant la vidange, qui dure en moyenne 8 min.

Ni le stockage, ni l'enlèvement des déchets ne devrait donc induire des nuisances sur la circulation locale à condition que l'enlèvement ne se fasse pas durant les heures de pointes (du matin et du soir).

Notons qu'à ce stade du projet, la convention pour la mise à disposition de ces espaces de tri doit encore être approuvée par Bruxelles Propreté, et les modalités de vidanges doivent encore être définies.

V.2.3. Conclusion

Le projet prévoit l'aménagement d'un accès carrossable, un accès pour les cyclistes et un accès pour les piétons. En outre, des cheminements supplémentaires sont prévus dans le parc accessible au public pour pouvoir s'y promener. L'accès pour les cyclistes depuis le clos Hof te Ophem sera plat, à l'exception du tournant du côté ouest de la parcelle. Le tournant présentera des pentes allant jusqu'à 10%, ce qui est la limite confortable selon le Vademecum vélo.

Le projet conservera les 2 niveaux semi-enterrés, ainsi qu'une partie du stationnement pour les véhicules motorisés. Un parking pour les vélos sera installé au niveau R-2.

La capacité du parking vélo est jugée conforme aux recommandations de Bruxelles Environnement en la matière et répondra aux besoins des futurs habitants. Les aménagements sont conformes aux recommandations du Vademecum vélo, à l'exception de la zone de manœuvre de certains emplacements.

En outre, la capacité du parking pour les véhicules motorisés est considérée comme trop importante au regard des recommandations de Bruxelles Environnement et inférieure par rapport aux prescriptions du RRU. Toutefois, le projet pourra répondre aux besoins en stationnement des habitants. Les emplacements excédentaires pourront être mis à disposition des riverains.

La circulation globale générée par le projet sera inférieure à la situation actuelle, avec un flux de véhicules inversé par rapport à la situation existante et des livraisons ponctuelles n'impactant pas le quartier.

Enfin, les vidanges des conteneurs enterrés ne perturberont pas la circulation à l'échelle du projet, à condition qu'elles soient programmées hors heures de pointe.

V.3. Eaux de surface

V.3.1. Contexte local

V.3.1.1. Réseau hydrographique

Aucun élément du réseau hydrographique ne se trouve à proximité immédiate du site. Le Broekbeek, cours d'eau en partie voûté, se trouve à environ 618 m au sud-ouest, tandis que 3 petits bassins et un étang se trouvent dans le parc Astrid, à environ 1 km au sud-est.



Figure 46 : Eléments du réseau hydrographique à proximité du site (Source : BruGIS ; Annotations : Advista)

V.3.1.2. Egouttage

Le site fait partie du sous-bassin nord de la Senne, dont les eaux usées sont renvoyées vers la station d'épuration « STEP Nord ». Celle-ci traite environ les $\frac{3}{4}$ des eaux usées bruxelloises (1.100.000 équivalents habitants) avant de les rejeter dans la Senne.

V.3.1.3. Risques d'inondations

Le site est concerné par un aléa d'inondation faible au sud-ouest de la parcelle.

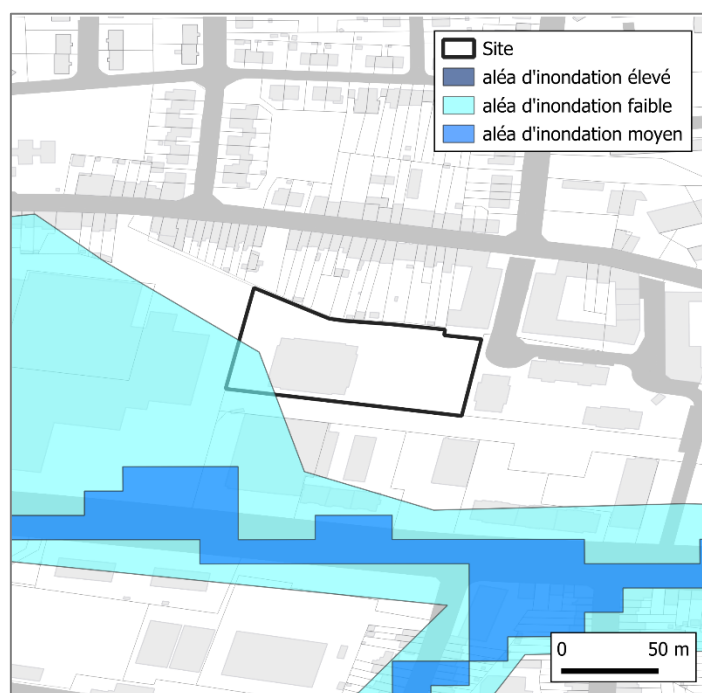


Figure 47 : Aléa d'inondation à proximité du site (Sources : Bruxelles Environnement)

V.3.1.4. Taux d'imperméabilisation

Le site s'inscrit au sein d'un îlot au taux d'imperméabilisation plutôt moyen (66 %)⁹.

En situation existante, le taux d'imperméabilisation de la **parcelle** est 0,57.

V.3.2. Incidences environnementales

V.3.2.1. Besoins en eau

La transformation de l'immeuble de bureaux en un immeuble de logements induira une augmentation des postes de consommation en eau de distribution. En situation existante, le principal poste de consommation correspondait aux sanitaires tandis qu'en situation projetée les habitants consommeront en plus de l'eau pour leur hygiène corporelle, la cuisine ou encore pour les lessives.

V.3.2.2. Eaux usées

Proportionnellement à l'augmentation de la consommation en eau de distribution, l'occupation des logements induira une augmentation de la production d'eaux usées. Celles-ci seront de type domestiques et seront directement rejetées dans le réseau d'égouttage public.

En situation existante, le parking est équipé d'un séparateur d'hydrocarbures pour traiter les eaux usées avant rejet. Selon Bruxelles Environnement, ce type de dispositif ne constitue pas la meilleure technologie en comparaison à des mesures telles qu'un nettoyage régulier, à sec ou humide, et le recours à des matériaux absorbants en cas de fuite éventuelle de liquide.

En situation projetée, le séparateur d'hydrocarbure sera supprimé au profit des mesures recommandées par Bruxelles Environnement et citées ci-dessus.

V.3.2.3. Gestion des eaux pluviales

(a) Désimperméabilisation de la parcelle

En raison notamment de la suppression de la voirie et des emplacements de parking le long du flanc nord du bâtiment et de son réaménagement paysager avec une piste cyclo-piétonne, le projet diminue l'imperméabilisation de la parcelle. Le taux d'imperméabilisation passe de 0,57 en situation existante à 0,37 en situation projetée.

(b) Exigences régionales

Le projet est soumis à l'**article 16 du titre I du RRU**, imposant l'installation d'une citerne de 33 L/m² de toiture. Appliqué aux 1.968 m² du projet, cela reviendrait à prévoir une citerne de 65 m³.

Cependant, seul un volume de récupération de 60 m³ est prévu, conformément aux indications que Bruxelles Environnement (voir ci-après). En effet, Sur les 1.968 m² de toiture, 267,6 m² sont végétalisés avec 40 cm de substrat. La pluie qui y tombe sera majoritairement absorbée par ce substrat, ce qui réduit d'autant le potentiel de collecte en vue d'une réutilisation.

C'est pourquoi une dérogation à l'article 16 du titre I du RRU est sollicitée et qu'elle apparaît justifiée.

En parallèle, **Bruxelles Environnement** recommande de gérer toutes les eaux de pluie sur la parcelle pour viser l'objectif de « zéro rejet à l'égout ». Dès lors, l'infiltration doit être la solution à privilégier avant le rejet des eaux de pluie dans les éléments du réseau hydrographique et la rétention par bassin d'orage.

En l'occurrence, le projet prévoit de récupérer l'eau de pluie pour les sanitaires des logements et d'infiltrer le surplus dans différents dispositifs naturels aménagés dans le parc et sous la cour logistique (voir détails ci-après). De ce fait, le projet ne prévoit aucun rejet d'eaux pluviales à l'égout, conformément aux lignes directrices de Bruxelles Environnement.

⁹ Atlas cartographique de Bruxelles Environnement, « Le taux d'imperméabilisation en 2022 ».

(c) Superficies de ruissellement

Pour dimensionner les dispositifs de récupération et d'infiltration, il faut tout d'abord identifier les superficies de ruissellement, selon leur type de revêtement. En effet, certains revêtements absorbent les premiers mm d'eau et de ce fait, réduisent le volume d'eau de ruissellement à gérer. Un coefficient de ruissellement (CR) peut être appliqué à chaque type de revêtement pour identifier la « surface active » du projet.

Par ailleurs, il est utile de fictivement scinder le projet en zones de ruissellement selon les dispositifs prévus pour infiltrer l'eau de pluie de chacune d'entre elles. En l'occurrence, le projet est scindé en 3 zones de ruissellement, nommées zone I, zone II et zone III.

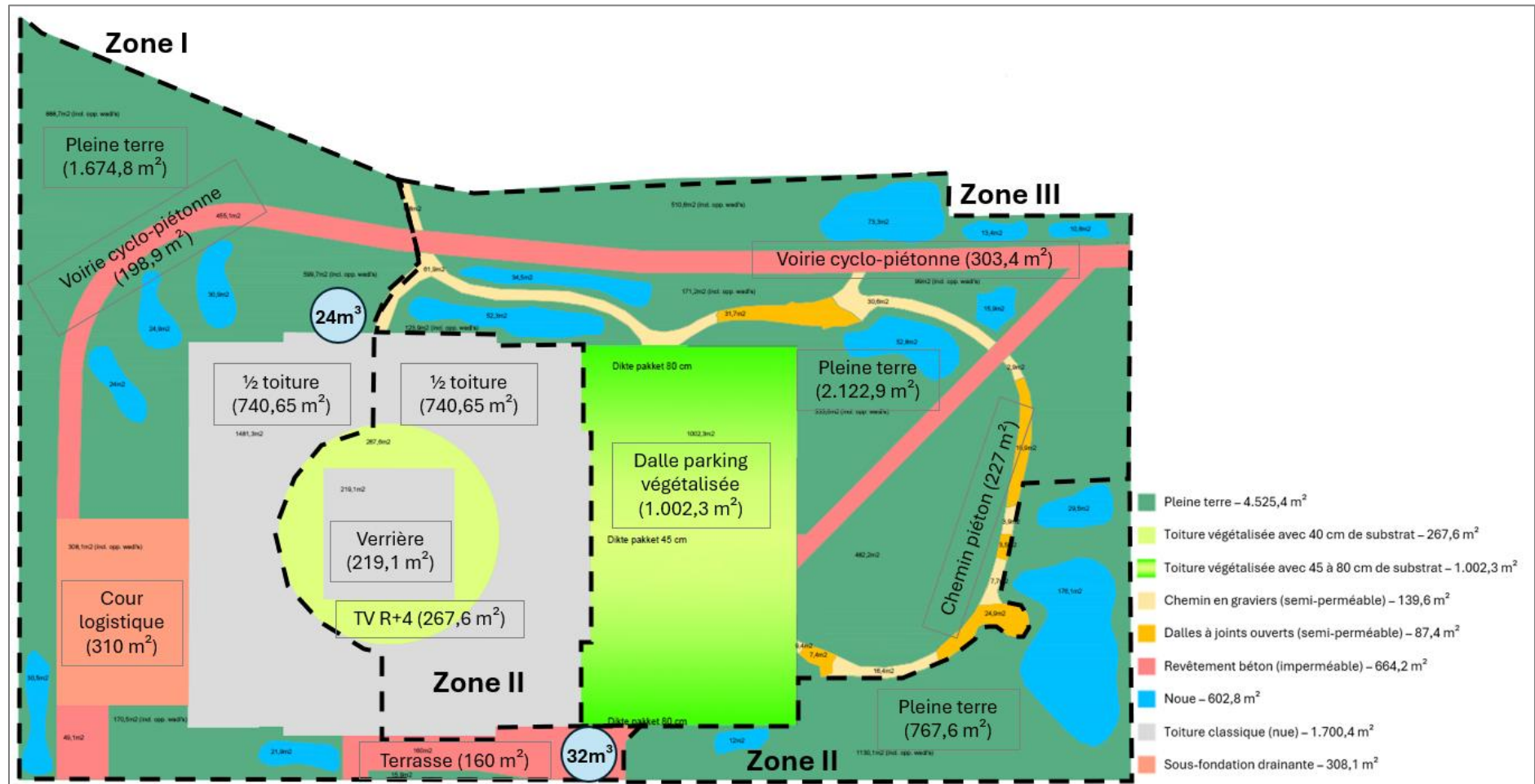


Figure 48 : Zones de ruissellement, revêtements et superficies (source fond de plan : Architectes ; annotations : Advista)

Tableau 8 : Surfaces de ruissellement et surfaces actives

Surfaces	Superficie (m ²)	Revêtement	CR	S active (m ²)
Abords végétalisés	1.674,8	Pleine terre	0	0
1/2 toiture R+8	740,65	Toiture nue	1	740,65
Cour logistique et voirie	508,9	Béton	1	508,9
Terrasse	160	Béton	1	160
ss-total ZONE I	1.409,55			1410
Parc (partie sud)	707,8	Pleine terre	0	0
1/2 toiture R+8	740,65	Toiture nue	1	740,65
Verrière	219,1	Toiture nue	1	219,1
Toiture R+4	267,6	TV 40 cm	0,3	80,28
ss-total ZONE II	1.227,35			1.040,03
Parc (hors dalle parking)	2.122,9	Pleine terre	0	0
Cheminement piéton	139,6	Gravier	0,3	41,88
Cheminement piéton	87,4	Dalles à joint ouverts	0,9	78,66
Voirie cyclo-piétonne	303,4	Béton	1	303,4
ss-total ZONE III	530,4			423,94
Dalle parking	1.002,3	TV 40	0,3	300,69
Total	4.169,6			3174,66

(d) Principe de gestion des eaux pluviales

Dans la zone I, les eaux de la demi-toiture sont collectées vers une citerne d'eau de pluie enterrée en façade nord, pour être réutilisée dans les toilettes des logements. Le trop-plein de la citerne est connecté à 3 noues prévues dans le talus, et connectées entre elles gravitairement. Le trop-plein de ces 3 noues est acheminé vers la sous-fondation drainante prévue sous la cour logistique.

De l'autre côté du bâtiment, les eaux de ruissellement de la terrasse sont également connectées à une noue d'infiltration dont le trop-plein amènera l'eau vers la sous-fondation drainante.

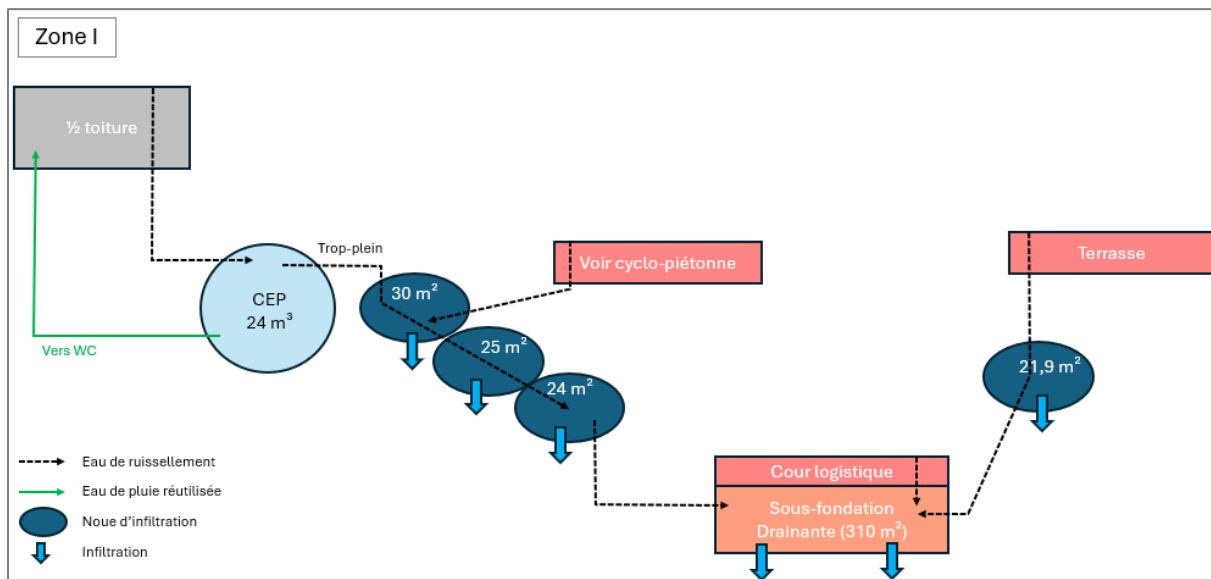


Figure 49 : Schéma de principe GIEP – zone I

Dans la zone II, les eaux de ruissellement de la demi-toiture nue, de la toiture végétalisée circulaire (R+4) et de la verrière sont amenées vers une citerne prévue sous la terrasse en façade sud. L'eau pourra ainsi être réutilisée dans les WC des logements. Le trop-plein de cette citerne est connecté gravitairement à 3 noues d'infiltration situées dans le parc, côté est.

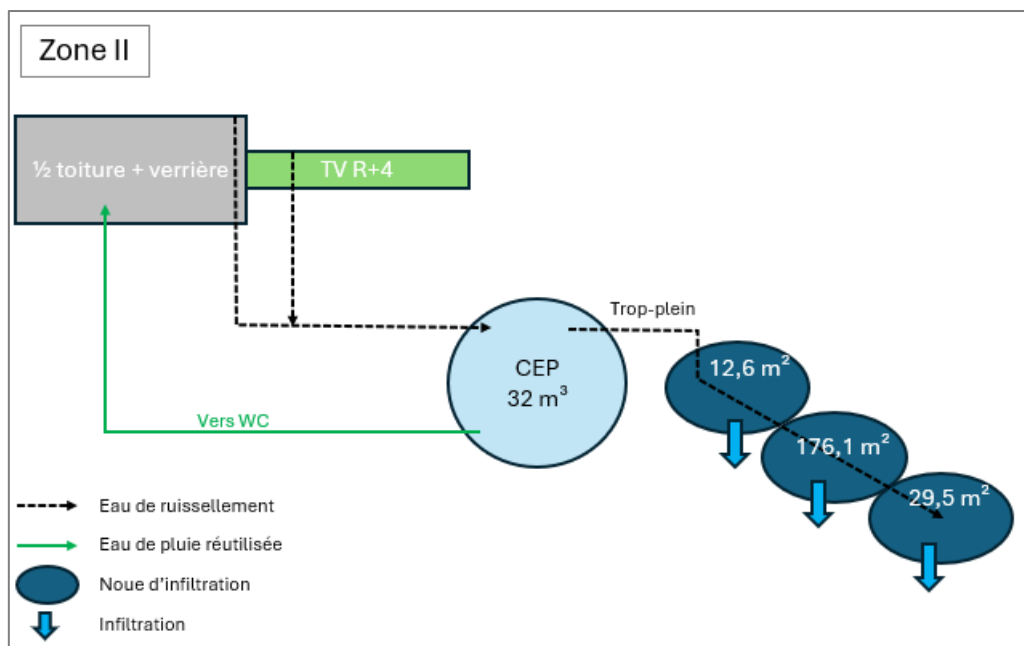


Figure 50 : Schéma de principe GIEP – zone II

Dans la zone III, les eaux de ruissellement qui tombent sur la voirie cyclo-piétonne et sur les chemins piétons pourront être infiltrées dans différentes noues bordant ces voies de circulation, côté nord du parc.

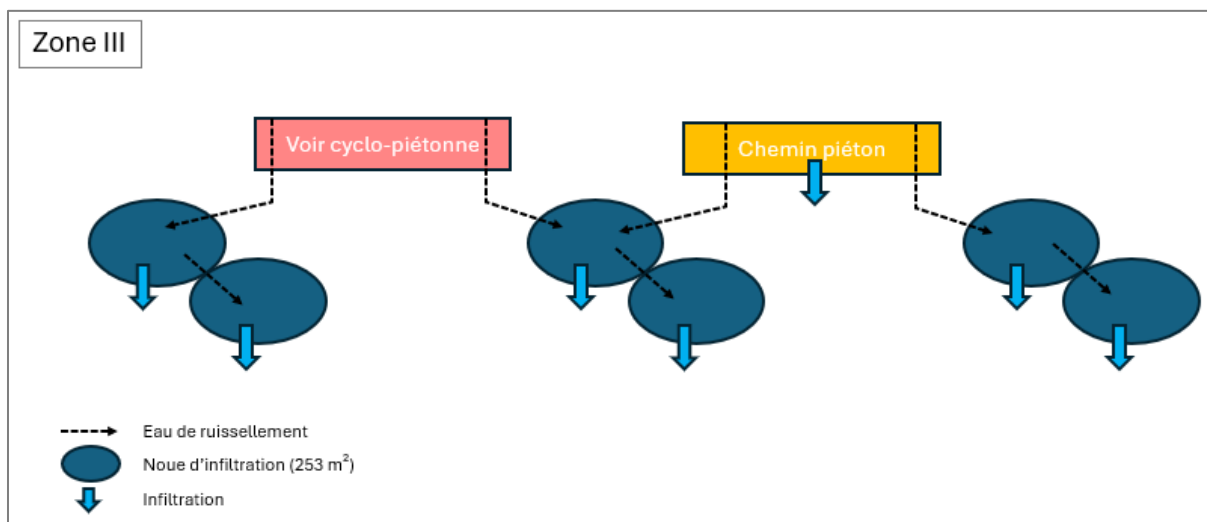


Figure 51 : Schéma de principe GIEP – zone III

Notons que **la dalle de parking** constitue une toiture végétalisée avec un substrat variant de 45 à 80 cm. Le parking est existant et aucune gestion des eaux de pluie n'est présente. Vu l'épaisseur du substrat qui le recouvre et vu la pleine terre qui l'entoure, les eaux de ruissellement, si elles arrivent à la dalle, s'écouleront naturellement vers la pleine terre adjacente pour y être infiltrées.

(e) *Rétention des eaux de pluie*

Dans la zone I, l'eau de ruissellement provient d'une moitié de la toiture principale, d'environ 1/3 de la voie cyclo-piétonne, de la terrasse sud ainsi que de la cour logistique et de son accès carrossable.

Nous avons encodé les surfaces actives correspondantes (équivalentes aux superficies brutes dans ce cas puisque toutes revêtues d'un matériau 100% imperméable) dans le calculateur *Parcelle*.

Tableau 9 : Surfaces et revêtements de la zone de ruissellement n°1

Surfaces	Superficie (m²)	Revêtement	CR	S active (m²)
Abords végétalisés	1.674,8	Pleine terre	0	0
1/2 toiture R+8	740,65	Toiture nue	1	740,65
Cour logistique et voirie	508,9	Béton	1	508,9
Terrasse	160	Béton	1	160
Total ZONE I	1.409,55			1410

La perméabilité du sol prise en considération est la mesure la plus défavorable issue des tests d'infiltration (4 mm/h).

Zone I - côté Ouest

A. Surfaces

Encodez ci-dessous les surfaces de la zone considérée.

Surfaces de pleine terre	1674,8 m²
Surfaces de ruissellement	1410 m²
Total de la zone considérée	3084,8 m²

B. Calcul du débit d'infiltration

Encodez ci-dessous les surfaces d'infiltration de la zone considérée.

Surfaces des aménagements d'infiltration	410,9 m²
--	-----------------

Les surfaces d'infiltration sont suffisantes face aux surfaces de ruissellement. Le projet optimise les surfaces d'infiltration!

Encodez ci-dessous la perméabilité du sol. La perméabilité doit idéalement être mesurée in situ.

Perméabilité	4 mm/h
Débit d'infiltration	0,46 l/s

C. Calcul du volume tampon

Volume tampon	89 m³
Hauteur d'eau correspondante sur la surface d'infiltration	22 cm
Temps de vidange	54 h

Figure 52 : Calculateur *Parcelle* – Zone I (source : Bruxelles Environnement)

Les résultats indiquent que pour gérer une pluie centennale sur la parcelle (et éviter tout rejet à l'égout), un volume d'infiltration de 89 m³ doit être mis en place.

En l'occurrence, le projet prévoit :

- 3 noues connectées en cascade au coin nord-ouest du projet, d'une superficie respective de 30, 25 et 24 m², soit 79 m² au total, sur une profondeur de 30 cm ;
- Une sous-fondation drainante sous la cour logistique, d'une superficie de 310 m².

Les 3 noues offrent à elles seules un volume d'infiltration de 23,7 m³¹⁰, ce qui signifie que la sous-fondation drainante doit pouvoir accueillir la différence de volume, soit 65,3 m³. Avec une superficie

¹⁰ 79m² *0,3m

d'infiltration de 310 m², une hauteur libre de 21 cm doit être proposée. En considérant un taux de vide de 30%, le dispositif aura donc une profondeur de 70 cm.

Rappelons que cette zone inclut la gestion des eaux de ruissellement de la terrasse. Selon le calculateur *Parcelle*, la gestion de ces eaux nécessite une superficie de 35 m² sur 30 cm de profondeur, pour un volume à gérer de 11 m³. Or, une noue de 21,9 m² sur 30 cm de profondeur est prévue dans le talus sud. Cette noue offre un volume complémentaire d'infiltration de 6,6 m³ qui peut être déduit du volume d'infiltration de la sous-fondation drainante.

Il resterait dès lors 60 m³ à infiltrer sous la cour logistique, ce qui réduit la hauteur d'eau à 19 cm, soit une profondeur du dispositif équivalente à 63 cm.

En résumé, un dispositif drainant de 63 cm de profondeur sur 310 m² de superficie permettra de gérer le trop-plein des noues d'infiltration prévues dans les talus.

Dans la zone II, les eaux de ruissellement de la 2^e moitié de toiture, de la verrière ainsi que de la toiture végétalisée du R+4 sont acheminées vers une citerne de récupération de l'eau de pluie. Son trop-plein est quant à lui renvoyé vers 2 noues d'infiltration connectées entre elles de façon gravitaire. Leurs dimensions respectives sont les suivantes :

- Noue 1 : 12,6 m² de superficie, pour une profondeur de 30 cm ;
- Noue 2 : 176 m² de superficie, pour une profondeur de 30 cm ;
- Noue 3 : 29 m² de superficie pour une profondeur de 30 cm.

Au total, la superficie d'infiltration proposée atteint 217,6 m². Les surfaces actives ont été encodées dans le calculateur *Parcelle*.

Tableau 10 : Surfaces et revêtement de la zone de ruissellement n°2

Surfaces	Superficie (m ²)	Revêtement	CR	S active (m ²)
1/2 toiture R+8	740,65	Toiture nue	1	740,65
Verrière	219,1	Toiture nue	1	219,1
Toiture R+4	267,6	TV 40 cm	0,3	80,28
Total ZONE II	1.227,35			1.040,03

Zone II - Côté Est

A. Surfaces

Encodez ci-dessous les surfaces de la zone considérée.

Surfaces de pleine terre	767,6 m ²
Surfaces de ruissellement	1040 m ²
Total de la zone considérée	1807,6 m ²

B. Calcul du débit d'infiltration

Encodez ci-dessous les surfaces d'infiltration de la zone considérée.

Surfaces des aménagements d'infiltration	217 m ²
--	--------------------

Les surfaces d'infiltration sont suffisantes face aux surfaces de ruissellement. Le projet optimise les surfaces d'infiltration!

Encodez ci-dessous la perméabilité du sol. La perméabilité doit idéalement être mesurée in situ.

Perméabilité	4 mm/h
Débit d'infiltration	0,24 l/s

C. Calcul du volume tampon

Volume tampon	69 m ³
Hauteur d'eau correspondante sur la surface d'infiltration	32 cm
Temps de vidange	80 h

Figure 53 : Calculateur *Parcelle* – zone II (source : Bruxelles Environnement)

Les résultats du calculateur indiquent qu'un volume de 69 m³ doit être prévu. La profondeur des noues sera donc légèrement augmentée pour atteindre 32 cm (vs 30 cm).

Dans la zone III, les eaux de ruissellement de la voie cyclo-piétonne (partie plane) et des chemins piétons du parc sont collectées vers des noues d'infiltration réparties de part et d'autre. Au total, environ 253 m² de superficie d'infiltration sont prévues dans le parc.

Les chemins piétons seront recouverts de graviers par endroit et de dalles à joints ouverts à d'autres endroits. Ces matériaux sont semi-perméables, un coefficient de ruissellement peut leur être appliqué pour déterminer leur surface active.

Tableau 11 : Surfaces et revêtement de la zone de ruissellement n°2

Surfaces	Superficie (m²)	Revêtement	CR	S active (m²)
Parc (hors dalle parking)	2.830,6	Pleine terre	0	0
Cheminement piéton	139,6	Gravier	0,3	41,88
Cheminement piéton	87,4	Dalles à joint ouverts	0,9	78,66
Voirie cyclo-piétonne	303,4	Béton	1	303,4
Total ZONE III	530,4			423,94

Zone III - Parc

A. Surfaces

Encodez ci-dessous les surfaces de la zone considérée.

Surfaces de pleine terre	2122,9 m²
Surfaces de ruissellement	423,94 m²
Total de la zone considérée	2546,84 m²

B. Calcul du débit d'infiltration

Encodez ci-dessous les surfaces d'infiltration de la zone considérée.

Surfaces des aménagements d'infiltration	253 m²
--	---------------

Les surfaces d'infiltration sont suffisantes face aux surfaces de ruissellement. Le projet optimise les surfaces d'infiltration!

Encodez ci-dessous la perméabilité du sol. La perméabilité doit idéalement être mesurée in situ.

Perméabilité	4 mm/h
Débit d'infiltration	0,28 l/s

C. Calcul du volume tampon

Volume tampon	22 m³
Hauteur d'eau correspondante sur la surface d'infiltration	9 cm
Temps de vidange	21 h

Figure 54 : Calculateur Parcelle – zone III (source : Bruxelles Environnement)

Les résultats indiquent que pour cette superficie d'infiltration, une profondeur de 9 cm suffit.

En conclusion, l'ensemble des dispositifs d'infiltration prévus dans le projet satisfont aux recommandations de Bruxelles Environnement en la matière. Ils permettent la gestion d'une pluie centennale sur la parcelle, sans rejet d'eaux de pluie à l'égout.

(f) Réutilisation des eaux de pluie

Les eaux de la toiture principale seront récupérées pour être réutilisées. Afin d'optimiser la récolte des eaux à destination des WC des logements, cette toiture n'est pas végétalisée.

Pour garantir un acheminement gravitaire de l'eau de pluie, la toiture est scindée en 2 zones de ruissellement : ouest (zone I) et est (zone II). Les surfaces actives respectives sont encodées dans le calculateur Réutilisation.

Pour la zone I, la moitié de la toiture du bâtiment projeté sera connecté à une citerne de 24 m³.

Réutilisation des eaux pluviales

Remplissez les cases vertes

A. Données

Encodez ci-dessous les affectations du bâtiment concerné par ordre de priorité en fonction de l'affectation que vous souhaitez privilégier pour raccorder les eaux pluviales.

Affectation 1	Logement
Affectation 2 (à remplir obligatoirement)	Logement

Encodez ci-dessous les surfaces de toitures en projection horizontale.

Toitures non végétalisées	740,65 m ²
Toitures végétalisées avec un substrat < 10 cm	0 m ²
Toitures végétalisées avec un substrat ≥ 10 cm et avec une réserve d'eau de min 8 l/m ²	0 m ²

B. Estimation des usages

Encodez ci-dessous le nombre total de W.C. de votre projet.

Nombre total de W.C. affectation 1	72 W.C.
Nombre total de W.C. affectation 2	0 W.C.
Volume d'eau de pluie disponible par jour en moyenne	1111 l/jour
Usages journaliers standards affectation 1	50 l/jour.WC.
Usages journaliers standards affectation 2	50 l/jour.WC.

C. Résultats

Volume de citerne	24 m ³
Nombre de W.C. de l'affectation 1 à raccorder	22 W.C.
Nombre de W.C. de l'affectation 2 à raccorder	0 W.C.

Au minimum 1 robinet extérieur doit également être raccorder à la citerne



Les usages connectés sont suffisants

Figure 55 : Calculateur Réutilisation – Zone I (source : Bruxelles Environnement)

Au moins 22 WC et 1 robinet extérieur seront alimentés par cette eau de pluie.

Un trop-plein de cette citerne canalisera l'eau vers les noues d'infiltration prévues dans le talus, elles-mêmes connectées gravitairement vers une sous-fondation drainante, sous la cour logistique.

Pour la zone II, l'eau de pluie de la 2^e moitié de toiture ainsi que de la verrière et de la toiture végétalisée du R+4 sera acheminée vers une citerne de 32 m³, localisée sous la terrasse en façade sud.

Réutilisation des eaux pluviales

Remplissez les cases vertes

A. Données

Encodez ci-dessous les affectations du bâtiment concerné par ordre de priorité en fonction de l'affectation que vous souhaitez privilégier pour y raccorder les eaux pluviales.

Affectation 1	Logement
Affectation 2 (à remplir obligatoirement)	Logement

Encodez ci-dessous les surfaces de toitures en projection horizontale.

Toitures non végétalisées	959,75 m²
Toitures végétalisées avec un substrat < 10 cm	0 m²
Toitures végétalisées avec un substrat ≥ 10 cm et avec une réserve d'eau de min 8 l/m²	80,28 m²

B. Estimation des usages

Encodez ci-dessous le nombre total de W.C. de votre projet.

Nombre total de W.C. affectation 1	72 W.C.
Nombre total de W.C. affectation 2	0 W.C.
Volume d'eau de pluie disponible par jour en moyenne	1440 l/jour
Usages journaliers standards affectation 1	50 l/jour.W.C.
Usages journaliers standards affectation 2	50 l/jour.W.C.

C. Résultats

Volume de citerne	32 m³
Nombre de W.C. de l'affectation 1 à raccorder	29 W.C.
Nombre de W.C. de l'affectation 2 à raccorder	0 W.C.

Au minimum 1 robinet extérieur doit également être raccordé à la citerne

Les usages connectés sont suffisants

Figure 56 : Calculateur Réutilisation – Zone II (source : Bruxelles Environnement)

Le trop-plein de cette citerne sera connecté aux noues du parc, à l'est, pour permettre l'infiltration de l'eau, en cas de surplus d'eau de pluie.

(g) *Avis Facilitatrice Eau*

La Facilitatrice Eau a remis un avis sur le concept de gestion des eaux pluviales du projet. Ses remarques ont été intégrées.

De: facilitateur.eau <[redacted]>

Envoyé: Vendredi 20 mars 2026 17:02

À: [redacted] <[redacted]>

Objet: RE: Projet Crélan: Demande de conseils - teams

Bonjour Valentine,

Je te remercie pour tous les documents fournis, clair et concis.

Le projet présenté :

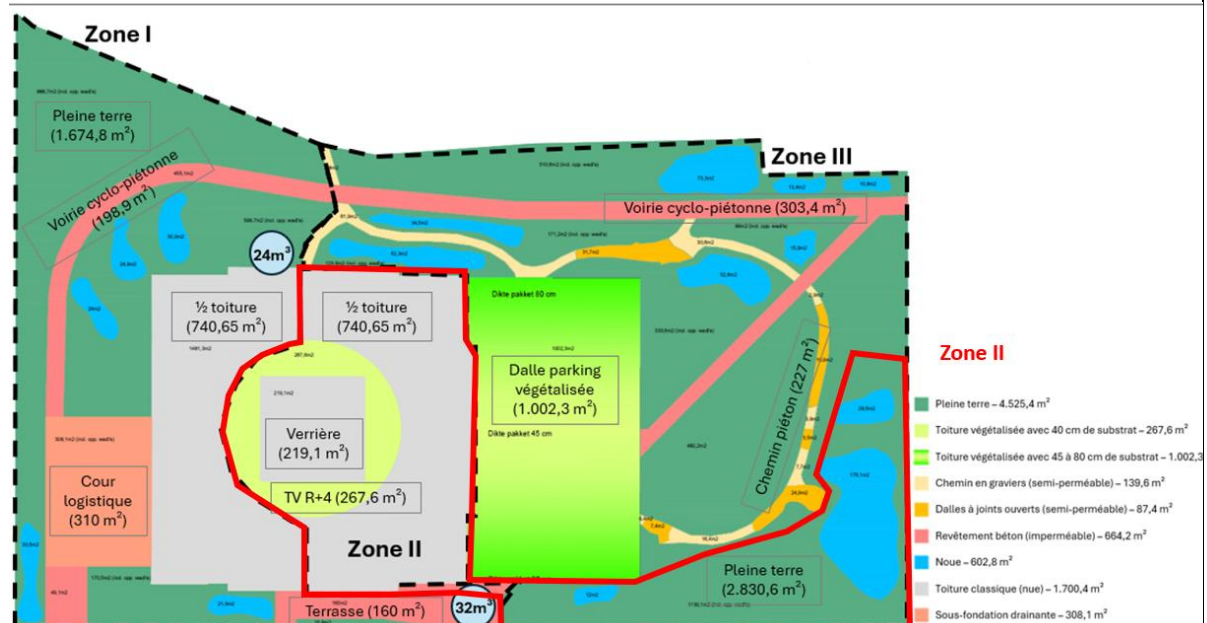
- Permet la desimperméabilisation d'1/5^{ème} de la parcelle soit ~900 m²
- Atteint l'objectif de réutilisation de 100 % des toitures non verdurisé
- Atteint l'objectif du zéro rejet à l'égout pour l'entièreté de la parcelle

Les dispositifs d'infiltration sont mis en place en majorité dans les espaces verts (73 %), le reste des eaux pluviales étant gérés dans un massif drainant intégré dans la sous fondation d'une cour

logistique. Ils répondent ainsi à l'objectif d'intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'aménagement paysager.

Le principe de gestion des eaux pluviales du projet et le dimensionnement répond ainsi aux objectifs de Bruxelles Environnement. Je relève simplement ci-après quelques points d'attention :

- Volet réutilisation : le dimensionnement est correct vis-à-vis du calculateur réutilisation. On peut noter toutefois que les besoins en eaux dépassent les capacités de récoltes des toitures. Afin d'optimiser la récolte pour combler au mieux les besoins, il est possible (mais pas obligatoire) de surdimensionner les citernes jusqu'à avoir un stockage de de 50 L/m² de toiture nue, soit ici des citernes de 37 m³ et 48 m³ au lieu de citerne de capacités de 24 m³ et 32 m³.
- Volet infiltration :
 - Parking enterré végétalisé avec 45 à 80 cm de substrat. Le parking et la couche végétale sus-jacente sont déjà existantes. Une gestion de l'eau par drainage et renvoi soit vers les abords ou le réseau d'égouttage doit très certainement exister, mais si elle n'a pas été inventoriée. Comme évoqué lors de notre échange, dans le cadre de ce projet, puisque cette zone n'est pas modifiée, il n'y a pas lieu de modifier la gestion des eaux pluviales (qui par ailleurs présente une rétention et temporisation en lien avec l'épaisseur de substrat sur la toiture).
 - Zone 1 : dans le calculateur parcelle, il me semble que la surface d'infiltration à indiquer est : 30 +24 +25+310+21.9 = 411 m² (cela ne change rien au résultat)
 - Zone 2 : les surfaces d'infiltration doivent être comprises à l'intérieur de la zone (voir image ci-dessous)
 - Zone 2 : entre la citerne et la dernière zone d'infiltration il y a ~ 60 m de distance, avec une pente d'à minima 0.5 %, il est nécessaire d'avoir 30 cm de différence de niveau entre la sortie du trop-plein et la noue la plus éloignée pour que cela fonctionne.
 - Zone 3 : dans le texte page 10, il est mentionné 424 m² de superficie d'infiltration, or il me semble que c'est 424 m² de surface active et 253 m² de surface d'infiltration
 - Zone 3 : il est un peu difficile d'imaginer que les ruissellements de certains chemins iront dans l'ensemble des noues situées en haut à droit du plan. Un simple décaissement le long des chemins me paraît plus aisé à mettre en place ...



N'hésite pas si jamais il y a des questions vis-à-vis de mes commentaires.

Cordialement,

Facilitateur Eau

Audrey DOUINOT

**V.3.3. Conclusion**

Le concept de gestion des eaux pluviales envisagé répond aux lignes directrices de Bruxelles Environnement : il permet la gestion d'une pluie centennale sur la parcelle, via infiltration, tout en optimisant la récupération de l'eau de pluie pour réutilisation dans les toilettes des logements projetés.

En comparaison à la situation existante, le projet induit un impact nettement plus favorable sur la thématique des Eaux de surface.

V.4. Sol, sous-sol et eaux souterraines**V.4.1. Contexte local****V.4.1.1. Relief**

Le site présente un point culminant à l'est, à 40,5 m d'altitude tandis que le sud-ouest du site présente une altitude de 35 m. Le site est caractérisé par une pente descendante en direction du sud-ouest d'environ 6,3 %.

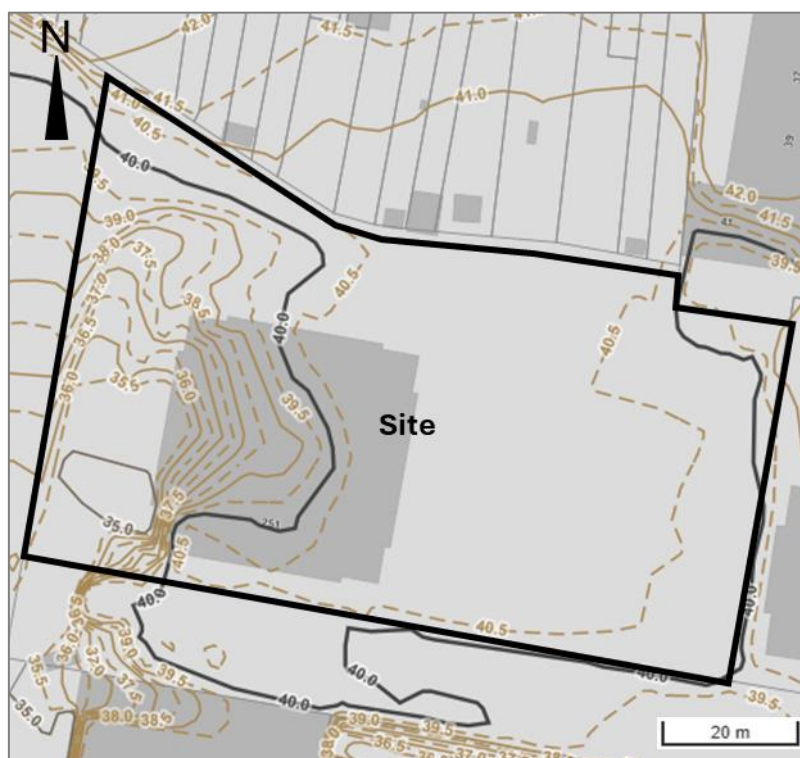


Figure 57 : Topographie et pente du site du projet (Source : BruGIS - Annotations : Advista)

V.4.1.2. Hydrogéologie



Selon la cartographie de la profondeur du niveau phréatique de Bruxelles Environnement, le niveau de la nappe varie entre une profondeur de 4 m à l'ouest et 8 m au centre de la parcelle. Plus précisément, le niveau phréatique se trouve à 32 m-DNG.

Figure 58 : Hauteur du niveau phréatique au droit du site (Source : Bruxelles Environnement)

V.4.1.3. Captages d'eau souterraine

Aucun captage d'eau souterraine n'est recensé au sein du site. Le captage le plus proche est localisé à ± 590 m au sud-est, au niveau du n°128 de la rue de la Procession.

V.4.1.4. Pollution des sols

Le site n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement.

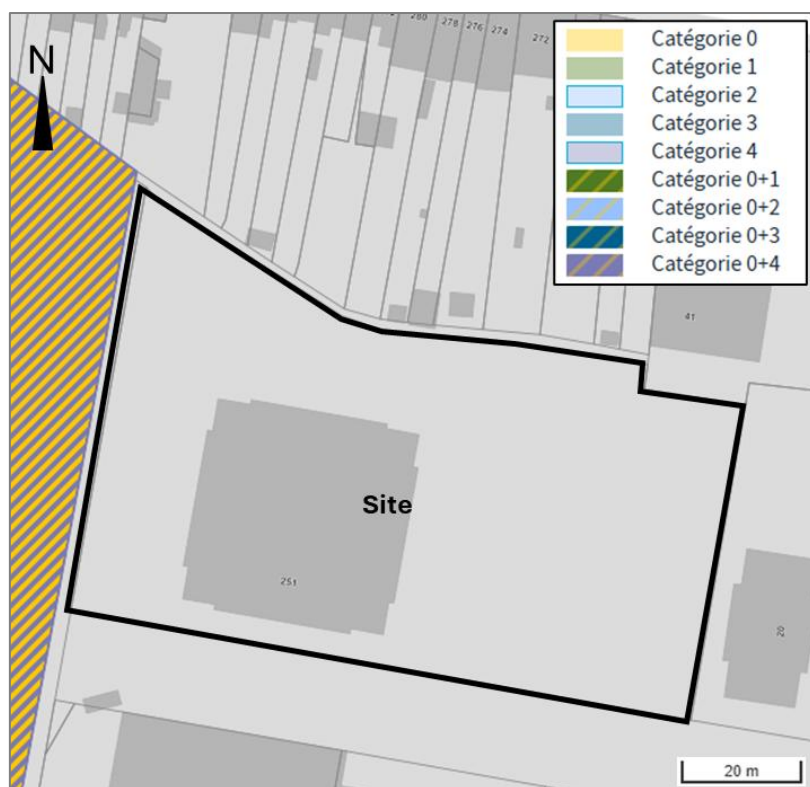


Figure 59 : Inventaire de l'état du sol (Bruxelles Environnement)

V.4.2. Incidences environnementales

V.4.2.1. Hydrogéologie

Le projet prévoit le réaménagement des abords du site, notamment en y aménageant plusieurs noues d'infiltration.

Le taux d'imperméabilisation passera de 57% à 37%, ce qui permettra d'alimenter la nappe phréatique sans pour autant représenter un impact significatif à l'échelle de la Région.

Pour rappel, la nappe d'eau souterraine se situe à 32 m-DNG, soit une profondeur de 4 m à l'ouest à 8 m au centre de la parcelle.

Le projet prévoit de conserver les niveaux semi-enterrés existants sans modifier leur profondeur. Ainsi, le dernier niveau de parking atteint un niveau de 34 m-DNG et ne rencontre donc pas la nappe d'eau souterraine. L'écoulement des eaux souterraines n'est donc pas perturbé par le parking.

Concernant les conteneurs enterrés prévus pour le stockage, ceux-ci ne devraient pas dépasser 2 m de profondeur, soit un niveau de 33,5 m-DNG. Ils ne rencontreront pas non plus le niveau phréatique.

Finalement, le projet prévoit l'implantation d'un système géothermique fermé, composé de 66 sondes d'environ 75 m de profondeur. Celles-ci attendront donc un niveau d'environ -35 m-DNG. Celles-ci rencontreront l'*Aquitard des sables et argiles de Moen* (32 m-DNG) et l'*Aquifère des sables du Landénien* (-24 m-DNG). Elles rencontreront donc le niveau phréatique. Etant donné que les sondes seront distantes entre elles de 6 m, l'écoulement des eaux souterraines sera légèrement perturbé, à une échelle locale.

V.4.2.2. Pollution des sols et des eaux

Aucune activité à risque pour le sol au sens de la législation n'est prévue au sein du projet.

A l'inverse des systèmes ouverts, les systèmes géothermiques fermés permettent d'éviter tout échange avec les eaux souterraines. En outre, les sondes géothermiques comporteront comme fluide caloporteur

du mono-propylène glycol, qui ne représente pas de risques significatifs pour la qualité du sol et des eaux souterraines en cas de fuite accidentelle.

Soulignons également que les sondes seront scellées, sur toute leur profondeur, avec un mélange de ciment et de bentonite, ce qui permet également de limiter la contamination du sol en cas de fuite du fluide caloporteur.

V.4.2.3. Géothermie

Le dimensionnement du système géothermique ne devrait pas perturber la température du sol. En effet, selon la figure ci-dessous, l'utilisation du système géothermique pendant les prochaines 25 années montre que la température du mono-propylène glycol dans le sol sera stable (entre 19°C et 4°C). Cela signifie que les pompes à chaleurs couplées aux sondes géothermiques délivreront le fluide caloporteur à une température stable et relativement constante pour le sol.

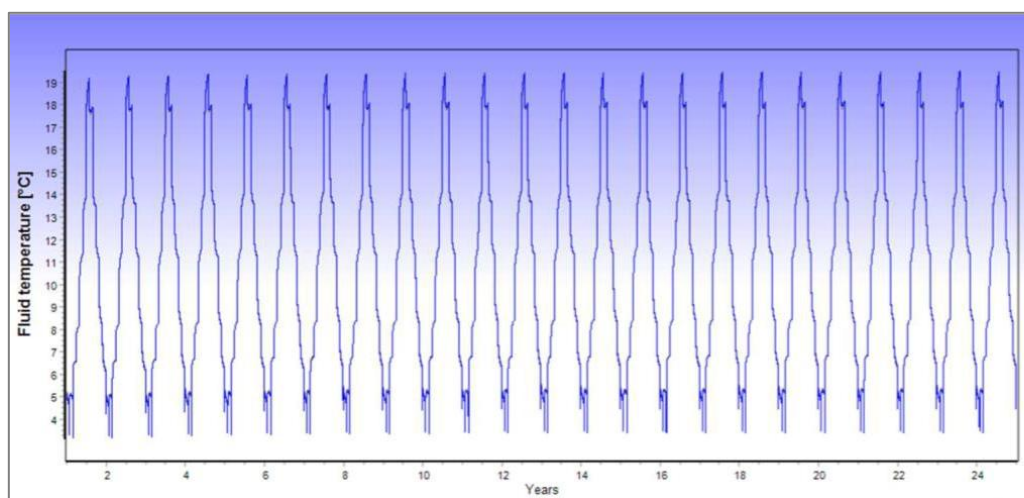


Figure 60 : Evolution de la température du fluide caloporteur sur 25 ans (source : M-gineers)

V.4.3. Conclusion

Le projet ne prévoit aucune installation à risque pour le sol.

Les nouveaux aménagements des abords, dont l'implantation de noues d'infiltration, permettront de réduire le taux d'imperméabilisation du site et d'alimenter la nappe d'eau souterraine.

En outre, seules les sondes géothermiques perturberont localement l'écoulement des eaux souterraines, sans pour autant présenter un impact significatif à l'échelle régionale.

Les incidences du projet sur la qualité du sol et des eaux souterraines sont donc considérées positives, sans pour autant être significative.

V.5. Biodiversité

V.5.1. Contexte local

V.5.1.1. Végétalisation et espaces verts

Pour rappel, la parcelle concernée est actuellement imperméabilisée à 57%. La végétation du site se limite à la cour végétalisée devant le bâtiment, à l'est de la parcelle. Cette dernière est principalement composée de gazon et de haies.

Notons que la bordure de la cour est également plantée, notamment d'arbres à haute tiges.



Photo 1: Cour végétalisée à l'avant du bâtiment (source : Advista, février 2026)



Photo 2 : Bordure sud de la cour végétalisée à l'avant du bâtiment (source : Advista, février 2026)

En termes d'espace vert, la cour est considérée comme un espace vert aménagé accessible au public.



Figure 61 : Localisation des espaces verts accessibles au public : source : Bruxelles Environnement et BruGIS)

V.5.1.2. Réseau écologique

Défini par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature, le réseau écologique bruxellois constitue un ensemble cohérent de sites naturels et semi-naturels sur le territoire régional. Il comprend trois types de zones destinées à contribuer à la protection et la conservation de la biodiversité :

- Des **zones centrales** : des sites de haute valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribuent de façon importante à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;
- Des **zones de développement** : des sites de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribuent ou sont susceptibles de contribuer à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;
- Des **zones de liaison** : des sites qui, par leurs caractéristiques écologiques, favorisent ou sont susceptibles de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales.

En région bruxelloise, les zones centrales sont situées en périphérie : ces zones comprennent la forêt de Soignes et le bois de la Cambre au sud et sud-est ainsi que le bois du Laerbeek et le marais de Jette-Ganshoren au nord-ouest. Le reste du territoire se compose uniquement de zones de développement et de zones de liaisons, plus ou moins fragmentées selon l'urbanisation. L'objectif du maillage vert est donc de reconnecter au maximum ces zones centrales à travers le tissu urbain.

Aucun élément du réseau écologique bruxellois n'est repris au sein du site ou à proximité immédiate. Soulignons que l'îlot dans lequel s'inscrit le site est entouré de zones de liaison et de zones de développement.

Les zones de développement les plus proches se trouvent au sein du parc Astrid, à une distance de 618 m du site, au sud-ouest et au sein du parc Scherdmael, à 700 m du site, au sud.



Figure 62 : Extrait de la carte du "Réseau écologique bruxellois" de l'atlas cartographique de Bruxelles Environnement (source : Bruxelles Environnement)

En outre, la promenade verte se trouve à proximité de l'îlot du site, à l'ouest.

Pour rappel, la bordure ouest de l'îlot du site est reprise comme un espace ouvert structurant et une zone de renforcement de la connectivité écologique sur la carte n°3 du PRDD (« Maillage vert et bleu »).

V.5.1.3. Evaluation biologique

Selon la carte d'évaluation biologique de l'Atlas de Bruxelles Environnement, la valeur biologique du site est considérée comme modérée.

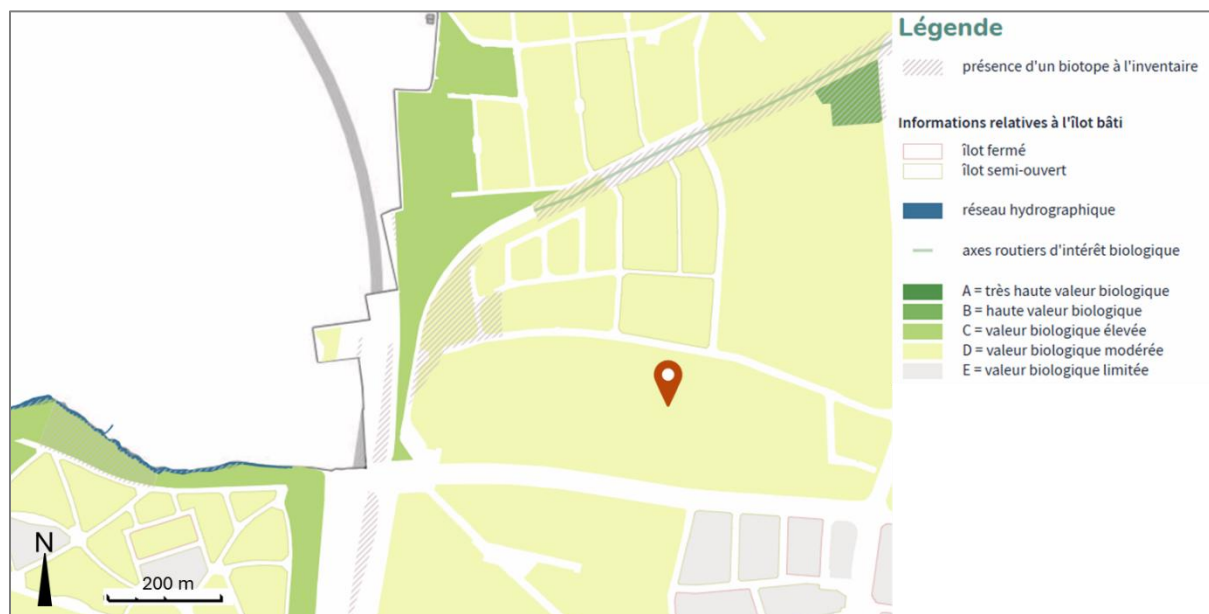


Figure 63 : Extrait de la carte d'évaluation biologique au droit du site (source : Atlas de Bruxelles Environnement)

Cette cartographie est surtout basée sur la couverture végétale du site mais ne prend pas toujours en considération la valeur écologique de la végétation en place. Elle permet une première analyse succincte des caractéristiques biologiques des sites, qui doit être contextualisée au cas par cas par d'autres cartes, relevés ou inventaires de terrain.

Le site étant situé à moins de 500 m de la Région Flamande, le géoportail Geopunt a également été consulté. Il indique des zones d'intérêt écologique à l'ouest du R0. Selon le descriptif, il s'agit de prairies humides fertilisées (agricoles) qui présentent une faible richesse spécifique.

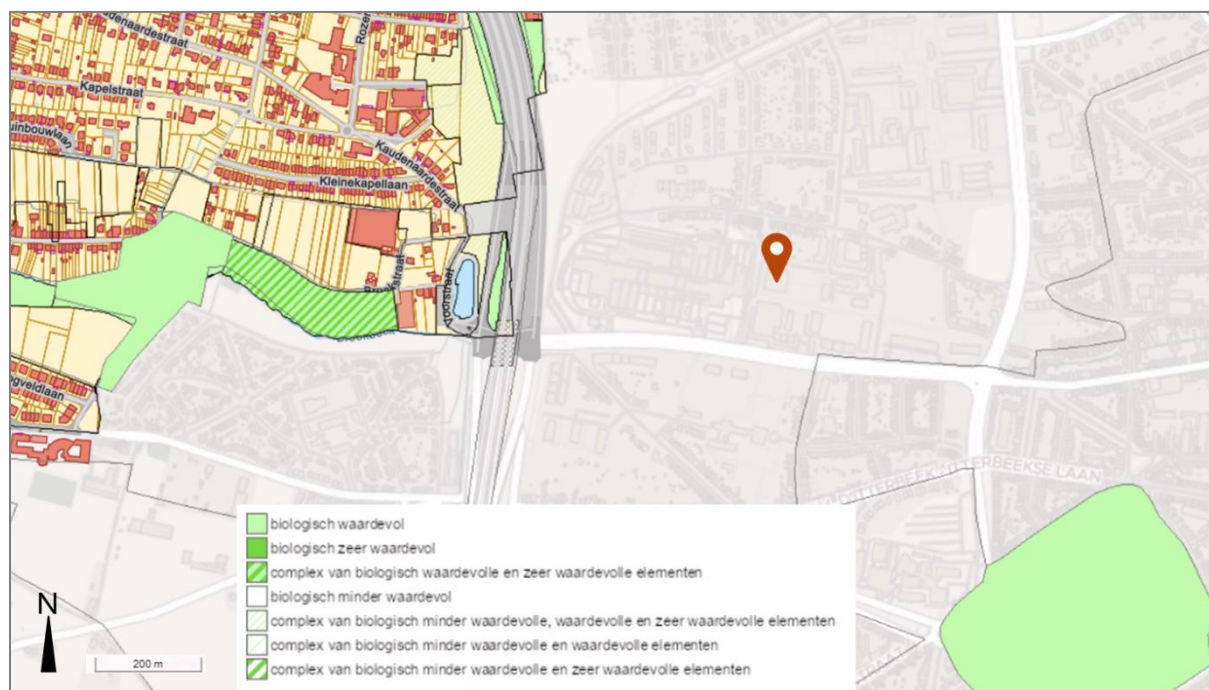


Figure 64 : Evaluation biologique en Région flamande (source : Geopunt)

V.5.1.4. Zones naturelles protégées

Aucune zone naturelle protégée (réserve naturelle, réserve forestière, site Natura 2000) ne se trouve à proximité du site.

La réserve naturelle la plus proche se trouve à 1,7 km au sud-ouest. Il s'agit de la « Roselière de Neerpede ».

V.5.1.5. Biodiversité locale

Selon les différentes cartes d'observation de Bruxelles Environnement (« Martinets de Bruxelles », « Faune et bâti », « Moineaux de Bruxelles », ...), peu d'espèces ont été recensées sur le site ou à ses abords immédiats, à l'exception du moineau domestique (*Passer domesticus*).

Concernant les espèces « objectif » Natura 2000, seules deux observations de rousserole verderolle (*Acrocephalus palustris*) sont signalées non loin du site.

Aucune observation n'est en outre enregistrée sur Observations.be à proximité directe du site. Les observations encodées dans un rayon d'1 km se concentrent principalement dans le parc du Peterboos (au nord-est) et le parc Scherdemael (au sud) ainsi qu'au niveau des bordures boisées du R0. En 2025, plusieurs espèces d'oiseaux (merle, rougegorge familier, roitelet huppé), d'insectes (abeilles solitaires, bourdons des champs notamment), d'amphibiens (grenouille rousses), un hérisson ainsi que de nombreuses plantes rudérales relativement communes ont été répertoriés dans ces espaces verts.

Enfin, aucune espèce exotique invasive n'a été observée sur place, bien que des perruches à collier (*Psittacula krameri*) et des renouées du Japon (*Fallopia japonica*) aient été relevées à proximité.

Sur le géoportail de la Région flamande, la carte verte de la Flandre en 2021 indique, à l'ouest du R0, des étendues agricoles entourées de zones boisées et de végétation basse (jardins privés, prairies, ...). Le portail ne dispose d'aucune donnée biologique quant aux espèces qui fréquentent ces espaces. On peut cependant considérer que ces espaces verts, bien que majoritairement agricoles, sont favorables à une série d'espèces.



Figure 65 : Extrait de la Carte verte de Flandre 2021 à proximité du site (source : Geopunt)

V.5.1.6. CBS+

Le Coefficient de Biotope par Surface renforcé (CBS+) est une méthodologie développée pour intégrer la nature dans les projets urbains en adoptant des principes basés sur les écosystèmes et leurs fonctionnements. Son origine repose sur des initiatives pour rendre les villes plus résilientes face aux changements climatiques, favorisant la biodiversité et le bien-être. Ce cadre propose des solutions concrètes pour que les bâtiments et infrastructures urbaines contribuent positivement à l'environnement.

A Bruxelles, le CBS est utilisé sur base volontaire depuis les années 2010. Le CBS a été revu et amendé à plusieurs reprises depuis lors pour devenir le CBS+ « Coefficient de potentiel de biodiversité » en 2018. Cette version a jusqu'à présent conservé une valeur indicative dans le Guide du bâtiment durable.

En 2025, cet indice a de nouveau été revu pour devenir un outil officiel, approuvé par le Gouvernement : le CBS+. L'indice permet de comparer une situation existante à une situation projetées, voire à des situations alternatives. Il prend notamment en considération une série d'aménagements végétalisés ainsi que l'intégration de la faune dans le bâti.

V.5.2. Incidences environnementales

V.5.2.1. Aménagements paysagers

Les aménagements paysagers redynamisent la végétation. Ils sont prévus afin de végétaliser le site et créent des espaces plus favorables à la biodiversité. Le plan de plantation est repris en annexe de ce rapport.

Le projet a choisi de travailler avec la topographie existante et de conserver et adapter autant que possible la végétation en place : les arbres existants sont tous maintenus et les haies, partiellement conservées, sont adaptées.

Ensuite, le projet apporte une végétalisation plus diversifiée sur le site. On peut distinguer 4 espaces :

- Le jardin d'hiver, situé au centre du bâtiments, sous la verrière ;
- La toiture végétale sur le R+4 ;
- La dalle du parking souterrain, qui sera végétalisée et aménagée dans la continuité du parc environnant ;
- Le parc, composé d'une mixité d'aménagements paysagers qui rassemblent toutes les strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

(a) Pleine terre et végétation sur dalle

Le parc entourant le bâtiment se composera de 4.824 m² de pleine terre et de 1.002,3 m² de végétation sur dalle (sur le parking souterrain) :

Le plan paysager affiche une alternance d'aménagements au sein desquels la composition spécifique varie selon l'exposition au soleil et l'humidité du sol. On retrouve notamment :

- Des fourrés d'arbustes ;
- Des arbustes isolés ;
- Des zones de haies ;
- Des arbres isolés ou en bosquet ;
- Différents types de zones enherbées : prairies fleuries hautes, prairies fleuries basses, plantes vivaces et gazon entretenu.

(b) Noues

Pour la gestion de l'eau de pluie, de nombreuses noues seront éparpillées sur le site.

Ces aménagements sont généralement des zones plus humides lors de fortes pluies et des inondations temporaires. D'après le plan paysager, une végétation adaptée à ces conditions particulières y sera plantée : tantôt arbustive, tantôt herbacée.

(c) Toiture végétale

Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) approuvé par le Gouvernement bruxellois en date du 21 novembre 2006 impose que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² soumises à un permis d'urbanisme soient aménagées en toitures verdurisées. La toiture de 1.700,4 m² du projet est concernée par cet article.

Au 4^{ème} étage, autour de la verrière, une toiture végétale de 267,2 m² et d'une épaisseur de substrat de 40 cm sera aménagée. En dehors de la verrière (219,1 m²), 1.481,3 m² de toiture resteront donc non végétalisés. Le projet n'est donc pas conforme au RRU et fait l'objet d'une dérogation à ce sujet. Cette dérogation vise à utiliser la toiture minéralisée pour récupérer les eaux de pluies et, notamment, les valoriser dans les sanitaires de l'immeuble (WC) (cf. Chapitre V.3).

La végétation prévue sur la toiture est un mélange de semences de prairie fleurie (prairie de fauches), agrémenté de quelques espèces vivaces.

(d) Jardin d'hiver

Le jardin d'hiver étant totalement déconnecté de la végétation extérieure, nous n'étudierons pas son aménagement plus en détail.

Notons que ce type d'aménagement est purement esthétique et ne profite pas à la faune locale étant donné son isolement. De plus, les plantes nécessitent un arrosage régulier pour se maintenir et se développer, lequel peut avoir des incidences négatives sur la disponibilité de l'eau lors de sécheresses.

(e) Incidences

Parmi les 70 espèces actuellement pressenties dans les différents aménagements, 11 ne sont pas indigènes de la région bruxelloise. Parmi les espèces exotiques, aucune n'est invasive et certaines sont intéressantes pour la faune (mellifère, production de graines, de baies ou de petits fruits, abris). Il en ressort que 84% des espèces sont donc indigènes, conformément aux exigences de Bruxelles Environnement qui recommande un minimum de 80%.

Le plan paysager prévoit une mixité de microhabitats en alternant étendues herbacées gérées extensivement, fourrés arbustifs et bosquets arborés. La sélection des espèces tient compte du contexte microclimatique local et est adaptée à l'ensoleillement et l'humidité du sol. Le choix des espèces et la création de microhabitats sont intéressants et attractifs pour la faune locale, une plus-value pour la biodiversité.

En toiture, le projet ne s'est pas cantonné aux traditionnels sédums et prévoit une prairie fleurie. L'épaisseur de substrat (40 cm) permet effectivement d'envisager un cortège floristique plus riche qui sera bénéfique aux insectes. Cette épaisseur de substrat permet aussi à certaines espèces d'insectes d'hiverner sur la toiture et de réaliser le cycle de vie dans le substrat.

V.5.2.2. Faune

Comme souligné précédemment, les aménagements paysagers du projet et la plantation d'espèces seront plus bénéfiques à la faune locale que les aménagements existants. Le projet prévoit des arbres fruitiers (pommier et cerisiers) et des arbustes à baie et petits fruits (cornouiller, groseillers), lesquels sont particulièrement attractifs pour les pollinisateurs et les oiseaux.

Un fût de bois mort est prévu au sud-est du projet ainsi que des fascines en branchage.

En dehors de ces aménagements, aucun gîte ou nichoirs n'est prévu pour la faune, au sein du bâti ou dans le parc.

V.5.2.3. Maillage écologique

Globalement, les aménagements paysagers sont pertinents et favorisent le développement de la biodiversité. Ils permettent au site de jouer un rôle dans le maillage vert local.

Aucune clôture n'est prévue, ce qui permet une perméabilité du site à la faune.

V.5.2.4. CBS+

Le CBS+ a été calculé par l'architecte paysagiste du projet. Son analyse et son interprétation nécessitent une comparaison, généralement entre une situation existante et une situation projetée afin de mesurer la plus-value écologique d'un projet.

Dans le calculateur, les éléments caractérisés par des jauges vertes sont ceux qui influencent le résultat chiffré du CBS+. Les mentions « + », « ++ » ou « +++ » sont influencées par les boosters du bâti et les boosters de l'espace ouvert, symbolisés par des jauges bleues.

L'outil permet, pour chaque situation d'obtenir :

- Un **CBS+ de référence** qui affiche une valeur indicative selon la localisation du site dans le réseau écologique et le type de projet. Cette valeur aura tendance à être plus élevée si le site est inclus dans le réseau écologique et dans le cas d'une construction neuve.
- Un **CBS+ de terrain** qui prend en considération à la fois certains éléments du bâti et les aménagements extérieurs conçus de manière à limiter leur impact sur la nature voire même à participer à son développement.

Dans le projet, comme souligné ci-avant, aucun booster du bâti n'a été activé. En revanche, plusieurs boosters de l'espace ouvert sont mis en place : arbres têtard, arbres fruitiers, fascines, haie champêtre, zones de fauche tardive et potager collectif.

(a) Résultats et discussion

Pour le projet, les architectes ont comparé la situation existante à la situation projetée.

Les résultats du calculateur CBS+ sont repris dans le tableau ci-dessous.

Tableau 12: Résultat du calculateur CBS + (source : Bruxelles Environnement)

	Situation existante	Situation projetée
CBS + de terrain	39,1 % - D	55,5 % - C++
CBS + de référence	36,2 %	42,9 %

Une comparaison graphique des résultats est également affichée par le calculateur :

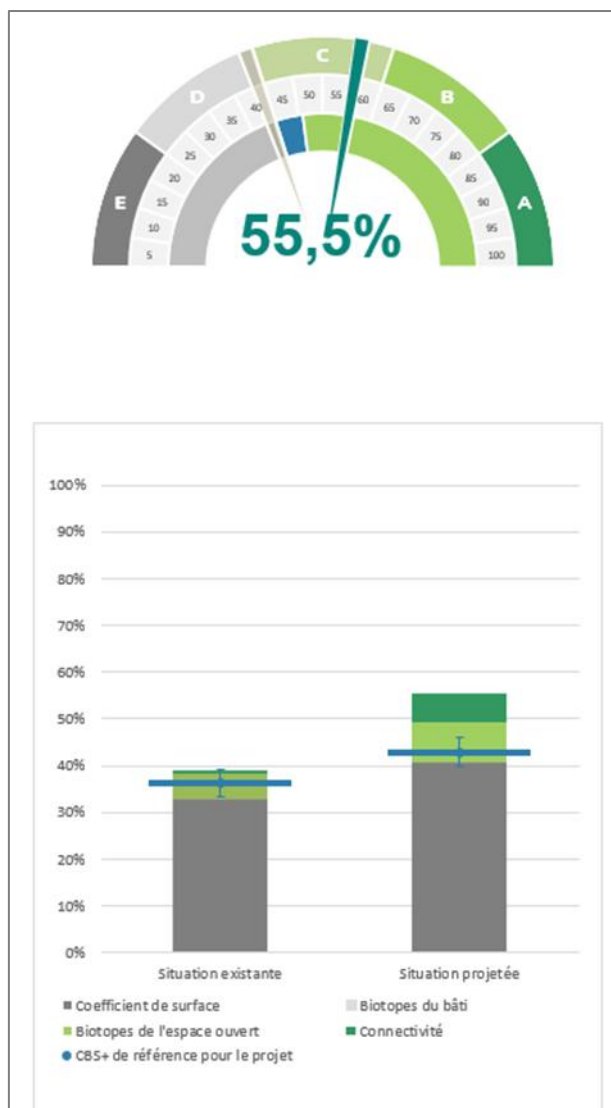


Figure 66: Résultat du calculateur du CBS+ comparant la situation existante à la situation projetée (source : Architectes, Renature.brussels.be)

Que ce soit en situation existante ou en situation projetée, le CBS+ de terrain est supérieur à celui de référence. Le CBS+ de référence est toutefois plus élevé en situation projetée, ce qui implique qu'il y a plus de possibilités en termes d'aménagements favorables à la biodiversité.

En situation projetée, le CBS+ de terrain est supérieur au coefficient de référence : cela implique que le projet dépasse la valeur théoriquement accessible en termes de surfaces bénéfiques à la biodiversité, compte tenu des ambitions définies par l'outil. D'après ces résultats, le projet présente donc un intérêt biologique plus important que la situation existante. Attention toutefois que le coefficient de référence n'est pas un maximum à atteindre mais plutôt un minimum à partir duquel le projet présente une plus-value pour la biodiversité. Des améliorations sont donc toujours possibles.

Le calculateur a cependant ses limites :

- Les aménagements pris en compte ne sont pas exhaustifs : des aménagements bénéfiques à la biodiversité pourraient ne pas être repris et inversement ;
- Les encodages pour la situation projetée se basent sur des estimations et des projections quant au développement des espaces verts ;
- Le calculateur ne tient pas compte de la pertinence des aménagements vis-à-vis du contexte écologique local ou de la résilience de ces derniers : un aménagement encodé est d'office considéré comme fonctionnel, avec une plus-value déterminée pour la biodiversité selon le contexte écologique théorique. Dans les faits, les éléments repris dans les boosters de l'espace

ouvert n'ont pas le même impact selon le contexte. Ainsi, un coefficient projeté plus élevé en situation projetée ne garantit donc pas que la biodiversité sera réellement accrue après la mise en œuvre du projet ;

- Dans les projets de grande ampleur, le calculateur ne permet pas beaucoup de finesse ou de quantification. Pour l'éclairage par exemple, il faut qualifier l'ensemble des éclairages du projet sur une appréciation globale.

(b) Conclusion

Le CBS+ est un indice qui prend en considération une large gamme d'action et d'aménagement, mais n'est bien entendu pas exhaustif. Il constitue néanmoins un excellent outil de diagnostic et de comparaison entre scénarios, mais il ne doit pas être utilisé comme une mesure absolue de performance écologique. Sans contextualisation et interprétation experte ou prise en compte de la gestion, son score donne une image partielle du potentiel écologique réel.

Le CBS+ du projet est bon : il est supérieur au CBS+ de terrain. Néanmoins, il est toujours possible d'améliorer la capacité d'accueil du site et son rôle écologique. Il ne faut toutefois pas vouloir tout faire. En effet, certains aménagements nécessitent un entretien plus ou moins régulier, sans quoi on perd leurs bénéfices. Il est donc important de pouvoir maintenir les aménagements dans le temps.

Notons que tout ne doit pas forcément être mis en place d'un coup et qu'il est possible d'aménager progressivement le jardin afin de déterminer les zones moins utilisées et donc plus propices à des aménagements pour la biodiversité ou encore de prendre le temps d'observer la faune présente et de cibler les aménagements à mettre en œuvre.

V.5.2.5. Eclairage extérieur

Nous ne disposons pas d'information précise quant à l'éclairage prévu.

De manière générale, il est recommandé de limiter l'éclairage extérieur au strict nécessaire (sécuritaire) et idéalement d'éteindre tout éclairage durant la période nocturne.

Si un éclairage est mis en place, afin de préserver la faune et la flore, il doit respecter les conditions suivantes :

- L'éclairage doit être canalisé et orienté vers le bas ;
- A défaut d'une extinction nocturne, les éclairages peuvent s'allumer sur détection de mouvement et s'éteindre après un certain temps (détection et minuteur) ;
- Opter pour des éclairages de couleur ambrée ou rouge de longueurs d'ondes comprises entre 560 et 700 nm et qui n'émettent pas d'UV. Idéalement, une température de 2.700 K est préconisée, 1.800 K dans les zones de parc ;

V.5.3. Conclusion

Le projet revoit la végétation du site tout en conservant les éléments d'intérêt qui ont une valeur écologique (tronçon de haie, arbres matures). Les aménagements prévus et la sélection d'espèces indigènes ou favorables à la faune sont de nature à augmenter la capacité d'accueil du site en matière de biodiversité. Les incidences du projet sur la biodiversité sont donc positives.

V.6. Microclimat

V.6.1. Contexte local

V.6.1.1. Ombres portées

La course du soleil est représentée sur la figure suivante aux solstices d'été et d'hiver (positions extrêmes) :

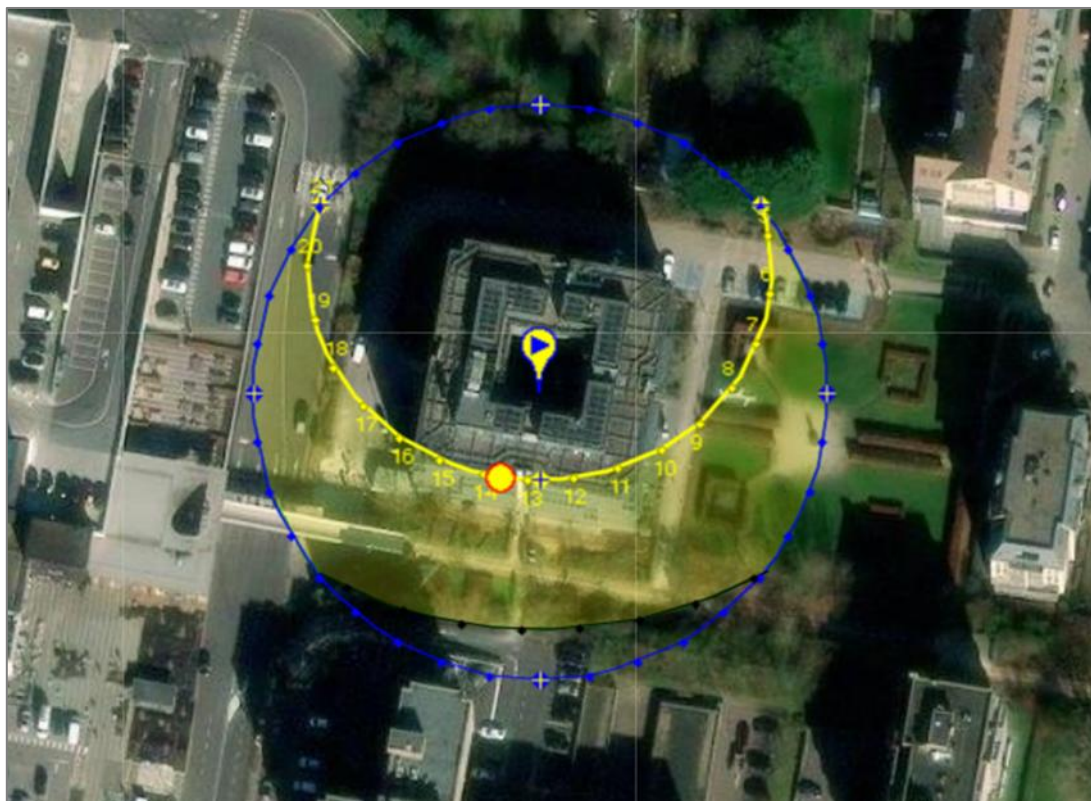


Figure 67 : représentation de la course du soleil au niveau du site (Source : SunEarth Tool)

Tant en hiver qu'en été, le bâtiment peut induire des ombres portées sur la servitude reliant le Westland Shopping au boulevard Sylvain Dupuis et sur les jardins, voir les façades arrière des habitations en face, rue A. Willemyns.

L'impact du bâtiment existant en termes d'ensoleillement pour les immeubles voisins est donc moyen.

V.6.1.2. Ilot de chaleur

Le site est localisé dans une zone urbanisée à l'ouest de la région bruxelloise. L'îlot est plutôt végétalisé dans sa partie est. En outre, la parcelle est entourée d'arbres et présente une cour végétalisée. Il n'est donc pas étonnant que la parcelle du projet corresponde à une zone moins chaude que certaines portions de l'îlot, comme la partie ouest avec le Westland Shopping.

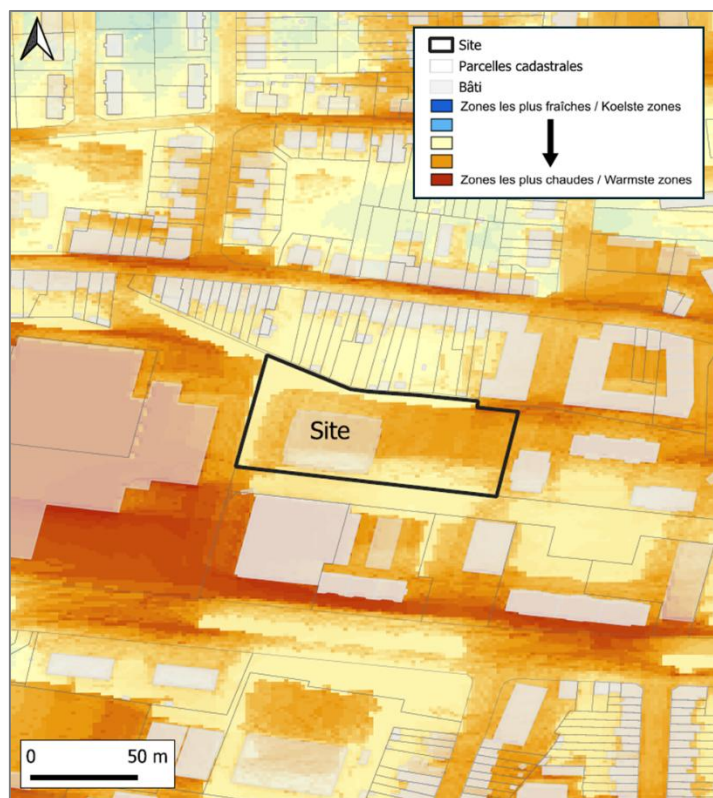


Figure 68 : Localisation du site vis-à-vis des îlots de chaleur (Source : Bruxelles Environnement)

V.6.1.3. Vent

En Belgique, les vents dominants soufflent généralement du sud-ouest vers nord-est. Le boulevard Sylvain Dupuis constitue donc un axe privilégié pour leur écoulement. Ces vents ne devraient pas générer de nuisance aux abords des entrées du bâtiment compte tenu de :

- La hauteur du site (6 m) par rapport au boulevard ;
- La situation du site en intérieur d'îlot ;
- La protection offerte par le Westland Shopping à l'ouest et par le bâtiment existant au sud.

V.6.2. Incidences environnementales

V.6.2.1. Ensoleillement

En ce qui concerne l'ensoleillement, une étude a été réalisée afin de comparer l'ombre portée en situation existante et en situation projetée lors du solstice d'été, du solstice d'hiver et des équinoxes, à 9h, 12h, 15h et 18h.

(a) Solstice d'été

La figure suivante illustre les ombres portées lors du solstice d'été en situation existante et en situation projetée. Compte tenu de la hauteur du soleil lors du solstice d'été, les ombres portées sont limitées.

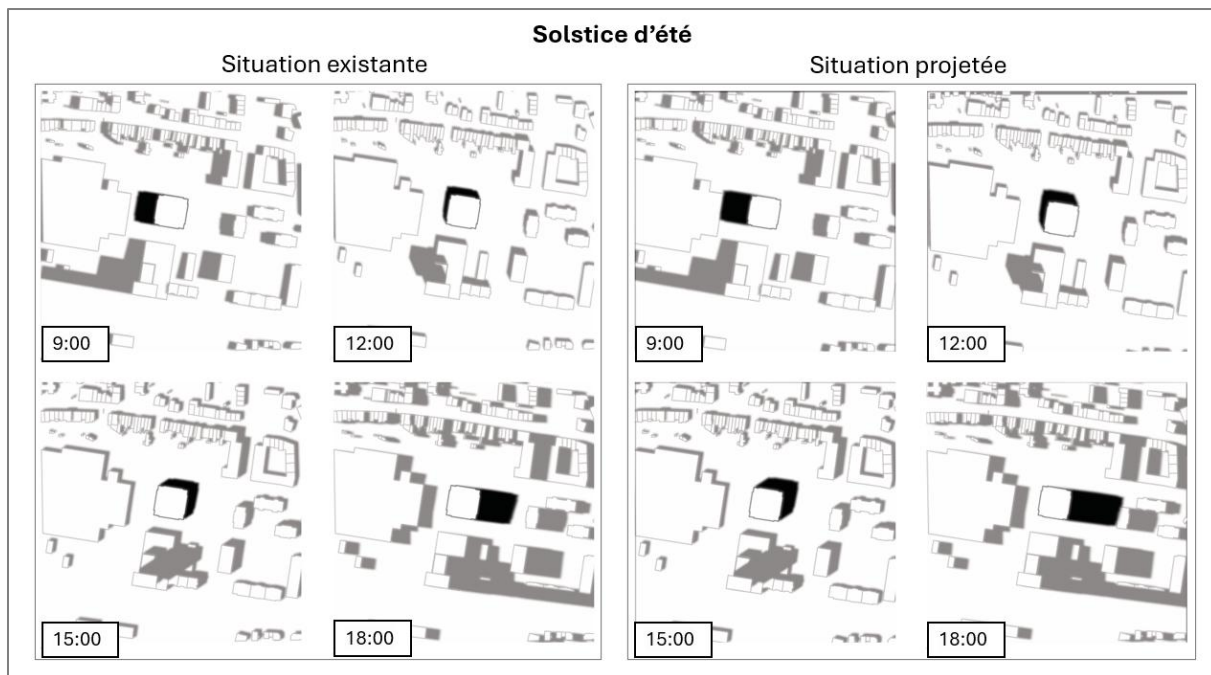


Figure 69 : Ombres portées en situation existante et situation projetée au solstice d'été (source : 51N4E)

Comme l'illustre la figure suivante, qui compare l'ombre portée en situation existante et en situation projetée, l'ombre portée est légèrement plus importante en situation projetée en raison de l'élévation du gabarit du bâtiment. Cette légère augmentation de l'ombre n'entraîne toutefois pas d'impact sur les bâtiments voisins.

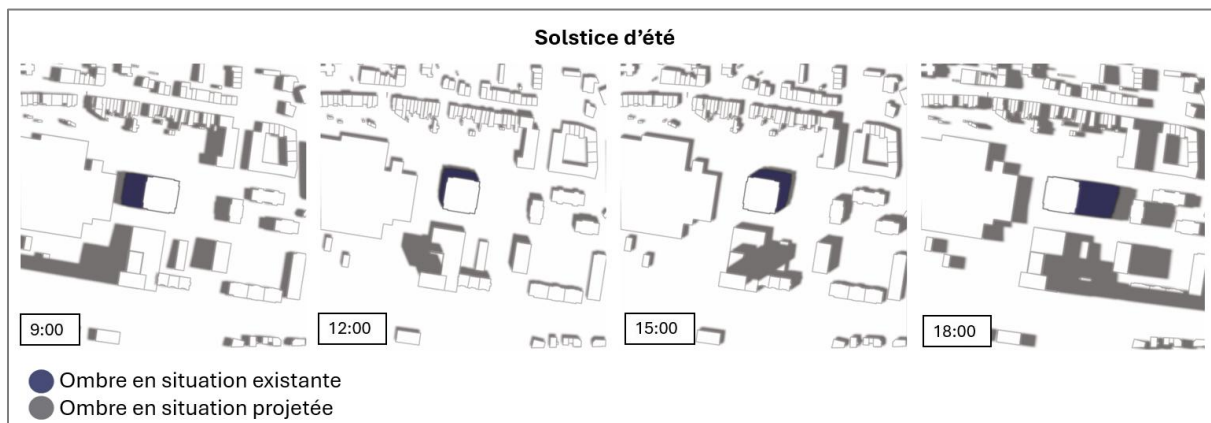


Figure 70 : Comparaison de l'ombre portée en situation existante et en situation projetée lors du solstice d'été (source : 51N4E)

(b) Equinoxes

La figure suivante illustre les ombres portées lors des équinoxes en situation existante et en situation projetée.

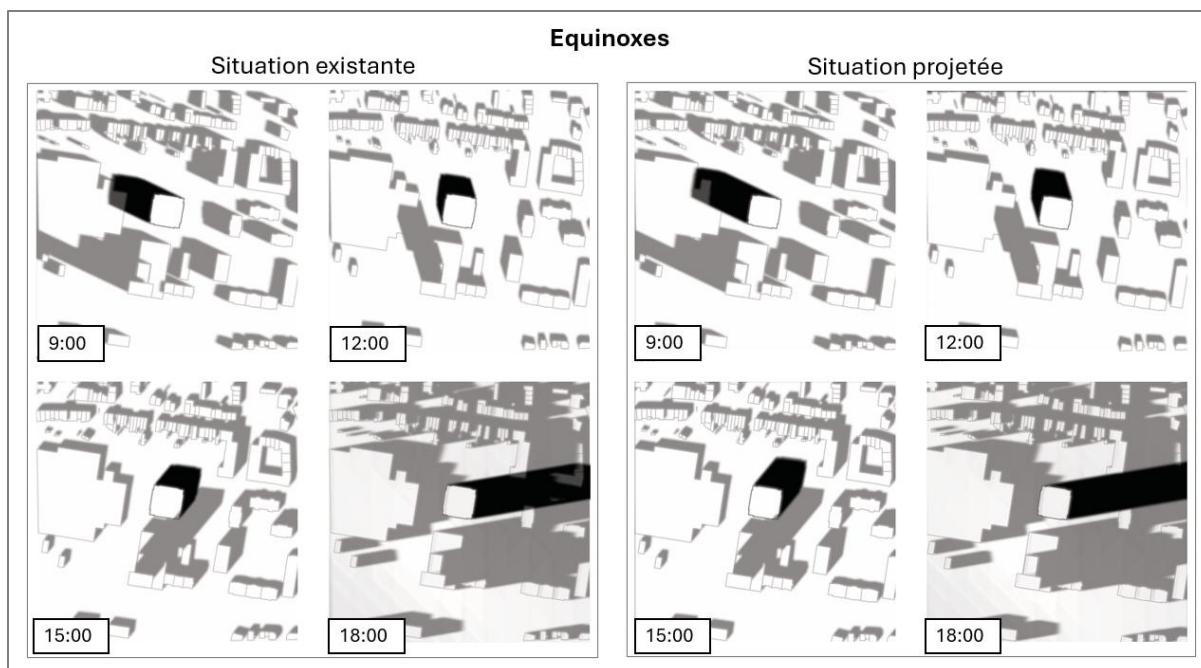


Figure 71 : Ombres portées en situation existante et situation projetée aux équinoxes (source : 51N4E)

Comme illustré sur la figure suivante, qui compare les ombres portées en situation existante et en situation projetée, les ombres portées sont plus importantes en situation projetée en raison de l'élévation du gabarit du bâtiment. Cette augmentation entraînera de l'ombre supplémentaire à 9h sur le Westland Shopping, situé à l'ouest du site ainsi que dans le fond des jardins des maisons situées au nord du site vers 15h. Toutefois, ces jardins contiennent des arbres qui génèrent déjà de l'ombre sur le sol, l'impact n'est donc pas jugé comme significatif.

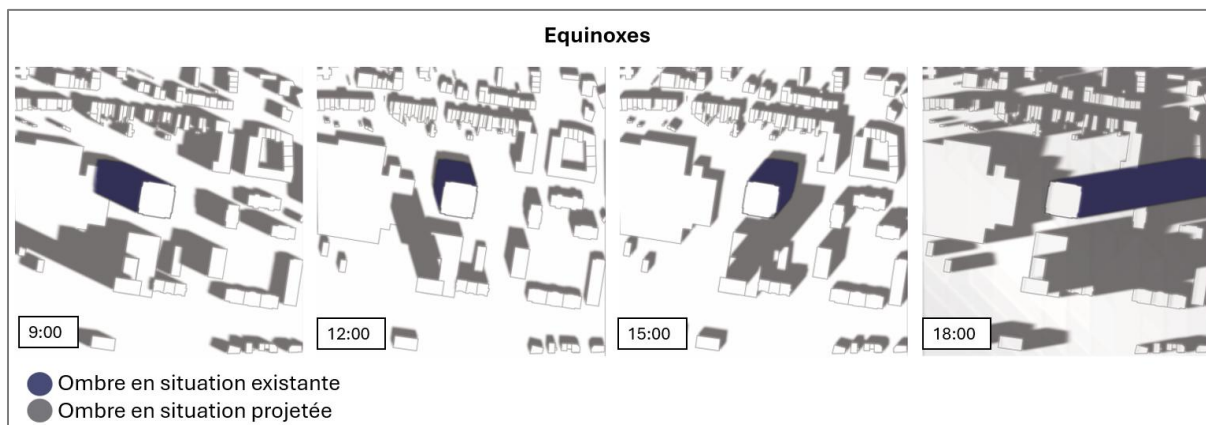


Figure 72 : Comparaison de l'ombre portée en situation existante et en situation projetée lors des équinoxes (source : 51N4E)

(c) Solstice d'hiver

La figure suivante illustre les ombres portées lors du solstice d'hiver en situation existante et en situation projetée. Les ombres portées sont plus importantes à cette période de l'année en raison de la position plus basse du soleil dans le ciel.

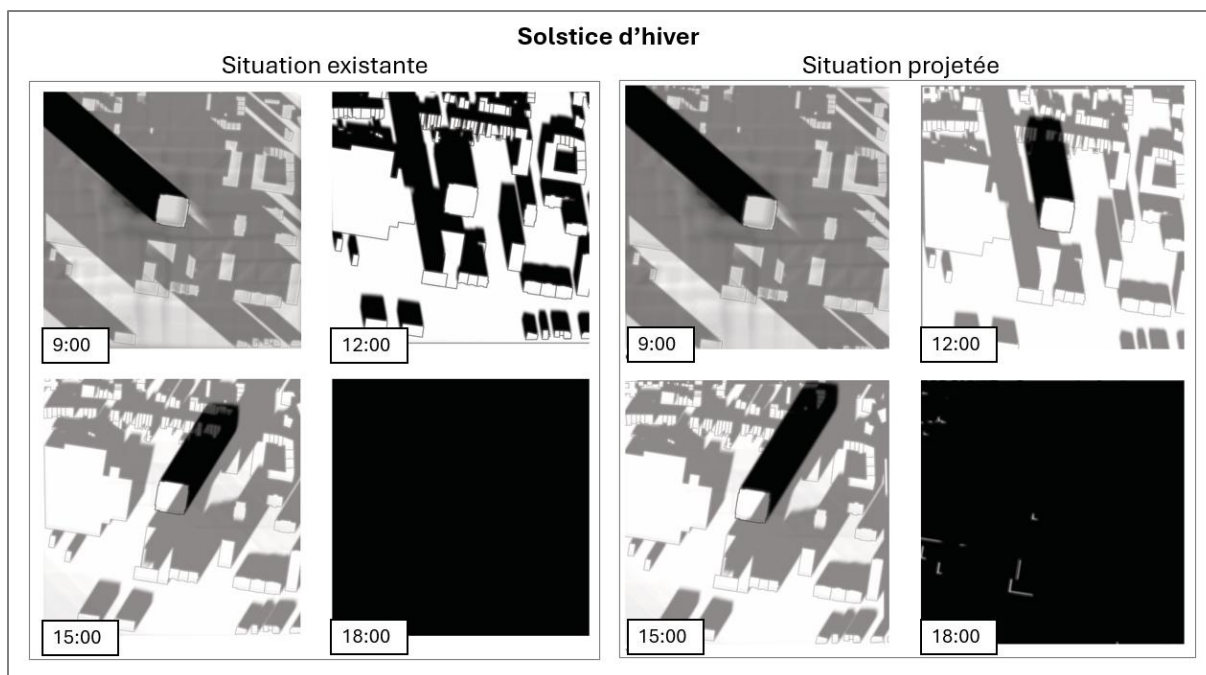


Figure 73 : Ombres portées en situation existante et situation projetée au solstice d'hiver (source : 51N4E)

Comme illustré sur la Figure 74, qui compare les ombres portées en situation existante et projetée, celles-ci seront plus importantes en situation projetée en raison de l'élévation du gabarit du bâtiment. L'ombre supplémentaire affectera principalement les façades arrière des maisons situées au nord du site à partir de midi et durant l'après-midi.

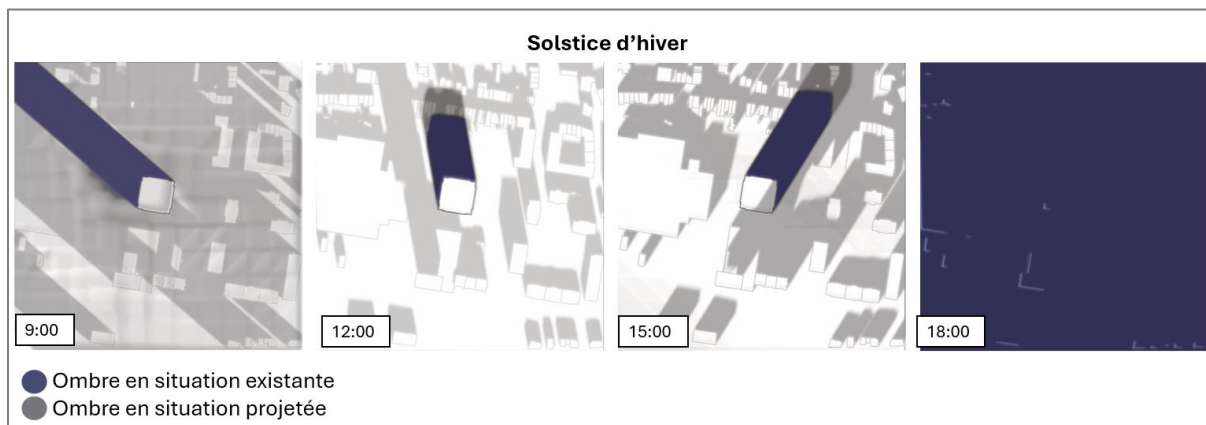


Figure 74 : Comparaison de l'ombre portée en situation existante et en situation projetée lors du solstice d'hiver (source : 51N4E)

(d) Conclusion

L'analyse des ombres portées lors des 4 moments de l'année montre que l'élévation de gabarit du bâtiment entraîne une augmentation limitée des ombres sur les bâtiments et espaces extérieurs voisins. Les incidences sont globalement considérées comme non significatives.

V.6.2.2. Ilot de chaleur

En termes d'ilot de chaleur urbain, le projet prévoit une augmentation de la surface végétalisée du site, diminuant ainsi le taux d'imperméabilisation actuel de 0,57 à 0,37. Le projet prévoit également la végétalisation d'une partie de la toiture du bâtiment principal, soit 232 m². Ces aménagements améliorent ponctuellement la situation actuelle de la parcelle. Il est dès lors attendu que la situation projetée atténue l'effet d'ilot de chaleur localement.

V.6.2.3. Vent

Le projet prévoit une augmentation du gabarit existant, passant d'un R+5 à un R+8. Les bâtiments avoisinants présentent des gabarits allant de R+5 à R+8. La modification de gabarit pourrait engendrer une légère accélération du vent au pied du bâtiment. En Belgique, étant donné que les vents forts proviennent majoritairement du sud-ouest, l'angle au sud-ouest du bâtiment est susceptible d'être le plus exposé. Or, aucun espace de détente (tables, chaises, ...) n'est prévu à cet endroit. En revanche, une terrasse, est prévu au pied du bâtiment au niveau de l'angle sud-est mais il est à l'abri d'une rangée d'arbres longeant le chemin piéton.

Par ailleurs, l'effet canyon n'est quant à lui pas envisagé étant donné que le bâtiment est relativement éloigné des autres bâtis.

La situation projetée ne devrait pas entraîner des incidences significatives en termes de vent.

V.6.3. Situation future prévisible

À proximité immédiate du projet, au n°241-249 du boulevard Sylvain Dupuis, un projet intitulé Westside a été autorisé. Son gabarit important et sa proximité avec le site justifient qu'il soit pris en compte dans l'analyse de la situation future. La figure suivante illustre la proximité du projet Westside avec le site.



Figure 75 : Localisation du projet Westside (source : BruGIS)

Le bâtiment du projet Westside comptera plus de 26 étages soit une hauteur d'environ 100 m. La figure suivante illustre le visuel du projet depuis l'entrée du site.



Figure 76 : Visuel du projet depuis l'entrée du site (source : Xaveer De Geyter Architects)

Au regard de la course du soleil, le projet Westside est susceptible de générer de l'ombrage sur le site à partir du début d'après-midi et ce jusqu'à environ 17h.

V.6.4. Conclusion

Les incidences liées à l'ensoleillement et au vent sont considérées comme non significatives tandis que les incidences sur l'effet d'îlot de chaleur urbain sont jugées positives.

V.7. Air

V.7.1. Contexte local

Selon IrCeline¹¹, aucune station de mesure de la qualité de l'air ne se trouve à proximité immédiate du site. Les deux stations le plus proches se trouvent respectivement à 2,15 km (41B011 – Berchem-Sainte-Agathe) et 3,4 km (41R001 – Molenbeek-Saint-Jean). Les deux stations mesurent la concentration en NO₂ et O₃, tandis que la station 41R001 – Molenbeek-Saint-Jean mesure également les concentrations en CO, SO₂ et en particules fines (PM₁₀, PM_{2,5} et *Black Carbon*¹²).

La Cellule compte un nombre assez important de station de mesures de la qualité de l'air, ce qui permet d'extrapoler la qualité globale de l'air. Ainsi, en se basant sur les concentrations moyennes annuelles mesurées, la qualité de l'air peut être considérée comme médiocre.

¹¹ Cellule Interrégionale de l'Environnement

¹² Particules ultra-fines de carbone noir produites lors de la combustion incomplète de combustibles fossiles (comme le diesel), ce qui en fait un indicateur fiable de la pollution liée au trafic routier.

A plus petite échelle, à proximité du site, aucune activité spécifique pouvant induire une pollution particulière de l'air ambiant n'est recensée. En outre, l'activité actuelle de bureau n'est pas non plus de nature à émettre une pollution particulière.

V.7.2. Incidences environnementales

V.7.2.1. Chauffage et eau chaude sanitaire

Les deux chaudières au gaz seront remplacées par un système géothermique fermé couplé à une pompe à chaleur (PAC) Eau/Eau pour la production de chauffage. Il est également prévu d'équiper le bâtiment de 2 PAC Air/Eau, l'une pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS) et l'autre comme « booster » pour les besoins en chauffage, en complément de la PAC Eau/Eau. Cette transition garantit l'absence d'émissions directes de gaz à effet de serre.

Les caractéristiques des pompes à chaleur prévues dans le projet sont reprises dans le tableau ci-dessous :

Tableau 13 : Caractéristiques des PAC projetées (Source : M-gineers)

Type de PAC	Réfrigérant	Quantité de réfrigérant	PRG ¹³	T _{eq} CO ₂	Localisation
PAC Géothermie Eau/Eau	R32 (HFC)	17,2 kg	675	11,6	Local technique au R-1
PAC « booster » Chauffage Air/Eau	R454B (HFC/HFO)	29 kg	466	13,5	En toiture
PAC ECS Air/Eau	R454B (HFC/HFO)	29 kg	466	13,5	En toiture

Notons qu'en fonctionnement normal, ces PAC ne sont pas de nature à induire une pollution de l'air ambiant. Cependant, ce type d'installation fonctionne avec gaz réfrigérants et Hydro-Fluor-Oletine (HFO), qui présentent un Potentiel Réchauffement Global (PRG) faible à très faible, et des gaz réfrigérants Hydro- Fluoro- Chlorés (HFC), qui présentent un fort PRG. C'est pourquoi, l'étanchéité de leurs circuits de réfrigération devra être contrôlée régulièrement¹⁴, conformément à la législation en vigueur.

Comme le montre le tableau ci-dessus, la PAC au R545B présente un PRG de 466. L'installation permet d'avoir recours à un réfrigérant avec un impact en termes de réchauffement climatique moins important que le R32, qui présente un PRG 675.

V.7.2.2. Ventilation hygiénique des logements

En ce qui concerne la ventilation des logements, elle s'effectuera par un système de ventilation D+ centralisé. Ce système consiste en une arrivée d'air frais et un rejet d'air mécaniques avec une récupération de chaleur.

Plus précisément, le projet prévoit l'installation d'un groupe de ventilation de 28.000 m³/h (extraction et pulsion) dans un local technique, au niveau R-1, pour la ventilation des logements aménagés dans la partie rénovée du bâtiment (R+0 à R+3). La prise d'air se fera en façade, au niveau R-1 et les rejets se feront dans au niveau de la façade nord du projet.

¹³ Potentiel de Réchauffement Global

¹⁴ La fréquence réglementaire de contrôle des installations dépend de la présence (ou non) d'un dispositif fixe de détection de fuite de réfrigérant.

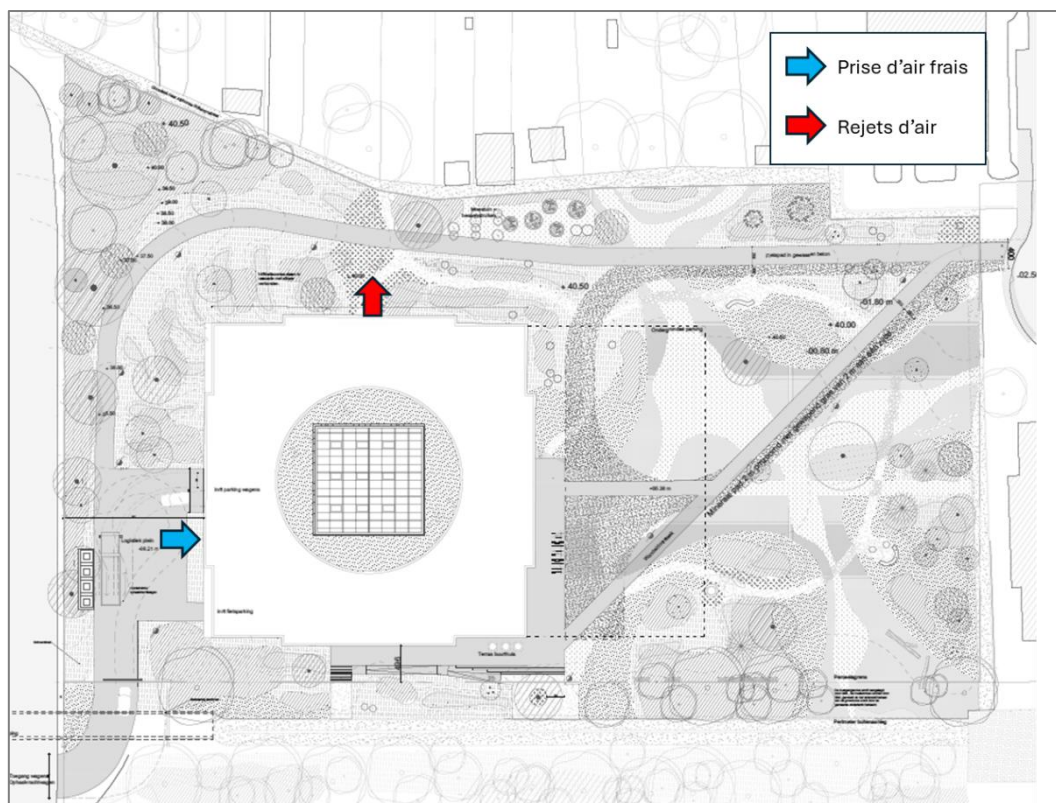


Figure 77 : Localisation de la prise d'air frais et du rejet d'air pour la ventilation hygiéniques des appartements rénovés (source : M-gineers)

La ventilation des logements prévus dans les nouveaux niveaux du projet sera garantie par 4 groupes de ventilation (extraction et pulsion) de 3.500 m³/h chacun. Ils seront installés sur chaque quadrant de la toiture. Les prises d'air et les rejets d'air se feront en toiture, à une distance suffisante pour éviter tout risque de réinjection de l'air rejeté.

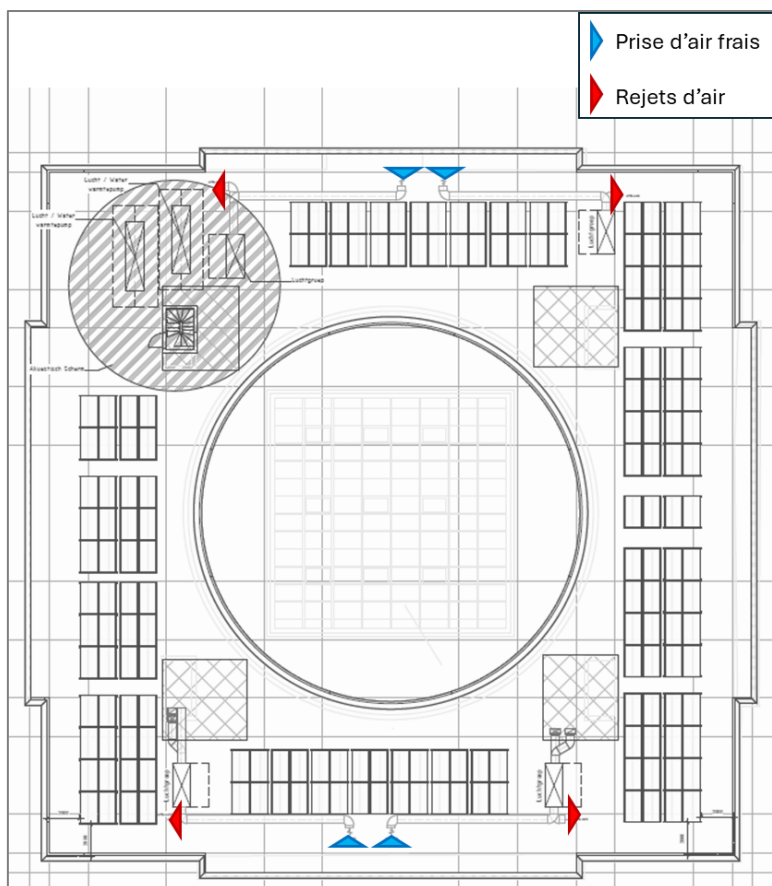


Figure 78 : Localisation des prises et rejets d'air en toiture de la ventilation hygiénique des nouveaux logements (source : M-gineers)

Pour assurer la bonne ventilation hygiénique des appartements, des unités VAV¹⁵ intelligentes équiperont les gaines de ventilation. Celles-ci permettront de réguler le débit d'air en fonction de l'occupation de la pièce. En effet, les unités VAV seront connectées à des sondes de présence (CO₂).

V.7.2.3. Ventilation du parking

La ventilation du parking sera assurée par un nouveau groupe d'extraction, localisé au niveau R-2. Ce groupe d'extraction, soumis à une sonde de détection CO et NO₂, assurera également l'évacuation des fumées et de la chaleur en cas d'incendie en fonctionnant à plein régime. Dans ce cas, le débit d'air sera de 120.000 m³/h.

En condition de fonctionnement normal, l'extraction du parking sera calibrée de manière à pouvoir extraire 200 m³/h par emplacements de parking, soit 23.800 m³/h. La détection de CO permettra un renouvellement de l'air efficace en cas de concentration trop élevée, conformément à l'arrêté bruxellois du 25 février 2021¹⁶.

La prise d'air se fera à l'entrée du parking, au niveau R-2 qui s'ouvre à rue en façade ouest, tandis que l'air vicié sera rejeté dans le parc (voir Figure ci-dessous), via la gaine existante. Soulignons que l'arrêté parking¹⁴ impose, dans le cas de nouveaux parkings, que les rejets d'air s'effectuent verticalement en toiture à au moins 8 m de toute fenêtre ou prise d'air. Comme le parking est existant, cette exigence ne s'applique pas au projet.

¹⁵ Il s'agit d'une boîte à volume d'air variable. Plus précisément, il s'agit d'une boîte équipée d'une vanne pouvant s'ouvrir ou se fermer pour réguler le débit d'air.

¹⁶ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant les conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables au parking

Cependant, l'article 45 de l'arrêté précise que « *Néanmoins, les orifices des rejets d'air vicié ne peuvent, en aucun cas, constituer de gêne pour les piétons et/ou les riverains* ». Ainsi, la grille de rejets d'air du parking se situera à environ 5 m du sentier et sera cachée dans un massif végétalisé.

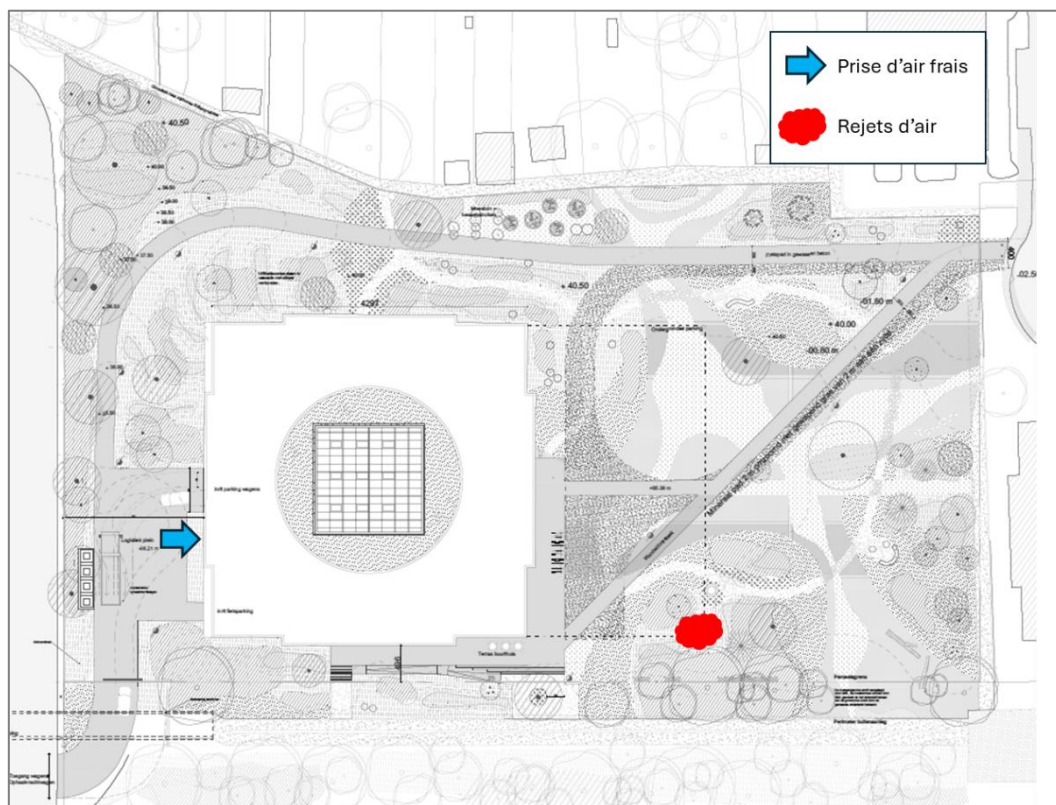


Figure 79 : Localisation de la prise d'air frais et des rejets d'air (et désenfumage) du parking (source : 51N4E)

V.7.2.4. Nuisance olfactive

De manière générale, les affectations prévues au sein du projet ne sont pas de nature à induire des nuisances olfactives particulières. Des hottes à recirculation de l'air sont prévues dans chaque logement.

Etant donné qu'aucun local n'est prévu pour le stockage des déchets, aucune nuisance olfactive ne pourra se développer au sein du bâtiment. Les déchets seront stockés dans des conteneurs enterrés et fermés, à l'extérieur du bâtiment, ce qui permettra de limiter le développement de nuisances olfactives.

V.7.3. Conclusion

En comparaison avec la situation existante, le projet supprime tout rejet de gaz de combustion lié à ses installations techniques qui fonctionneront toutes à l'électricité. Les logements seront ventilés selon un système D et la ventilation du parking sera régulée par des sondes CO et NO₂, pour un débit minimal de 200 m³/h, conformément à l'arrêté parking. Les rejets de l'air vicié du parking s'effectueront dans le parc, comme c'est déjà le cas en situation existante. Ce n'est pas idéal pour le confort des usagers mais le projet ne prévoit aucune intervention structurelle dans le parking : la trémie existante sera donc réutilisée.

V.8. Energie

V.8.1. Contexte local

L'exploitation des bureaux au sein du bâtiment induit généralement une consommation énergétique élevée liée aux besoins en chauffage et en refroidissement, à la présence d'ascenseurs, à l'utilisation du matériel électronique (ordinateurs, imprimantes, ...) ainsi qu'à l'éclairage.

La consommation énergétique de l'activité actuelle n'est pas connue.

Pour information, à Bruxelles, environ 2/3 de l'énergie consommée le sont par les bâtiments (résidentiels et secteur tertiaire). Or, bien que le parc de production énergétique tende vers une production de plus en plus renouvelable, une fraction de cette énergie reste produite par un processus de combustion, qui génère de la pollution dans l'air et accentue le changement climatique. Pour limiter ces effets néfastes, il est nécessaire de limiter la consommation d'énergie et de maximiser l'usage des énergies durables.

La législation relative à la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) vise à diminuer la consommation d'énergie des bâtiments et donc les émissions de CO₂, tout en augmentant le confort. Elle s'applique aux nouvelles constructions ainsi qu'aux rénovations faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

V.8.2. Incidences environnementales

V.8.2.1. Enveloppe

Les façades de l'immeuble vont être entièrement rénovées et isolées, pour être conformes aux exigences PEB, à savoir un coefficient de transmission thermique U inférieur à 0,24 W/m².K. Il est prévu les isolants suivants :

Tableau 14 : Valeurs de transmission thermique des isolants (source : M-gineers)

Parois	Isolants	Coefficient U (W/m ² .K)
Murs extérieurs	Laine minérale (14 cm) + PIR (4 cm)	0,18
Planchers sous-sol	PUR (12 cm)	0,2
Toit	PIR (30 cm)	0,07

Les types et épaisseurs d'isolants prévus permettent bien de respecter les exigences PEB.

Les fenêtres seront équipées de double-vitrage dont le facteur de transmission solaire g atteindra 0,5 au R+8 et 0,4 au droit des autres étages.

V.8.2.2. Consommations

D'après le logiciel PEB, les logements présenteront un BNC (Besoin Net en Chauffage) variant entre 6,64 et 14,78 kWh/m², ce qui est inférieur au seuil de 15 kWh/m².

La Consommation en Énergie Primaire (CEP) a également été estimée pour chaque type de logements. Elle varie entre 40,56 et 44,53 kWh/m². Le logiciel PEB indique que les exigences sont également respectées. En considérant la valeur haute estimée pour la PEB et en l'appliquant aux 14.944 m² projetés de logement, la consommation approximative en énergie primaire du projet correspondrait à environ 665,5 MWh/an. S'agissant d'une énergie 100% électrique, la conversion de l'énergie primaire vers l'énergie finale peut s'effectuer en divisant la première par un facteur de conversion de 2,5.

La consommation finale du projet s'élèverait donc aux alentours de 266,2 MWh/an.

Le bureau d'experts en techniques spéciales a estimé la demande à 547,3 MWh/an, valeur dans le même ordre de grandeur que l'estimation de la consommation en énergie primaire. La répartition mensuelle de cette demande en énergie est reprise dans le tableau suivant :

Tableau 15 : Répartition de la demande en chauffage et ECS par mois (source : M-gineers)

Mois	Chauffage (MWh)	ECS (MWh)	Total (MWh)
Janvier	32,21	30	62,55
Février	28,38	30	58,73
Mars	23,91	30	54,26
Avril	15,21	30	45,55
Mai	8,05	30	38,4
Juin	2,85	30	33,19
Juillet	0,81	30	31,16
Août	0,89	30	31,24
Septembre	4,47	30	34,82
Octobre	13,09	30	43,44
Novembre	22,61	30	52,95
Décembre	30,66	30	61,01
Total	183,15	364	547,3

Enfin, le risque de surchauffe tel que visé par la PEB a également été évalué : il varie de 1,06% à 4,55%, ce qui reste inférieur aux 5% fixés par la PEB.

V.8.2.3. Chauffage et refroidissement

Le concept de production de chaleur s'appuie sur le principe « fossile free ». L'ensemble des installations HVAC fonctionnera à l'électricité.

Pour la production de chaleur, un système de géothermie fermée est prévu via 66 forages dans lesquels un tube en U fera circuler un fluide caloporteur (un mélange de mono-propylène glycol). Ce système sera connecté à une pompe à chaleur eau/eau qui assurera l'échange de chaleur du sol vers un réseau d'eau. Cette eau chauffée à environ 35-40°C sera ensuite distribuée dans les logements, par le sol.

Un refroidissement passif peut également s'effectuer si besoin : la pompe à chaleur eau/eau est alors by-passée. Un simple échangeur à chaleur permettra d'envoyer une eau à environ 18°C dans le plancher des logements.

Néanmoins, la capacité thermique du sol n'est pas suffisante pour assurer 100% des besoins en chaleur du projet. En effet, le système a été dimensionné pour permettre de subvenir à 50% de la puissance de crête, ce qui couvrira 95% des besoins. Cette façon de faire permet également de limiter le nombre de forages et donc le coût de l'installation. En effet, si la puissance crête devait être atteinte, le nombre de forages devrait être doublé, alors que seuls 5% supplémentaires des besoins seraient couverts.

TOTAAL THERMISCH VERMOGEN	
Totaal vermogen verwarming	317.1 kW
Totaal vermogen SWW collectief	143.0 kW
Totaal vermogen	460.1 kW
OPWEKKING BEO 95% jaarlijkse warmtevraag + lucht/water warmtepompen	
Aandeel BEO t.o.v. piekvermogen	50 %
Aandeel jaarlijkse warmtevraag	95 %
Vermogen W/W warmtepomp op BEO	230 kW
COP-inschatting W/W warmtepomp	4
Aandrijfvermogen	58 kW
Vermogen BEO veld	173 kW
Vermogen per geboorde meter	35 W/m
Diepte boring	75 m
Vermogen per boring	2.6 kW
Aantal boringen	66
OPWEKKING BEO 100% jaarlijkse warmtevraag + lucht/water warmtepompen	
Aandeel BEO t.o.v. piekvermogen	100 %
Aandeel jaarlijkse warmtevraag	100 %
Vermogen W/W warmtepomp op BEO	460 kW
COP-inschatting W/W warmtepomp	4
Aandrijfvermogen	115 kW
Vermogen BEO veld	345 kW
Vermogen per geboorde meter	35 W/m
Diepte boring	75 m
Vermogen per boring	2.6 kW
Aantal boringen	132

Figure 80 : Extrait de la note géothermie (source : M-gineers)

Pour fournir cet appoint de chaleur, 2 pompes à chaleur air/eau sont prévues en toiture. Elles serviront également à rééquilibrer la température du sol. En effet, une affectation résidentielle présente des besoins déséquilibrés entre le chauffage (haute demande) et le refroidissement (faible demande). Sans rééquilibrage, la chaleur serait continuellement extraite du sol qui finirait par se refroidir de manière trop importante, ce qui empêcherait le système de continuer à fonctionner.

En été, ces pompes à chaleur pourront produire de l'eau refroidie et renvoyer la chaleur extraite dans le système géothermique afin d'assurer un rééquilibrage de la température du sol.

Une simulation de ce fonctionnement sur 25 ans a montré que la température du sol restera stable.

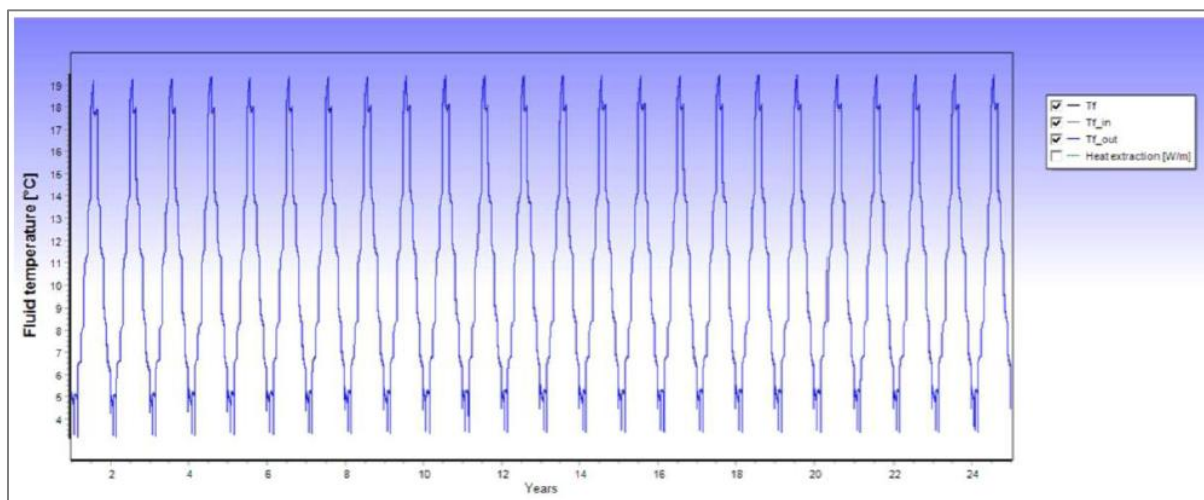


Figure 81 : Evolution de la température du sol sur 25 ans

Par ailleurs, la fiche technique des pompes à chaleur (PàC) renseigne les caractéristiques techniques suivantes :

Tableau 16 : Caractéristiques techniques des pompes à chaleur

Caractéristiques	PàC eau/eau	PàC air/eau
Modèle	SIGMA SKY OH 24.4	ZETA SKY R5 HP 16.4
Puissance thermique (kW)	233	111
COP ¹⁷	4,3	2,3
SCOP ¹⁸	5,87	3,62
Fluide frigorigène	R32	R454B

En comparaison avec le rendement des chaudières du bâtiment existant, dont le rendement avoisine tout au mieux les 100%, ces pompes à chaleur constituent des équipements nettement plus performants. Autrement dit, pour un même kW produit, la consommation de l'appareil sera beaucoup plus basse.

V.8.2.4. Eau chaude sanitaire (ECS)

La production d'ECS nécessite une eau à température plus élevée que pour le chauffage. L'eau chaude produite par les pompes à chaleur air/eau sera donc envoyée vers un ballon électrique situé au R-1 qui pourra porter la température à 45°C avant de la distribuer vers les appartements.

Un système anti-légionelle sera mis en place.

V.8.2.5. Ventilation

La ventilation des logements sera assurée de manière distincte selon qu'il s'agisse de la partie rénovée du bâtiment ou des nouveaux étages ajoutés.

Pour la **partie rénovée**, un groupe de ventilation de 1x28.000 m³/h est prévu au R-1.

Pour la **partie neuve** du projet (càd les 4 étages créés), la ventilation des logements sera assurée par 4 groupes de ventilation centralisés en toiture (1 par quadrant), de 3.500 m³/h chacun.

L'air sera pulsé dans les pièces à vivre et extrait dans les pièces humides.

Une récupération de chaleur sera mise en place entre l'air extrait et l'air pulsé afin de préchauffer l'air et d'éviter d'insuffler un air trop froid (destruction énergétique). Le débit d'air sera régulé par une boîte VAV prévue dans chaque unité de logement, sur la pulsion comme sur l'extraction. Une sonde CO₂ permettra de réduire le débit de ventilation en cas d'inoccupation. La ventilation sera donc asservie aux besoins, pour une meilleure efficacité du système.

La ventilation du parking s'effectuera via une nouvelle extraction de l'air, pour un débit de 200 m³/h par emplacement, soit 23.800 m³/h. Ce débit sera régulé par sonde CO et NO₂, conformément à l'arrêté bruxellois du 25 février 2021 relatif aux conditions liées à l'exploitation des parkings.

V.8.2.6. Alimentation et bornes électriques

Tous les emplacements de parking seront équipés d'une borne de recharge électrique.

L'alimentation électrique du projet passera par une cabine haute tension équipée de nouveaux transformateurs statiques.

¹⁷ COP : COefficient de Performance

¹⁸ SCOP : *Seasonal Coefficient of Performance* ou le Coefficient de performance saisonnier qui représente le coefficient de performance sur une saison de chauffe.

V.8.2.7. Eclairage

Tous les luminaires sont équipés de LED. L'éclairage sera activé par interrupteur ou détecteurs de présence, selon le type de local.

V.8.2.8. Production d'électricité renouvelable

La consommation électrique du projet pourra être partiellement couverte par l'installation de panneaux solaires. Au total, 244 panneaux de 560 Wc chacun sont prévus, soit 1,7 panneau par logement, ce qui permettra de couvrir 84.8 % des besoins estimés du projet.

V.8.3. Conclusion

En comparaison à la situation existante, les nouvelles installations techniques du projet présentent une meilleure performance énergétique et les systèmes HVAC envisagés assureront une bonne efficacité énergétique. Le recours à une source d'énergie géothermique et à des panneaux photovoltaïques permettra également une certaine indépendance énergétique.

V.9. Bruit et vibrations

L'aire géographique adoptée en matière acoustique et vibratoire comprend le site concerné par le projet en lui-même, et s'étend jusqu'au premier front bâti concerné ou aux premières infrastructures susceptibles de créer des nuisances du même type.

V.9.1. Contexte local

V.9.1.1. Ambiance sonore globale

Selon la figure ci-dessous du cadastre du bruit multi-exposition de Bruxelles Environnement (2021) le site se trouve dans une zone pouvant être qualifiée de bruyante. Plus particulièrement, le site se trouve entre une zone très bruyante à l'ouest, et une zone plus calme à l'est.

Le contexte sonore est caractérisé par le bruit lié au trafic routier du boulevard Sylvain Dupuis et la E19 à l'ouest, ainsi que par l'activité du Westland shopping, notamment au niveau des poches de parking de celui-ci.

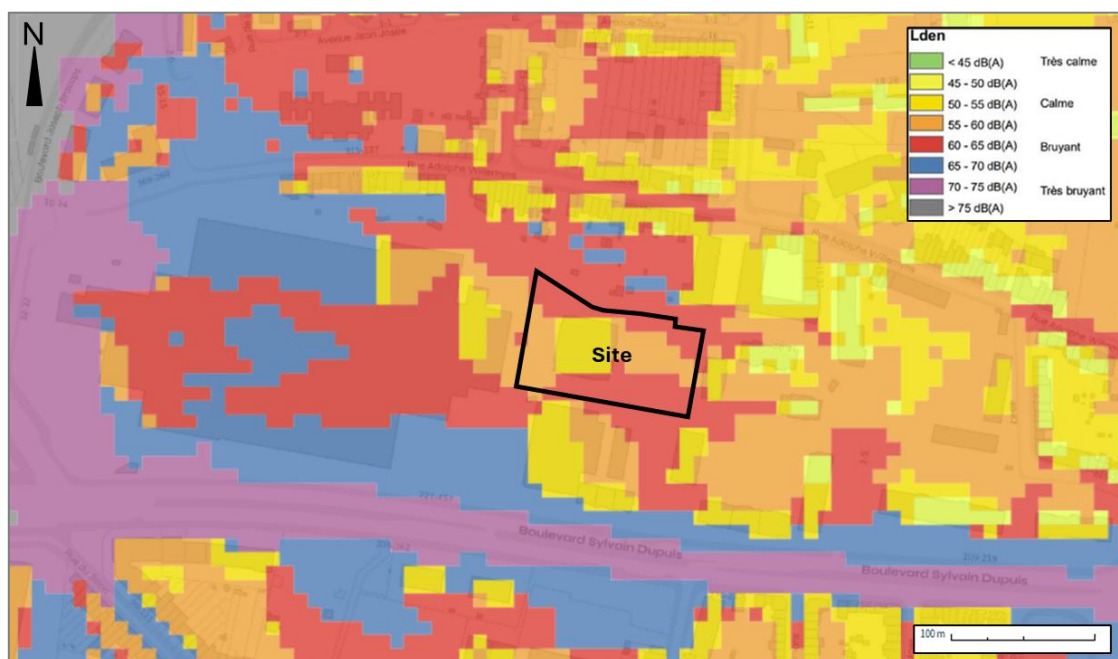


Figure 82 : Localisation du site par rapport au cadastre du bruit (Source : Bruxelles Environnement)

Malgré le contexte sonore environnant, aucun point noir acoustique routier n'est reconnu à proximité du site.

Soulignons néanmoins que la moitié est du site est intégrée dans une zone de confort acoustique à protéger.

V.9.1.2. Exigences réglementaires

En Région de Bruxelles-Capitale, les normes de bruit à ne pas dépasser en cas de bruit de voisinage perçus à l'intérieur et à l'extérieur des immeubles occupés sont fixées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage.

Si les installations ou les activités à l'origine des nuisances sonores ou vibratoires sont soumises à un permis d'environnement, les normes de bruit à ne pas dépasser sont en revanche fixées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées.

Les niveaux admissibles de bruit sont fixés en fonction de l'heure de la journée, du jour de la semaine et de l'affectation de la zone telle que définie par l'aménagement du territoire (dans le Plan Régional d'Affectation du Sol), avec un principe de seuils plus sévères dans les zones plus sensibles.

Le projet est localisé en zone d'habitation. Ainsi, en matière de bruit spécifique extérieur, la zone du projet correspond à la **zone de bruit 2** pour laquelle les normes suivantes sont définies :

Tableau 17 : Niveaux sonores autorisés en extérieur en zone 2 (source : Bruxelles Environnement)

	Normes de bruit extérieur spécifique – Valeurs limites en dB(A)						
ZONE 2	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche et jours fériés
7-19h	45	45	45	45	45	39 - 45 ¹⁹	33 - 39 ²⁰
19-22h	39	39	39	39	39	33 - 39	33 - 39
22-7h	33	33	33	33	33	33 - 39	33 - 39

Soulignons que le projet se trouve à proximité immédiate d'une zone de forte mixité (voir Figure 15). Cette zone correspond à une zone de bruit 4. Les normes de bruit de cette zone sont reprises dans le tableau ci-dessous :

Tableau 18 : Niveaux sonores autorisés en extérieur en zone 2 (source : Bruxelles Environnement)

	Normes de bruit extérieur spécifique – Valeurs limites en dB(A)						
ZONE 4	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche et jours fériés
7-19h	51	51	51	51	51	45 - 51 ²¹	39 - 45 ²²
19-22h	45	45	45	45	45	39 - 45	39 - 45
22-7h	39	39	39	39	39	39 - 45	39 - 45

¹⁹ Valeur applicable pour les installations qui ne peuvent être mises à l'arrêt

²⁰ Valeur applicable pour les installations qui ne peuvent être mises à l'arrêt

²¹ Valeur applicable pour les installations qui ne peuvent être mises à l'arrêt

²² Valeur applicable pour les installations qui ne peuvent être mises à l'arrêt

V.9.2. Incidences environnementales

Les potentielles sources de bruit du projet susceptibles d'induire une gêne pour le voisinage sont :

- Les pompes à chaleur (PAC) ;
- Les groupes de ventilation et leur point de rejet d'air.

Concernant les installations techniques, 2 PAC sont localisées en toiture ainsi que 4 groupes de ventilation (extraction et pulsion). Celles-ci sont équipées d'un écran acoustique permettant de réduire le bruit perçu lorsque les installations fonctionnent. Les autres installations sont localisées à l'intérieur du bâtiment, et leur impact sonore sur le voisinage est considéré comme négligeable.

Une simulation a donc été réalisée afin de mesurer les niveaux de bruit de ces installations extérieures par rapport au voisinage. Soulignons que la simulation a considéré la valeur minimale théorique de réduction de bruit des écrans acoustiques de manière à évaluer un « *worst case scenario* ». Les résultats sont repris dans la figure ci-dessous. Ainsi, les mesures de bruit les plus élevées ne dépassent pas les 32 dB au niveau du Westland Shopping et 36 dB du côté des logements en face du bâtiment existant, en bordure est de la parcelle.

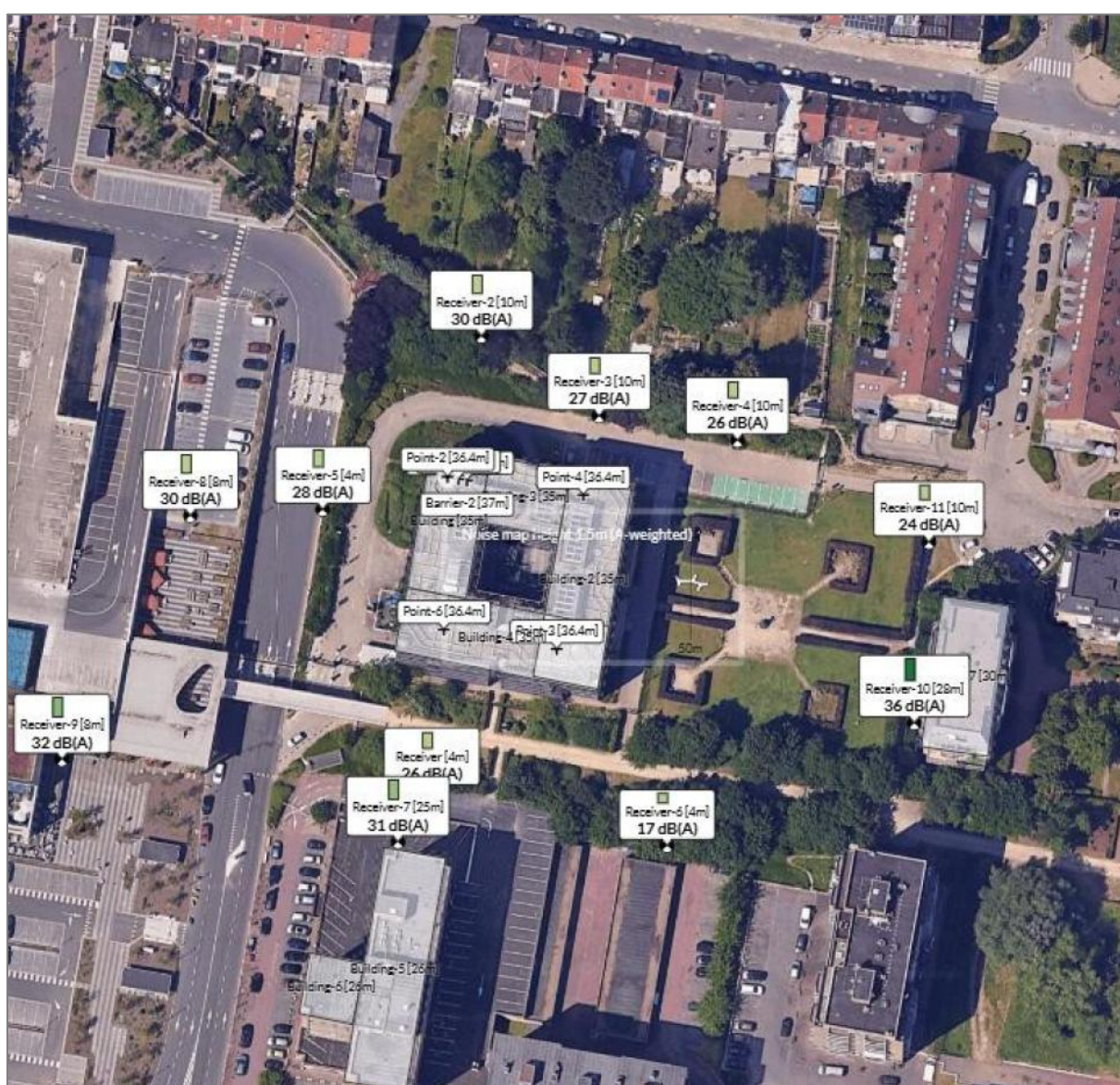


Figure 83 : Résultats de la simulation acoustique sur le voisinage du projet (source : Note acoustique, M-gineers)

Une 2^e simulation a été réalisée afin de mesurer l'impact sonores des installations extérieures par rapport aux loggias du projet. Les résultats sont repris ci-dessous. Ainsi, les niveaux de bruit les plus

élevés (39 dB) sont estimés au niveau des loggias orientées vers l'intérieur du projet, au niveau du quadrant sud-est.

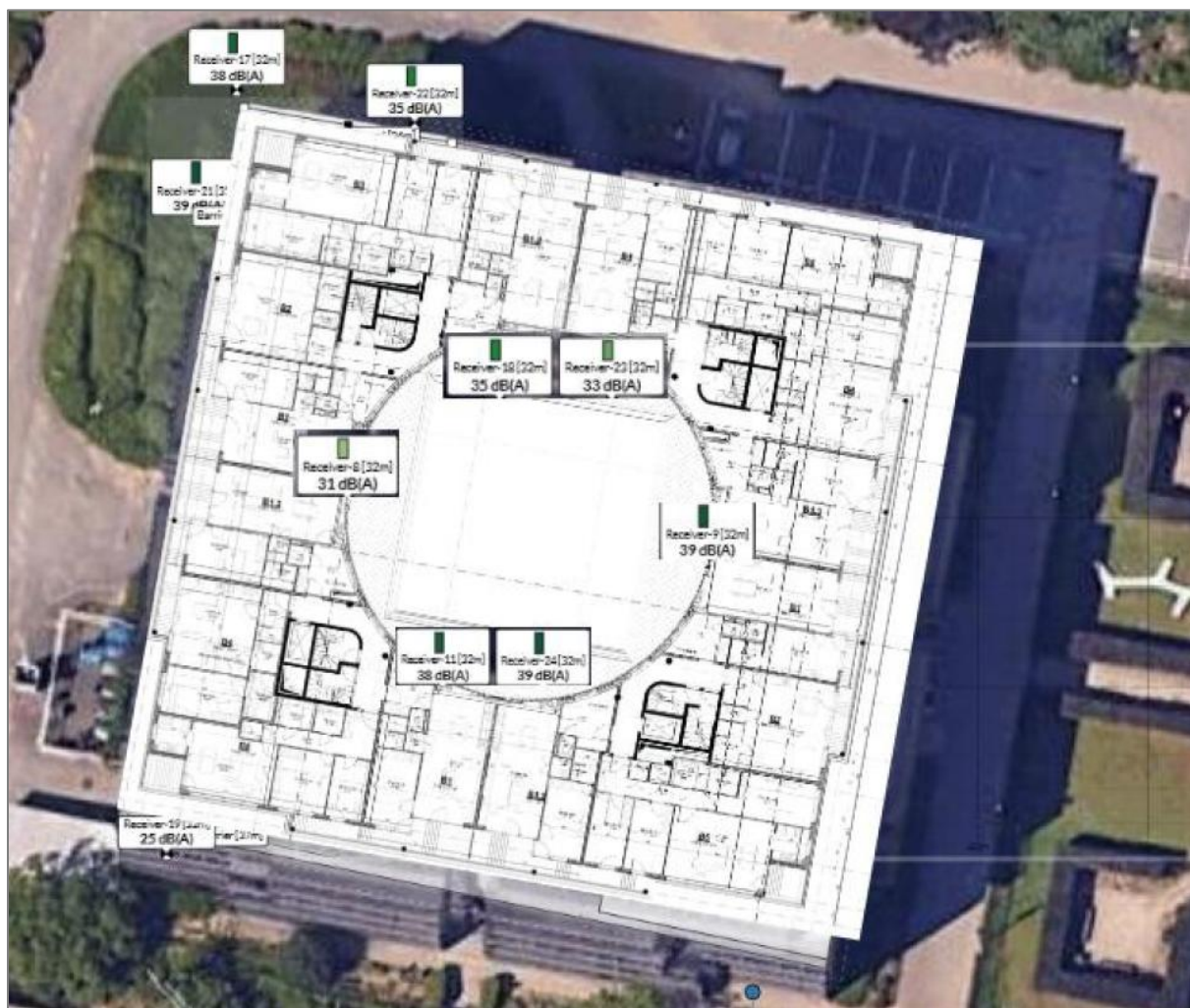


Figure 84 : Résultats de la simulation acoustique sur les terrasses du projet (source : Note acoustique, M-gineers)

Pour rappel, les Tableau 17 et Tableau 18 : Niveaux sonores autorisés en extérieur en zone 2 (source : Bruxelles Environnement) ci-dessus renseignent les valeurs limites de bruit à ne pas dépasser, notamment pour les installations que ne peuvent pas être mises à l'arrêt, comme c'est le cas pour les PAC et la ventilation. Ainsi, aucune valeurs limites de bruit n'est dépassée. Les exigences vis-à-vis des nuisances sonores et vibratoires sont rencontrées.

Une autre source de bruit pour le voisinage correspond à l'occupation des loggias. Etant donné leur configuration à l'intérieur du bâtiment, l'impact sonore lié à leur occupation sera limité avec les parois environnantes, qui jouent un rôle d'écran acoustique.

En termes d'ambitions, le projet vise un confort acoustique selon les normes NBN S01 400-1:2022 (classe C) et NBN S01 400-1:2022 via l'isolation acoustique des façades et des vitrages permettant l'atténuation du bruit²³.

Finalement, rappelons que le contexte sonore local est particulièrement impacté par le trafic routier, notamment le long du boulevard Sylvain Dupuis. Le changement de mobilité induit par le projet ne sera pas de nature à modifier le trafic du boulevard de manière significative. Dès lors, le contexte sonore local restera sensiblement identique à la situation existante.

²³ Plus précisément, il s'agira de vitrages avec une indice d'affaiblissement entre $RW+CTR = 31 - 35$ dB.

V.9.3. Conclusion

La principale source de bruit liée à l'exploitation du projet consistera au fonctionnement des installations techniques localisées en toiture (PAC et ventilation). Toutefois, l'installation d'écrans acoustiques permettra de limiter les nuisances sonores pour le voisinage et les loggias du projet. Soulignons que le projet n'impactera pas le contexte sonore local, particulièrement caractérisé par le trafic existant du côté du Boulevard Sylvain Dupuis. En effet, les simulations montrent que les niveaux sonores sont égaux ou inférieurs aux seuils autorisés, même dans un « *worst case scenario* ». Les ambitions en termes de confort acoustique seront conformes aux normes.

V.10. Déchets

V.10.1. Contexte local

V.10.1.1. Objectifs régionaux

Dans la suite du Plan de Gestion des Ressources et des Déchets pour la période de 2018-2023, la région bruxelloise conserve les objectifs d'encourager les modes de consommation plus durables et circulaires, à travers des pratiques telles que le zéro-déchet, le réemploi ou le recyclage. En outre, elle souhaite réduire de 30% les déchets qui sont actuellement destinés à être incinérés²⁴.

V.10.1.2. Déchets sauvages

De manière générale, le site est considéré comme propre. Lors de la visite de terrain, peu de dépôts de déchets sauvages ont été observés. Ceux-ci se trouvaient à proximité de l'accès carrossable depuis le clos Hof te Ophem.



Photo 3 : Déchets sauvages observés sur site (source : Advista, 2026)

Aucun déchet sauvage n'a été observé au niveau de la cour végétalisée, à l'avant du bâtiment, ni le long du chemin de promenade bordant le site. Le chemin de promenade est équipé d'un total de 4 poubelles : 2 pour les PMC et 2 pour les déchets résiduels.

²⁴ Be.Brussels, « Une région durablement plus propre », <https://be.brussels/fr/propos-de-la-region/une-region-durablement-plus-propre>, consulté en juin 2025



Photo 4 : Poubelles le long du cheminement piétons bordant le sud du site (source : Advista, 2026)

V.10.1.3. Collecte des déchets

(a) Déchets ménagers

Depuis 2023, le tri sélectif des déchets ménagers est obligatoire dans les 19 communes bruxelloises :

- Sacs bleus : bouteilles et flacons en plastique, emballages métalliques, cartons à boissons ;
- Sacs jaunes : papiers et cartons ;
- Sacs orange : déchets alimentaires ;
- Sacs verts : déchets de jardin ;
- Sacs blancs : déchets résiduels.

Dans le quartier, l'Agence Bruxelles-Propreté collecte les sacs blancs 2 fois par semaine (le mercredi et le dimanche). Concernant les flux triés, les sacs PMC sont collectés les dimanches et le reste, les lundis (sacs vert et oranges) et les mercredis (sacs jaunes).

(b) Bulles à verres

Pour les déchets de verre, 3 stations de bulles à verres se trouvent dans un rayon de 850 m autour du site, dont l'une est localisée à 210 m, soit environ 3 min à pied du site.

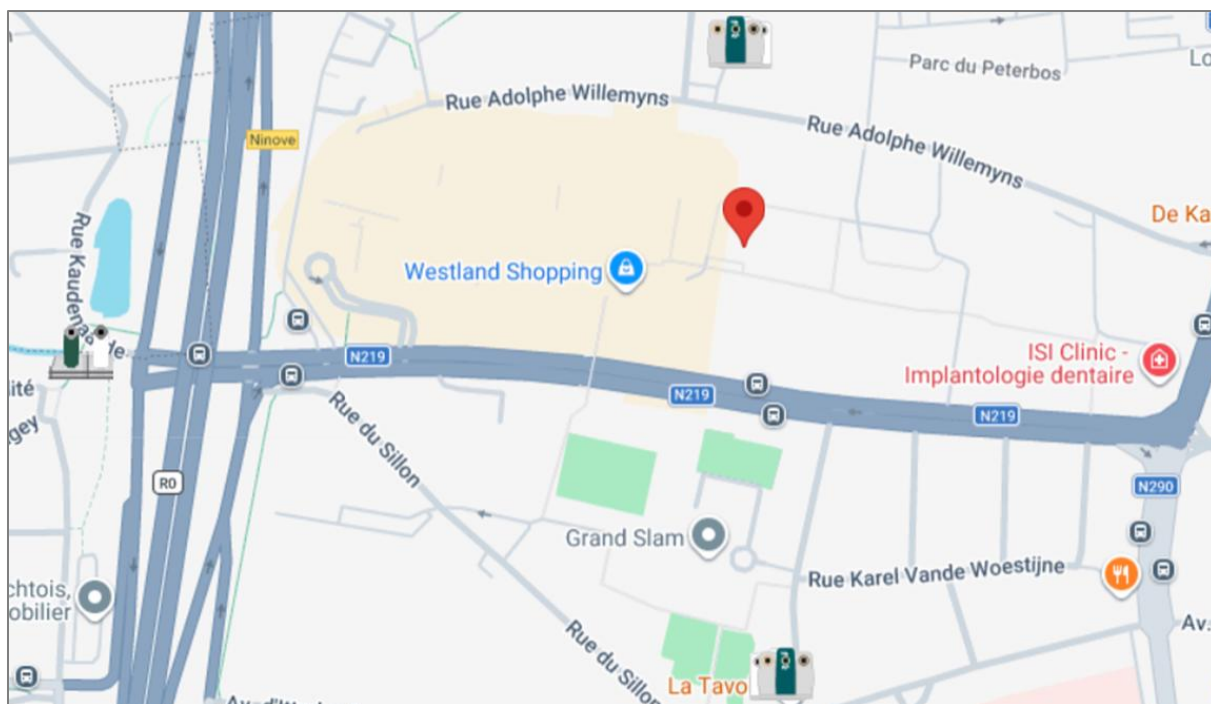


Figure 85 : Localisation des bulles à verres à proximité du site (source : Bruxelles Propreté)

(c) Huiles alimentaires usagées

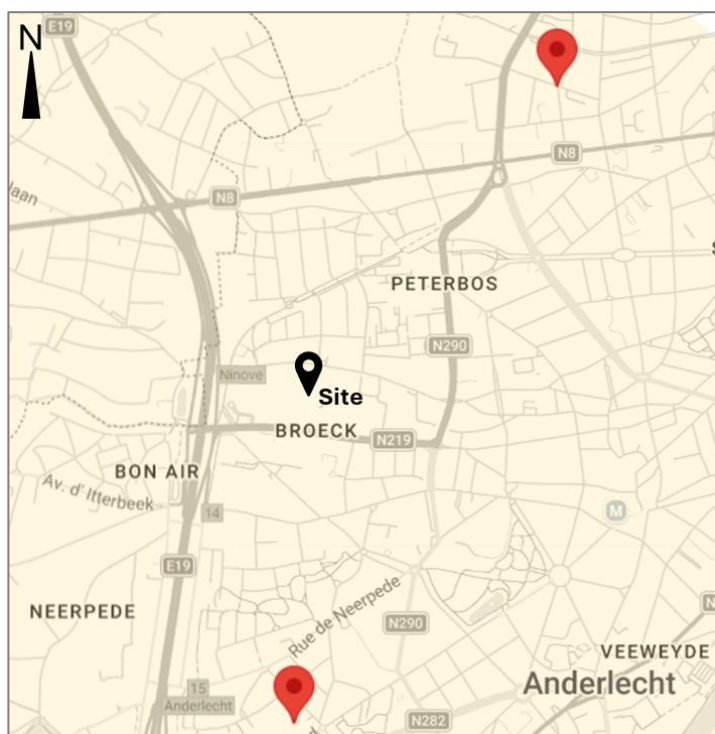


Figure 86 : Localisation des oliobox à proximité du site

Concernant l'évacuation des huiles alimentaires usagées, 2 Oliobox se trouvent à 1,2 km au nord-ouest et au sud du site, soit un trajet d'environ 25 minutes à pied.

(d) Petits déchets chimiques

Bruxelles Propreté propose également un service de collecte des déchets chimiques ménagers. Ces collectes sont organisées à heures fixes 6 fois par an, soit 1 mois sur 2 (janvier, mars, mai, juillet, septembre et novembre).

Le point de collecte le plus proche du projet est situé sur le site du Westland Shopping, à 600 m du projet (soit en fonction de l'itinéraire, jusqu'à 9 min de marche).

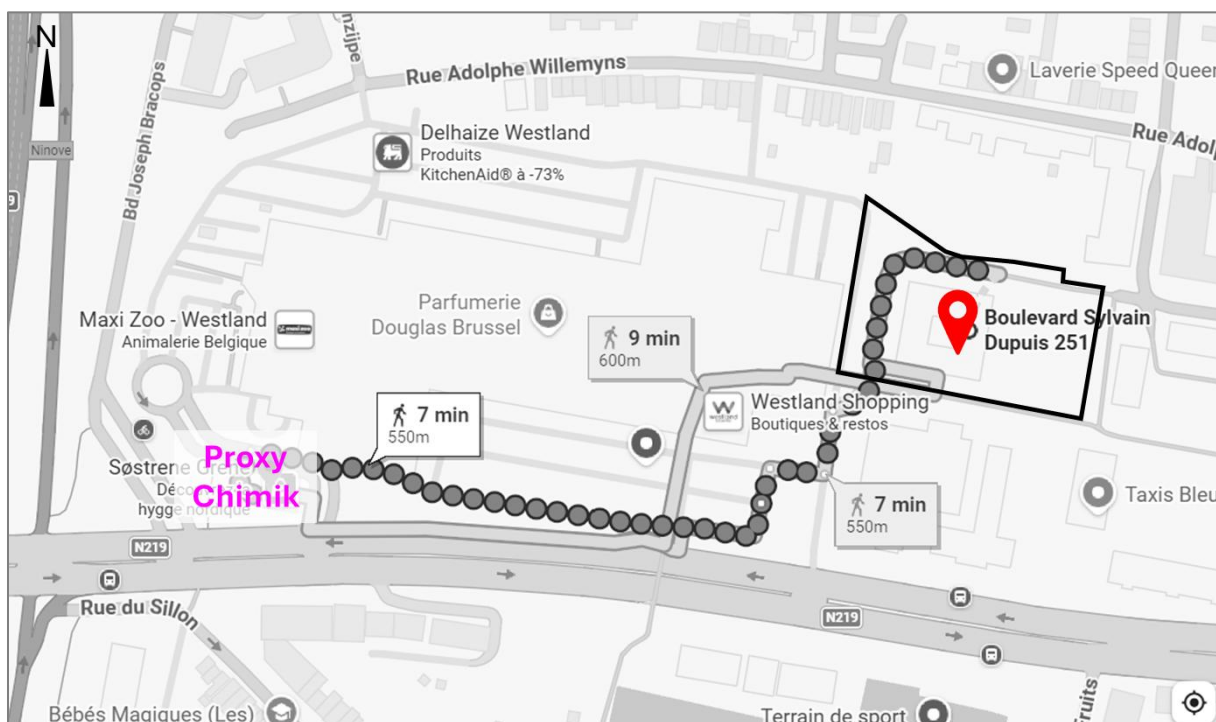


Figure 87 : Itinéraires jusqu'au point de collecte des déchets chimiques ménagers (source : Bruxelles Propreté – Google Maps)

(e) *Parcs à conteneurs régionaux*

Le parc à conteneurs régional le plus proche est le Recypark Demets, à Anderlecht. Il se situe à 2,1 km à vol d'oiseau du site.

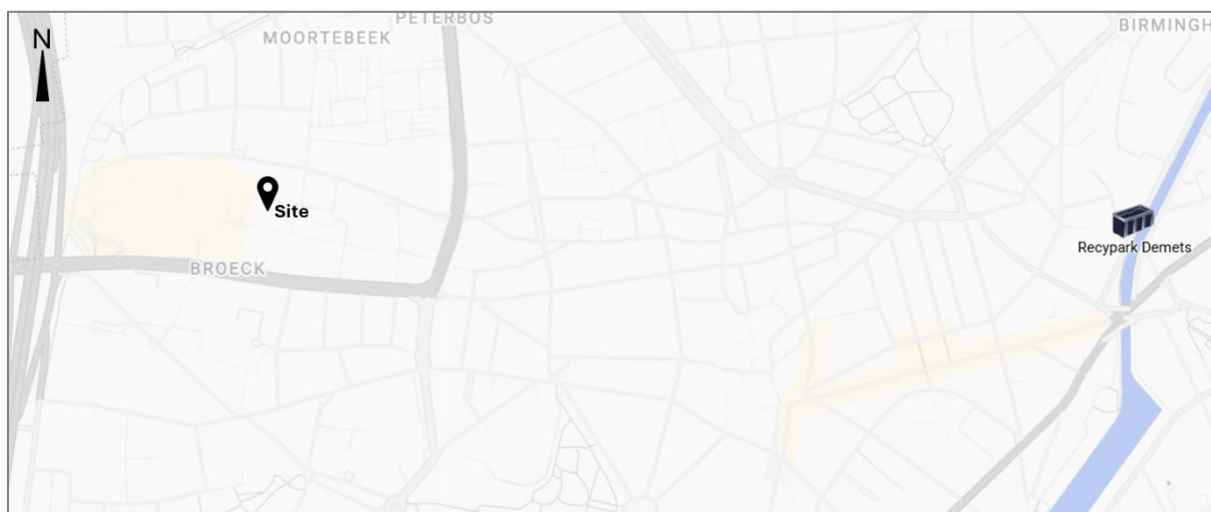


Figure 88 : Localisation du recypark le plus proche du site (Source : Bruxelles Propreté)

A noter que ce recypark accueille également un « Givekot », un conteneur prévu pour récupérer des objets pouvant être réutilisés après nettoyage et/ou quelques réparations. Une fois reconditionnés, les objets sont alors vendus dans des magasins de seconde main, du côté de la chaussée de Mons, à Anderlecht, ou encore de la rue de Wand, à Laeken.

V.10.2. Incidences environnementales

V.10.2.1. Nature des déchets

Vu son affectation principalement résidentielle, les déchets produits par les occupants seront de type domestiques.

De même, les usagers du parc seront également susceptibles de produire des déchets de type domestiques.

Aucun déchet dangereux ne sera produit.

V.10.2.2. Quantité de déchets produits

En considérant l'estimation du nombre de futurs habitants à 294 personnes, il est possible d'estimer la quantité de déchets produite, en poids ou en volume.

Tableau 19 : Estimation de la quantité de déchets produits (source : Bruxelles Propreté)

Flux de déchets	Quantité de déchets kg/an.hab	Estimations appliquées au projet (kg/an)	Estimations appliquées au projet (kg/semaine)
Tout-venant	131,2	38.565	742
Papiers/cartons	21,4	6.282	121
PMC/D	14,1	4.139	80
Organiques	18,9	5.569	107
Verre	21,3	6.269	121
Sous-total	207	60.824	1.170

L'occupation du parc n'étant pas encore connue, il n'est pas possible d'estimer la quantité de déchets produits par les usagers.

V.10.2.3. Stockage et évacuation des déchets

(a) Stockage

Le projet ne prévoit pas de local déchets au sein du bâtiment. En effet, il est prévu d'installer un total de 4 conteneurs enterrés :

- 1 conteneur de 5 m³ pour les déchets résiduels ;
- 1 conteneur de 5 m³ pour les papiers et cartons ;
- 1 conteneur de 5 m³ pour les PMC ;
- 1 conteneur de 3 m³ pour les déchets organiques.

Ces volumes correspondent aux volumes minimaux à mettre en place pour ce type d'installation selon les critères d'autorisation de Bruxelles Propreté. A ce critère s'ajoutent :

- Le complexe immobilier doit être un nouveau projet ou faire l'objet d'une rénovation lourde ;
- Un espace tri est requis par tranche de 150 logements ;
- La distance entre le logement d'un utilisateur d'un espace tri et celui-ci est de maximum 80 m.
 - L'espace tri doit être placé en voirie ou en bordure de voirie. S'il s'agit d'une portion de territoire du demandeur, celui-ci devra rétrocéder cette portion au gestionnaire public de voirie ;

Le projet « Westpark » répond à l'ensemble des critères avec un seul espace-tri pour 144 logements, et à une distance de moins de 15 m avec les accès au parking, lui-même desservi par 4 ascenseurs.

En termes de superficie au sol, la superficie de l'espace tri correspond également aux recommandations de Bruxelles Propreté, à savoir 2 m de large et 17 m de long.

Il est possible d'estimer le volume nécessaire pour le stockage de déchets en appliquant la masse volumique de chaque type de déchets à la quantité de déchets précédemment estimée. Dès lors, selon nos estimations, les volumes de déchets à stocker seront les suivants :

- 6,5 m³ pour les déchets résiduels ;
- 1,21 m³ pour les papiers et cartons ;
- 11 m³ pour les PMC ;
- 0,3 m³ pour les déchets organiques.

Le projet prévoit une collecte régulière des déchets, à savoir 2 fois par semaine pour les déchets résiduels ainsi que les PMC et 1 fois par semaine pour les autres types de déchets. La capacité projetée des conteneurs devrait être suffisante pour le stockage des déchets entre 2 collectes.

La superficie prévue de l'espace de tri permettra l'implantation d'un conteneur enterré supplémentaire afin de permettre, en cas de besoin, l'intégration d'un nouveau type de déchets, tel que les déchets textiles. Dans cette perspective, une fosse sera réalisée en réserve, tout en étant couverte pour des raisons de sécurité.

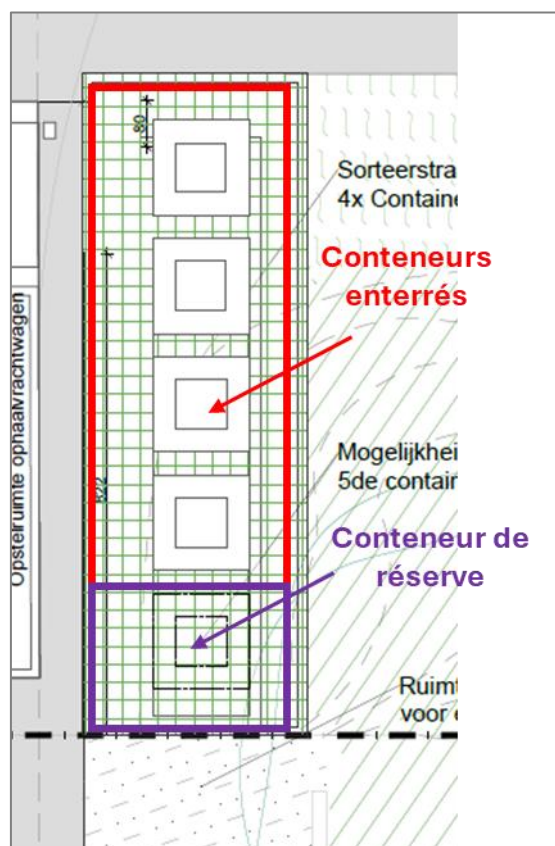


Figure 89 : Localisation du conteneur enterré de réserve (source : GML Estate et 51N4E)

Soulignons qu'aucun conteneur n'est prévu pour le stockage des déchets de verre. Les habitants devront donc se rendre à l'une des 3 bulles à verre à proximité du site (voir Figure 85).

Concernant le parc accessible au public, il n'est pas prévu d'y implanter des poubelles publiques.

(b) Evacuation

Le projet ne prévoyant pas de local dédié au stockage des déchets, ce sont les habitants qui devront sortir pour déposer leurs déchets dans les conteneurs enterrés. Il n'y aura donc pas de manipulation de conteneurs pour les sortir en vue de l'évacuation des déchets.

Plus précisément, les conteneurs enterrés seront implantés au sud de l'accès au parking vélo. Les différentes circulations sur site ne seront pas impactées par le stockage des déchets.

Pour rappel, la fréquence projetée de vidange des conteneurs de 2 fois par semaine pour les déchets résiduels ainsi que les PMC et 1 fois par semaine pour les autres types de déchets. Soulignons qu'à ce stade du projet, une convention pour la mise à disposition de ces espaces de tri doit encore être approuvée par Bruxelles Propreté, et les modalités de vidanges doivent encore être définies.

Les camions devront emprunter la servitude du Westland Shopping pour accéder à la parcelle. Selon les plans, le projet prévoit une place logistique suffisamment large que pour permettre la manœuvre des camions après avoir vidé le contenu des conteneurs, afin de rejoindre le boulevard Sylvain Dupuis, au sud (voir Figure 45 : Localisation des conteneurs enterrés et de la zone de manœuvre pour les camions (source : 51N4E)Figure 45).

Notons que dans ce contexte, il est possible que la circulation depuis ou vers le parking soit perturbée ponctuellement par l'évacuation des déchets si la collecte est prévue pendant les heures de pointe du matin ou du soir.

Pour pouvoir stocker leurs déchets, les habitants devront utiliser des badges pour ouvrir les conteneurs. Dans ce contexte, ces dispositifs représentent un risque de développement de dépôts de déchets sauvages s'ils sont accessibles à des usagers extérieurs.

Les usagers extérieurs susceptibles d'induire le développement de déchets sauvages correspondent aux piétons qui fréquentent le parc. En effet, en l'absence de contrôle, ceux-ci pourraient l'accès cyclable et rejoindre les conteneurs.

Finalement, le recours à des conteneurs enterrés, fermés et en métal, permettra de :

- Protéger les déchets des conditions météo (pluies ou grand soleil) ;
- Limiter le développement de nuisances olfactives ;
- Eviter que des espèces de la faune urbaine, telles que les renards ou les rongeurs, ne soient attirées par les déchets.

V.10.3. Conclusion

Le projet générera uniquement des déchets domestiques, sans déchets dangereux. Les dispositifs de stockage envisagés, à savoir des conteneurs enterrés, présenteront un volume suffisant en considérant une fréquence d'évacuation de 2 fois par semaine pour les déchets résiduels ainsi que les PMC et 2 fois par semaine pour les autres types de déchets.

L'évacuation des déchets ne devrait pas perturber la circulation à condition que celle-ci se fasse en dehors des heures de pointes de matin et du soir.

Le recours à ce type de conteneurs permettra d'éviter le développement de nuisances olfactives, pouvant attirer la faune urbaine. Seuls les habitants pourront utiliser ces conteneurs grâce à un badge, ce qui ne garantit pas l'absence de dépôts sauvage.

V.11. Aspects socio-économiques

L'aire géographique adoptée pour l'évaluation des aspects socio-économiques comprend le site concerné par le projet en lui-même et son intégration au sein du quartier environnant, de la Ville et de la Région.

V.11.1. Contexte local

Selon le Monitoring des quartiers réalisé par l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), le projet est localisé au sein du quartier « Moortebeek – Peterbos » de la commune de Bruxelles.

De manière générale, différents indicateurs peuvent renseigner les caractéristiques socio-économiques du quartier : densité de population, taux de croissance démographique, structure d'âge de la population. A ces indicateurs s'ajoutent également la taille des ménages, la distance d'accès aux 4 biens de base ou encore, le taux de rez-de-chaussée occupés par un commerce.

V.11.1.1. Densité de population

En termes de densité de population, en 2024, le quartier est moyennement densément peuplé, avec une densité de population équivalente à 8.725,4 hab./km². En comparaison, la commune d'Anderlecht présente une densité de population de 7.068,8 hab./km² et la Région de Bruxelles-Capitale, une densité de 7.693,5 hab./km².

V.11.1.2. Croissance de la population

Vis-à-vis de la croissance de la population au sein du quartier, entre 2019 et 2024, celle-ci montre une très légère augmentation du nombre d'habitant, avec un taux de 0,06%.

Cette tendance s'inscrit dans de la tendance globale que la Région a connue durant cette période, avec une augmentation de 0,67%. De même, la commune d'Anderlecht a également connu une augmentation de 1,12% ces dernières années.

Notons que selon les projections démographiques, la commune d'Anderlecht devrait accueillir 431 personnes en plus d'ici 2030.

V.11.1.3. Taille et structure des ménages

En 2024, la taille moyenne des ménages du quartier « Moortebeek – Peterbos » est de 2,35 personnes, soit des ménages de tailles similaires à la moyenne communale (2,32), mais plus grands que la moyenne régionale (2,14).

Pour la même année, le type de ménage le plus représenté au sein du quartier correspond à des personnes isolées de plus de 30 ans (38,66%), suivi des couples avec enfants (26,8%), des ménage monoparentaux (16,5%), les couples sans enfants (13,5%) et enfin, les personnes isolées de moins de 30 ans (2,7%).

A noter que la représentation des personnes isolées de plus de 30 ans représente la majeure partie de la population, tant pour la commune d'Anderlecht (36,17%) que pour la Région (38,30%). S'en suivent alors les couples avec enfants (respectivement 26,73% et 22,86%) et les ménages monoparentaux à Anderlecht (13,22 % contre 11,6% pour la Région). Enfin, les ménages sans enfants représentent les ménages les moins représentés au sein de la commune d'Anderlecht (12,7% contre 14,19% pour la Région).

V.11.1.4. Age de la population

En moyenne, la population du quartier n'est ni particulièrement jeune ni vieillissante, avec une moyenne pour 2024 de 40 ans. Cette moyenne est similaire à la moyenne régionale (38 ans) et plus élevé que la moyenne communale (36 ans).

En 2024, les jeunes de moins de 18 ans représentent 26% de la population du quartier et les personnes âgées de plus de 65 ans, 18%. Pour la même année, à l'échelle de la commune et de la Région, la part des jeunes de moins de 18 ans est similaire tandis que les personnes âgées de 65 ans et plus représentent une proportion moins importante (respectivement 12% et 13 %).

V.11.1.5. Equipements et services

Selon le monitoring des quartiers, la distance moyenne d'accès au 4 biens de base au sein du quartier est de 240 m, soit un peu moins de 5 minutes à pied. Le site se trouve à proximité immédiate du Westland Shopping, un centre commercial qui propose des commerces divers (équipements de la personne, alimentaires, ...), des établissement Horeca et quelques services.

Notons également que dans un rayon de 2 km autour du site, divers équipements sont recensés tels que :

- Equipements sportifs (club de tennis, club de basket, équipements sportifs en plein air, ...) ;
- Etablissements médicaux (Hôpital Jean Bracops, maison médicale, médecins généralistes, dentistes, ...)
- Ecoles maternelles, primaires et secondaires ;
- Une maison de repos ;

- ...

V.11.1.6. Occupation existante

Pour rappel, l'immeuble est principalement occupé par des bureaux. Plus précisément, selon la demanderesse, le bâtiment accueille un total de 243 postes de travail mais seules 117 personnes en moyenne fréquentent journalièrement les bureaux, soit un taux d'occupation de 48%, ce qui semble assez faible.

Dès lors, il semble pertinent d'analyser la situation en prenant plutôt compte d'une occupation maximale du bâtiment. En outre, en considérant un taux de présence de 70% (télétravail, maladie, temps partiel, ...), l'occupation maximale moyenne actuelle du bâtiment est de 170 travailleurs auxquels s'ajoutent 17 visiteurs (10%).

V.11.2. Incidences environnementales

Le projet prévoit la construction d'un total de 144 logements, allant du studio à un appartement 3 chambres. Les 294 habitants pourront également fréquenter les espaces polyvalents, dont la fonction n'est pas encore définie à ce stade du projet et dépendra de l'occupant.

Ces espaces présentent un potentiel non-négligeable par rapport à la qualité des logements, mais aussi par rapport aux activités, et donc aux interactions sociales, qui peuvent s'y développer (espace de co-working, espace pour la pratique du sport, ...).

L'aménagement de la cour en un parc accessible au public permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants du projet et du quartier en proposant un espace extérieur de qualité. Le parc invitera à la promenade et sera équipé de bancs invitant les usagers à profiter de l'espace vert.

Les projections démographiques à l'échelle de la commune indiquent une tendance à la croissance de la population, et plus précisément, l'arrivée de 431 nouveaux habitants. Ces nouveaux logements permettront donc de répondre en partie à la demande en logement.

En outre, les nouveaux habitants participeront à la dynamique socio-économique du quartier, puisque cela représente autant de clients supplémentaires pour tous les types de commerces, services et établissements Horeca des alentours.

V.11.3. Conclusion

Le projet permettra de répondre, en partie, à la future demande en logements. Les espaces polyvalents dont l'affectation est encore à définir présentent un potentiel non-négligeable à la qualité des logements proposés.

Les nouveaux habitants participeront à la dynamique socio-économique locale.

Les incidences induites par le projet sont considérées comme favorables du point de vue du domaine socio-économique.

V.12. Être humain et sécurité

L'aire géographique adoptée pour les aspects relatifs à l'être humain et à la sécurité comprend le site concerné par le projet en lui-même (y compris les différents accès).

V.12.1. Contexte local

V.12.1.1. Sécurité objective

(a) Alentours du site

Le site n'est pas directement accessible depuis des trottoirs. Ainsi, pour rejoindre le site, il faut soit :

- Emprunter les accès carrossables depuis la servitude adjacente au Westland Shopping ;

- Franchir la grille de sécurité depuis le clos Hof te Ophem ;
- Emprunter les chemins de terres adjacent au site (chemins de promenade traversant la cour végétalisée ou le chemin de promenade adjacent au site, au sud).

Les trottoirs du clos Hof te Ophem sont les trottoirs sont assez larges et de bonne qualité, ce qui permet le déplacement de tout un chacun, notamment des PMR. Ils sont également équipés de luminaires permettant de les emprunter en sécurité en soirée. Soulignons toutefois que lorsque des conteneurs à déchets sont déposés sur le trottoir en vue de leur évacuation, ils constituent un obstacle non négligeable à la circulation des PMR.

Les chemins de terres présentent une surface stable et lisse, sans pente. Ils sont également assez larges que pour permettre aux PMR de circuler confortablement. A l'inverse de la cour, seuls les chemins de terres adjacents au site sont équipés de luminaires.



Photo 5 : Luminaire des chemins de terre adjacents au site (source : Advista, 2026)



Photo 6 : chemin de terre de la cour végétalisée du site (source : Advista, 2026)

(b) Accès au site

Malgré la présence de la cour végétalisée accessible au public, devant le bâtiment, tous les accès au bâtiment sont grillagés.

Pour rappel, le site est accessible par les chemins de terre de la cour mais aussi par 2 accès piétons depuis les chemins de terres au sud du site ou encore depuis le parking privé à l'air libre du site.

Tous les accès sont de plein pied, à l'exception d'un accès depuis les chemins de terres au sud du site, qui nécessite de franchir des escaliers ou une rampe.



Figure 90 : Rampe d'accès au bâtiment depuis les chemins de terres adjacents, au sud du site (source : Google maps)

V.12.1.2. Amiante

Le bâtiment a fait l'objet d'un inventaire amiante en 2018, suivi d'une mise à jour en 2023. Ces deux inventaires ont mis en évidence la présence d'amiante dans des joints, au niveau des chaudières, au dernier étage (niveau R+5). Le dernier inventaire recommandait néanmoins de prélever des échantillons de cloisons fixes ou encore sous les revêtements lors de la démolition du bâtiment, de manière à vérifier la présence d'amiante dans ces éléments sans pour autant gêner les occupants du bâtiment.

En 2024, des échantillons supplémentaires ont été prélevés et analysés. Les résultats ont mis en évidence la présence d'amiante dans un local technique au niveau R-2, ainsi qu'au niveau de joints d'installations techniques en toiture.

Pour rappel, la présence d'amiante dans un bâtiment induit un risque non négligeable pour la santé, puisque ce matériau peut induire des problèmes respiratoires ou encore des cancers.

V.12.1.3. Sécurité subjective

Au vu de sa localisation en intérieur d'îlot, isolé par des chemins de promenade boisés, le site bénéficie d'un contrôle social limité, et principalement en journée. En effet, le centre commercial voisin est susceptible d'attirer des clients qui empruntent ces chemins durant ses heures d'ouverture. Lors de leur passage à proximité du site, ceux-ci exercent alors un contrôle social ponctuel.

Le site est plutôt éloigné des habitations avoisinantes du clos Hof te Ophem ou situé à l'arrière des jardins des maisons les plus proches. La visibilité depuis ces habitations étant limitée, le contrôle social en matinée et en soirée est également faible.

Le bâtiment situé au sud du site n'est plus occupé depuis plusieurs années. Toutefois, lors de la visite de terrain, plusieurs voitures ont été observées sur le parking qui l'entoure. Les conducteurs, lorsqu'ils arrivent ou quittent leur véhicule, peuvent dès lors exercer un contrôle social ponctuel aux abords du site.

Finalement, la propreté du site et des abords, notamment des chemins de promenade, contribue à réduire le sentiment d'insécurité que les promeneurs pourraient ressentir en journée.

V.12.2. Incidences environnementales

V.12.2.1. Sécurité objective

(a) Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Tous les accès (nord, est et sud) pourront être empruntés par les PMR :

- Accès nord : via le cheminement piéton de plain-pied depuis le clos Hof te Ophem, au nord-est de la parcelle ;
- Accès est : via le cheminement piéton de plain-pied depuis le clos Hof te Ophem, au nord-est de la parcelle. Notons qu'il faudra traverser la terrasse pour rejoindre l'entrée ;
- Accès sud :
 - Via le cheminement piéton de plain-pied depuis le clos Hof te Ophem, au nord-est de la parcelle. Notons qu'il faudra traverser la terrasse pour rejoindre l'entrée ;
 - Via la rampe d'accès depuis les chemins de promenade au sud de la parcelle.

La pente de la rampe d'accès sera de 5%, ce qui est conforme au RRU en la matière.

La circulation verticale des PMR sera garantie par un total de 4 ascenseurs.

Le parking présentera une capacité de 119 emplacements, dont 5 emplacements pour les PMR. Pour rappel, le RRU impose l'aménagement d'1 place PMR et d'1 place PMR supplémentaire par tranche de 50 emplacements standards. Appliqué au projet, cela revient à prévoir un minimum de 4 places PMR. Le projet est donc conforme au RRU sur ce point.

Il est prévu de construire un total de 11 logements adaptés au PMR. Au regard du projet, cela représente 7,6% du programme. Soulignons que ni le RRU, ni le RCU²⁵ n'imposent de quota pour le nombre de logements adaptés au PMR à intégrer dans le programme.

(b) Sécurité incendie

L'accès au bâtiment en cas d'intervention est prévu depuis le clos Hof te Ophem, via une boucle de circulation reprise dans la figure ci-dessous. L'évacuation des habitants se fera depuis le rez-de-chaussée (niveau R+0), du côté est du bâtiment.

²⁵ Le RCU d'Anderlecht stipule que les « hébergements collectifs » doivent comporter un minimum de 5% de logements adaptés pour les PMR. Le projet ne rentrant pas dans cette catégorie d'hébergement, cette obligation n'est pas d'application.

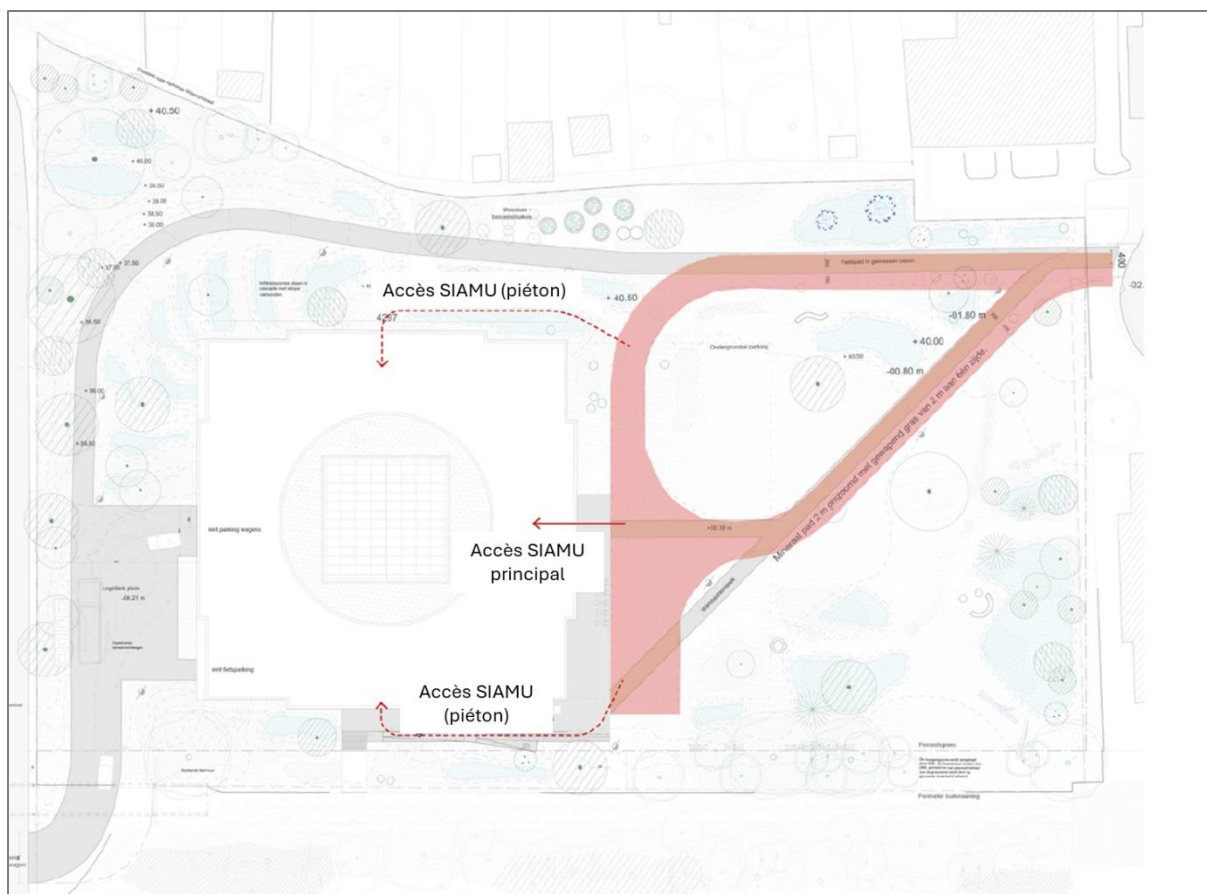


Figure 91 : Localisation de l'accès SIAMU (source : 51N4E)

Chaque noyau de circulation sera équipé d'escaliers pour permettre aux habitants de rejoindre le rez-de-chaussée en cas d'incendie et rejoindre les services d'intervention sur place.

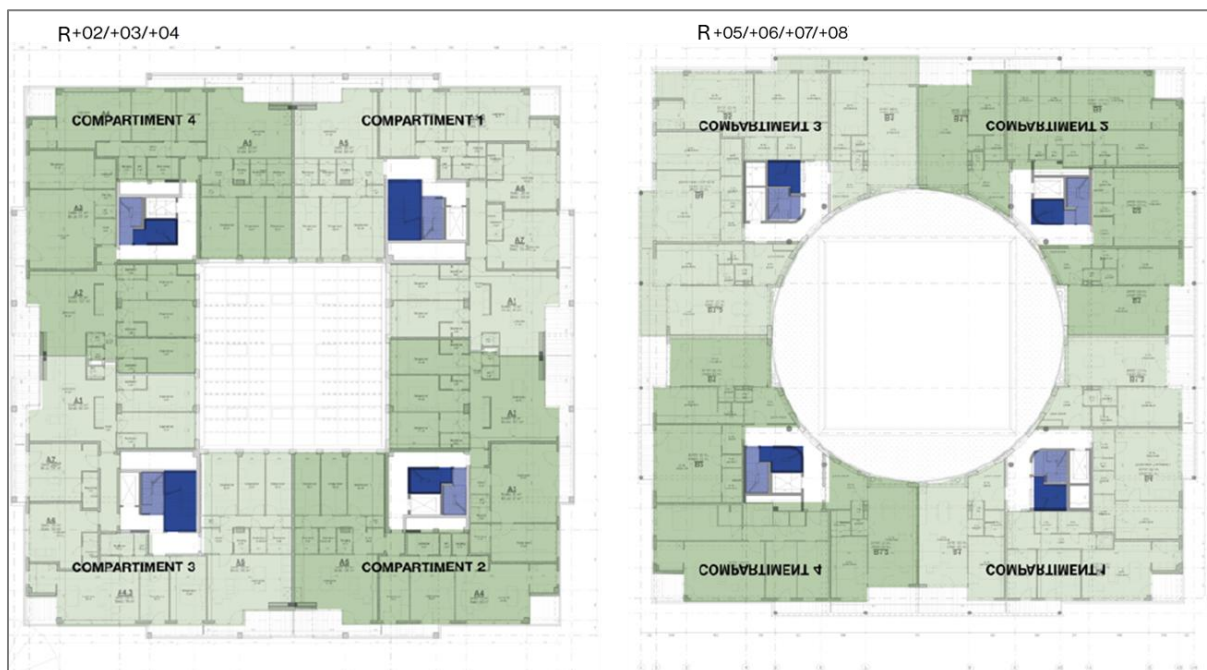


Figure 92 : Localisation des doubles escaliers de secours de chaque noyau de circulation selon l'étage (source : Note explicative, GML Estate)

Une demande de préavis a été introduite auprès du SIAMU en 2025. Ainsi, un préaccord a été émis en réponse en octobre 2025. Ce dernier indique que :

- Les circulations en « double escaliers » par noyau de circulation peuvent être autorisées ;
- La résistance au feu existante (RF120 sous le niveau d'évacuation et R60 au-dessus) peut être maintenues ;
- Des modifications doivent être apportés aux toitures (dont la toiture de verre) pour être conformes à la législation en vigueur ;
- Les escaliers du parking amenant au niveau d'évacuation doivent être séparés du reste du parking par une porte résistante au feu (RF60)
- La distance de marche entre les niveaux de parking et le niveau d'évacuation sont acceptables étant donné qu'il s'agit d'un parking existant ;
- ...

Un nouvel avis sera rendu par le SIAMU aussi bien pour le permis d'urbanisme que pour le permis d'environnement. Le projet se conformera aux prescriptions et remarques qui y seront reprises en matière de sécurité incendie.

Nous pouvons déjà citer les mesures suivantes :

- L'installation d'extincteurs, d'hydrant et de dévidoirs ;
- La mise en place d'une détection incendie conforme à la norme actuelle ;
- La présence d'un éclairage de sécurité sur batteries et d'une signalisation conforme dans les communs et les voies d'évacuation ;
- Une ventilation de désenfumage pour les niveaux de parking.

(c) Amiante

Pour rappel, le dernier inventaire amiante (2023) a mis en évidence la présence d'amiante dans des joints, au niveau des chaudières, au dernier étage (niveau R+5). Des analyses complémentaires ont été menées en 2024 et ont confirmé la présence d'amiante.

Dans le cadre du chantier pour réaliser le projet, les applications amiantées devront être retirées dans les règles de l'art préalablement au début des travaux. Si nécessaire, un permis de désamiantage sera demandé.

(d) Zones de conflit

Les zones de conflit désignent les endroits du projet où de potentielles situations dangereuses (ou inconfortables) peuvent survenir en raison de la circulation de plusieurs types d'usagers. Le plus souvent, ces situations surviennent lorsque la circulation de véhicules motorisés rencontre des flux d'usagers faibles, cyclistes ou piétons.

Comme le montre la figure ci-dessous, l'accès au parking risque d'engendrer le croisement du cheminement des voitures avec le cheminement des cyclistes.

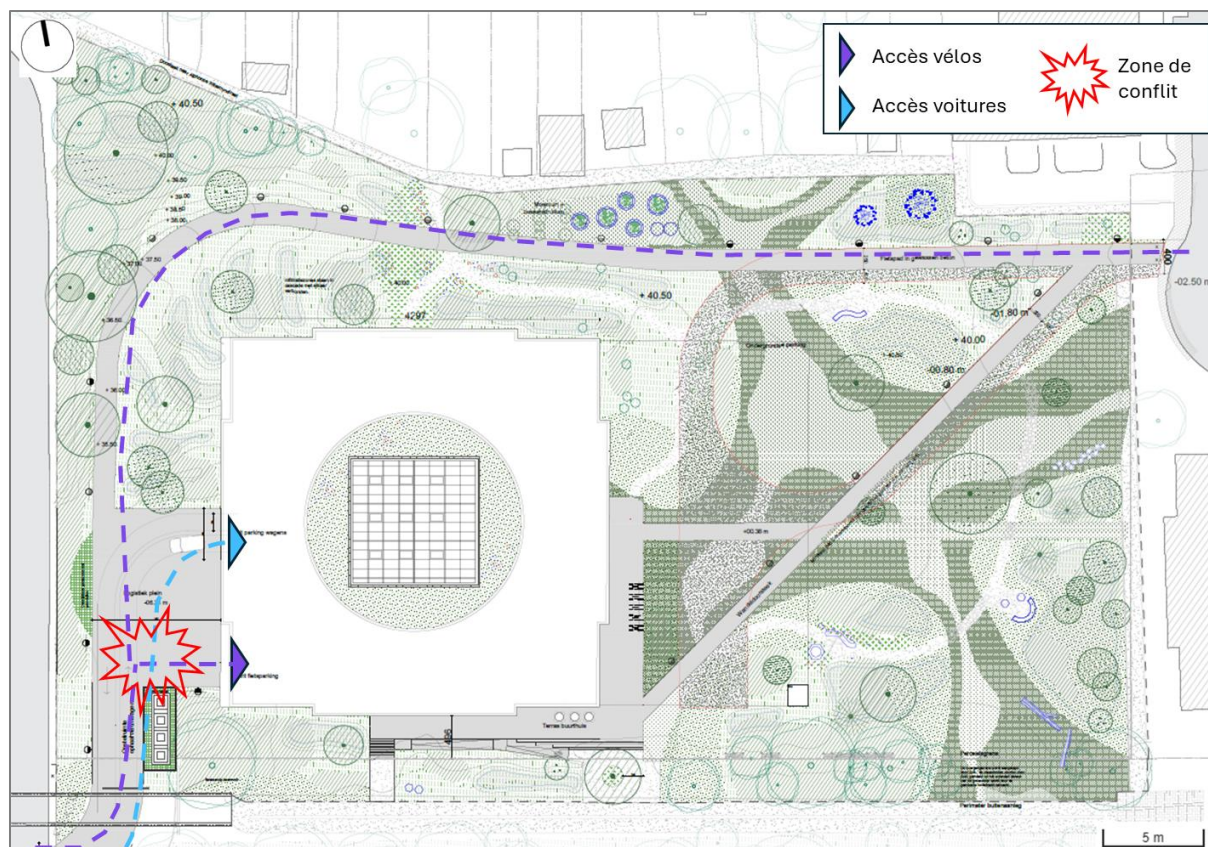


Figure 93 : Localisation des zones de conflit (source : Advista, fond de plan : 51N4E)

Notons que la place logistique adjacente aux parkings (vélos et véhicules motorisés) fera l'objet d'un marquage au sol et d'une signalétique adaptée afin de sensibiliser les usagers à la cohabitation et aux risques de croisement entre ces deux modes de déplacement.

V.12.2.2. Sécurité subjective

S'agissant d'un immeuble de logements, celui-ci est susceptible d'être occupé tant en journée qu'en soirée. La présence d'habitants à différents moments de la journée viendra améliorer le contrôle social naturel aux abords du site. De plus, la fréquentation du parc par les habitants du projet et par les riverains est susceptible de générer une présence régulière d'usagers, participant ainsi au renforcement du contrôle social et à l'appropriation de cet espace public.

Soulignons que l'occupation des logements en soirée participera au renforcement du contrôle social au niveau du parc accessible au public. En effet, en fin de journée, les espaces publics peuvent parfois induire un sentiment d'insécurité, notamment pour les habitants qui rejoignent leur logement en à proximité.

V.12.3. Conclusion

Tous les accès au projet pourront être empruntés par les PMR, avec des cheminements de plain-pied et des rampes adaptées. Celui-ci comprend un total de 11 logements pour les PMR et 5 emplacements de parking. Tous les accès au projet se feront par des cheminements de plain-pied et des rampes adaptées.

La sécurité incendie est assurée par un système de détection, des dévidoirs, des extincteurs... En outre, 2 cages d'escaliers sont prévues par noyau de circulation pour l'évacuation des habitants en cas d'incendie. L'accès SIAMU est conforme aux réglementations en vigueur.

La réalisation du projet induira le désamiantage du bâtiment existant.

Une zone de conflit entre les cyclistes et les véhicules motorisé a été identifiée à hauteur des accès aux parkings.

Finalement, l'occupation des logements et la fréquentation du parc accessible au public participeront à renforcer le contrôle social à l'échelle de l'îlot.

VI. Incidences environnementales du chantier

VI.1. Organisation du chantier

En termes de calendrier de réalisation, le début du chantier est prévu pour fin 2027, et pour une durée de 24 mois.

Un scénario probable d'implantation de chantier est présenté sur la figure suivante.

L'accès au chantier se fera via la servitude du Westland Shopping, au sud-ouest de la parcelle.

Le périmètre de chantier ne comprendra qu'une partie de la parcelle, et n'empiètera pas sur les chemins de promenade. Deux grues à tour de 35 m de rayon seront installées en bordure nord et sud de la parcelle, à proximité des 2 chemins de promenade, sans pour autant empiéter sur ceux-ci.

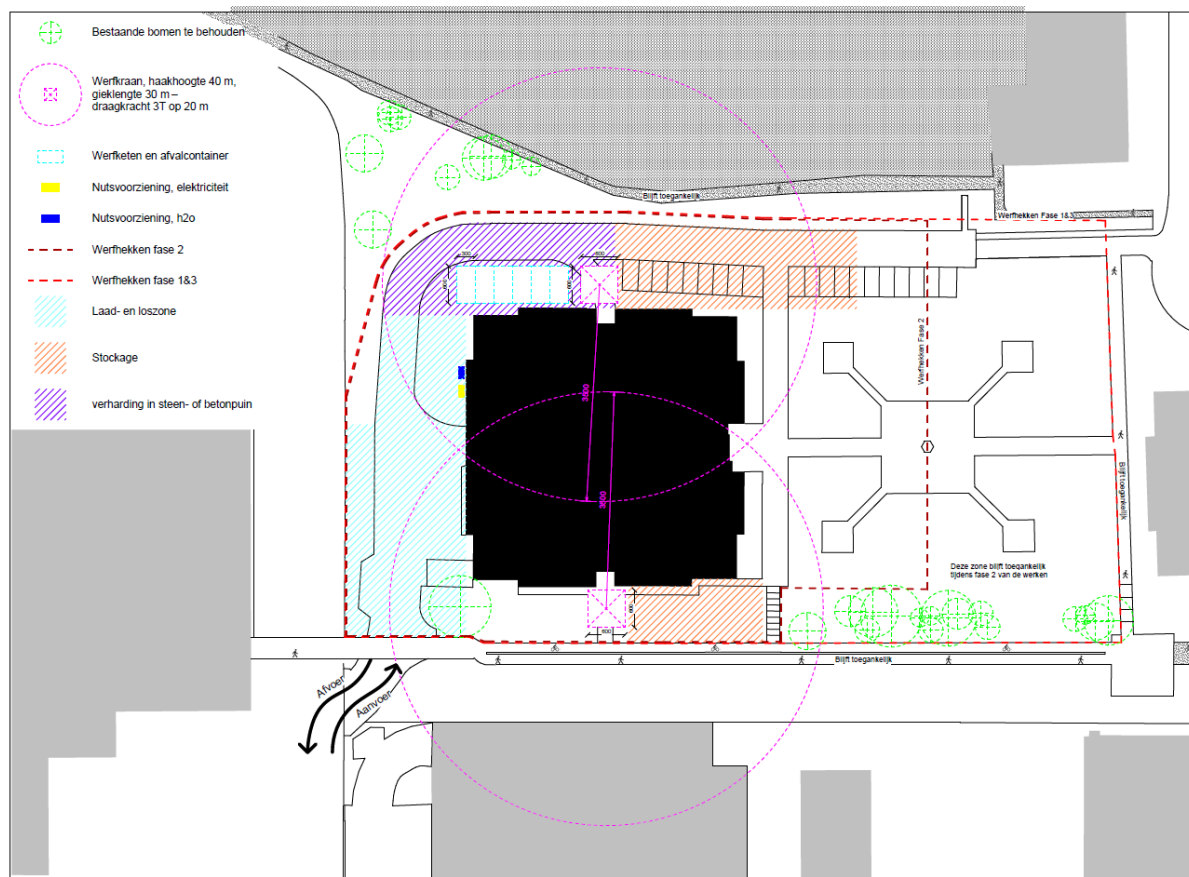


Figure 94 : Scénario d'implantation de chantier (source : 51N4)

Les bureaux de chantier ainsi que les conteneurs à déchets seront entreposés sur des graviers ou des dalles de béton, au nord-ouest de la parcelle.

Un total de 2 zones de stockage sont prévues au sein du périmètre de chantier, à côté de chacune des grues à tour.

Finalement, une zone de chargement de de déchargement est prévue à l'ouest de la parcelle.

VI.2. Description des travaux

Le chantier se déroulera en 3 phases :

(a) Phase I :

La durée de la 1^{ère} phase de chantier est estimée à 12 mois.

Il s'agira de la phase de gros œuvre, comprenant :

- Démantèlement lourdement l'immeuble existant ;
- Démolition du dernier étage existant ;
- Construction des 3 nouveaux étages.

Soulignons que les niveaux semi-enterrés seront conservés et réaménagés. Il n'est pas prévu d'équiper le bâtiment de niveaux souterrains supplémentaires.

(b) Phase II :

La durée de cette phase de parachèvement est estimée à 9 mois. Plus précisément, il est question de commencer l'aménagement du parc, notamment au niveau de la dalle de parking, et d'installer les sondes géothermiques.

(c) Phase III :

Il s'agit de la phase de finalisation du chantier, dont la durée est estimée à 3 mois.

VI.3. Évaluation des incidences

Compte tenu de l'ampleur du chantier, les incidences environnementales prévisibles du chantier seront principalement, thématique par thématique :

- **Urbanisme** : Le principal impact du chantier concerne l'ordre et la propreté. Le chantier devra être maintenu en état d'ordre et de propreté tant en ce qui concerne ses abords que ses installations de chantier. Les abords (voiries et chemins) seront nettoyés quotidiennement. Des palissades, barrières et clôtures adéquates seront utilisées pour délimiter le périmètre d'intervention et empêcher toute intrusion non-souhaitée.

Les grues à tour viendront modifier le paysage le temps du chantier. D'une flèche de 35 m, elles surplomberont inévitablement les constructions à proximité immédiate. Au vu du plan de chantier envisagé, la flèche de la grue n'aura besoin d'être déplacée en dehors de l'îlot du projet. Dans ce cadre, seuls les jardins de habitations de l'avenue Willemyns et le projet Westside le bâtiment voisin de la rue Evers sont réellement susceptibles d'être surplombés par la flèche d'une grue.

- **Mobilité** : Le chantier générera temporairement une augmentation du charroi sur les voiries avoisinantes compte tenu de la présence de différents corps de métier en fonction des étapes d'avancement des travaux, de l'évacuation des matériaux lors de la phase de démolition ainsi que des livraisons dans les phases ultérieures de construction et réaménagement. La phase de démolition sera probablement plus chargée, toutefois, à ce stade du projet, le flux de véhicule n'est pas encore estimé.

L'utilisation de la zone de permettra de ne pas limiter la circulation. En outre, les camions devraient avoir assez de place que pour effectuer leurs manœuvres au sein du périmètre de chantier. Etant donné que le périmètre de chantier n'empiète pas sur les chemins voisins, la

Le charroi du chantier devra être programmé en dehors des heures de pointe du matin et du soir, tout en évitant les plages horaires calmes (de 19h à 7h) afin de limiter les éventuelles nuisances (sonores ou de mobilité) générées par les manœuvres des véhicules lourds lors du (dé)chargement.

- **Energie** : Qui dit chantier dit consommations liées aux véhicules de charroi, aux engins de chantier mais également à l'éclairage, au chauffage ou à la climatisation des bureaux de chantier. L'alimentation en électricité du chantier sera assurée par la cabine haute-tension existante, ce qui permet d'éviter le recours à des groupes électrogènes.

A ce stade du projet, il n'est pas encore possible d'estimer la consommation électrique liée à la phase de chantier. Idéalement, la consommation en énergie sera suivie et contrôlée afin d'éviter le gaspillage et de réagir rapidement en cas de consommations anormales.

- **Air** : Des particules seront émises dans l'air principalement lors des étapes de démolition. Une humidification de l'air sera prévue pour limiter la dispersion des poussières dans l'air. Par

ailleurs, l'utilisation de véhicules et d'engins électriques sera préférée aux engins et véhicules à moteur thermique pour limiter tant que possible les émissions de gaz d'échappement.

- **Sol et eaux** : Le risque que le chantier touche les impétrants est négligeable puisqu'aucune excavation n'est prévue. Les éventuels produits dangereux utilisés sur le site (réservoir diesel, solvants, peintures...) devront être stockés de manière à limiter les risques de pollution du sol, sur une bâche imperméable ou encore dans des conteneurs, par exemple. Afin de minimiser le risque de pollution du sol et des eaux souterraines, les citernes utilisées dans le cadre du chantier seront à double parois. Des matériaux absorbants seront prévus pour remédier rapidement à toute fuite accidentelle.

Les sondes géothermiques projetées présenteront une profondeur de 75 m et rencontreront 2 aquifères, dont l'un abritant une nappe captive, et donc sous pression. Dans ce contexte, l'implantation de sondes géothermiques peut provoquer le jaillissement plus ou moins important de l'eau sous pression dans le forage, ce qui peut entraîner :

- Des difficultés de gestion du forage (dégradation du matériel, remontée d'eau rapide, ...) ;
- Des difficultés de scellement des sondes ;
- La remontée régulière d'eau (artésianisme) ;
- La contamination des aquifères traversés lors de l'installation des sondes ;
- Des tassements locaux ou une communication entre deux couches géologiques.

Afin de limiter ces inconvénients, le projet prévoit la réalisation des forages par circulation inverse. Le forage sera réalisé à l'aide de tiges de forage permettant l'injection d'un mélange d'eau et d'additifs destiné à augmenter la viscosité du fluide et à éviter tout mélange avec les eaux souterraines ou avec les particules issues des couches traversées. Le fluide de forage sera ensuite récupéré et traité pour éliminer les éventuelles particules fines de manière à favoriser sa réutilisation autant que possible. Une fois le forage réalisé, les sondes seront installées et le trou sera scellé, sous surveillance, jusqu'à la surface avec de la bentonite.

La consommation en eau sur le chantier sera limitée puisque la majorité des interventions se feront « à sec » et qu'il est prévu de réutiliser au maximum les matériaux.

- **Biodiversité** : Aucun arbre à haute-tige ne sera abattu dans le cadre du chantier.
- **Nuisances sonores et vibratoires** : Des émissions sonores et vibratoires sont attendues principalement lors des phases de démolition. Le charroi et les activités de chargement et déchargement de matériaux seront également susceptibles de générer des nuisances sonores et vibratoires. Pour limiter leur impact sur le voisinage, le fonctionnement du chantier respectera une plage horaire de 7h à 19h, en dehors des weekends et jours fériés.

Au niveau des engins de chantier, les équipements bruyants pourront être munis de silencieux et de capotage acoustique (ex : compresseurs).

- **Être humain** : Le chantier sera entièrement balisé au moyen de barrières qui en empêcheront l'accès à toutes personnes non autorisées. Les abords du chantier pourront être éclairés pour assurer leur bonne visibilité.

Les applications amiantées devront être retirées dans les règles de l'art préalablement au début des travaux. Si nécessaire, un permis de désamiantage sera demandé

- **Domaines social et économique** : le chantier aura un impact sur la qualité de vie générale des riverains.

En revanche, il ne nécessitera pas la fermeture d'activités économiques voisines.

Déchets : En matière de gestion des déchets dangereux et non dangereux générés par le chantier, un plan de gestion des déchets pourra être mis en place afin d'optimiser la déconstruction en vue de la récupération, du réemploi et de la valorisation des matériaux. Les déchets inertes seront envoyés vers des filières de recyclage.

En plus des déchets typiques de chantier (éléments issus de la phase de démolition, produits dangereux, peintures, ...) s'ajoutent les déchets liés à la présence des ouvriers (canettes, emballages alimentaires, ...). La quantité n'est pas encore connue à ce stade du projet, mais il est prévu de réutiliser un maximum les matériaux actuels, ce qui participera à limiter la quantité de déchets de chantier produit.

Il est également prévu de supprimer le séparateur d'hydrocarbure du parking. Pour ce faire, conformément aux obligations en vigueur, celui-ci devra être vidangé et nettoyé avant d'être

évacué. Les déchets produit par ces opérations sont considérés comme des déchets dangereux et devront être évacués par un collecteur agréé en Région de Bruxelles-Capitale.

Finalement, La propreté publique sera assurée autour du site via la maîtrise des poussières par humidification à la source ou encore via le nettoyage régulier des voiries au niveau de l'entrée et la sortie du site.

VI.4. Situation future prévisible

Pour rappel, un permis d'urbanisme a été délivrer en juillet 2024 pour le projet « Westside ». Dès lors, le risque de développement de nuisances de chantier concomitantes ne peut être exclu.

VII. Interactions entre les facteurs

Les interactions identifiées entre les différents domaines analysés dans les chapitres précédents sont reprises sous forme de tableau et explicitées par après.

Tableau 20 : Interactions entre les différents domaines d'étude

Domaines	Urbanisme	Socio-éco	Mobilité	Microclimat	Energie	Air	Bruit	Sol et eaux souterraines	Eaux	Biodiversité	Être humain	Déchets
Urbanisme		X										
Socio-éco										X	X	
Mobilité											X	X
Microclimat									X	X		
Energie						X	X	X				
Air							X					
Bruit												
Sol et Eaux souterraines												
Eaux										X		
Biodiversité											X	
Être humain												X
Déchets												

VII.1.1. VII.1. Urbanisme et domaine socio-économique

Le projet prévoit la reconversion d'un immeuble de bureaux en logements. Ce faisant, le projet répond aux prescriptions du PRAS pour la zone résidentielle, où les logements sont prioritaires.

En parallèle à cela, le projet proposera des logements de qualité qui répondront aux besoins de futurs habitants de la commune d'Anderlecht.

VII.1.2. Air, énergie, bruit et sol et eaux souterraines

Le fait que le projet ait recours à une géothermie fermée et des pompes à chaleur pour couvrir ses besoins en chauffage et en ECS induit une augmentation de la consommation électrique du projet tout en supprimant la consommation de gaz. Cette option permet d'éviter tout rejets de polluants dans l'air, à l'échelle du projet.

Les pompes à chaleur sont cependant des installations bruyantes pouvant entraîner des nuisances sonores pour le voisinage. Le projet respectera les normes d'application dans la matière par la mise en place de mesures détaillées dans le chapitre relatif au bruit et vibrations.

En outre, au vu de la profondeur des sondes géothermiques, celles-ci rencontreront le niveau phréatique. Dès lors, l'écoulement des eaux souterraines sera perturbé localement, sans pour autant être impacté de manière significative à l'échelle de la Région.

VII.1.3. Biodiversité, microclimat, eaux de surface et domaine socio-économique

Le projet prévoit la végétalisation d'une partie des toitures de l'immeuble et la plantation de nouveaux arbres dans le parc accessible au public. Cette végétalisation participera à l'amélioration de la situation, notamment en proposant des nouveaux milieux d'accueil pour l'avifaune et l'entomofaune, tout en optimisant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, limitée aux zones de plaines terres en situation actuelle.

Par ailleurs, la végétalisation des toitures et l'ajout d'arbres joueront un rôle positif dans la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

VII.1.4. Biodiversité, domaine socio-économique et être humain

L'aménagement paysager prévu dans le parc permettra de le rendre plus attractif et améliorera le cadre de vie des riverains.

En outre, la fréquentation plus importante du parc permettra également d'améliorer le contrôle social au sein de l'îlot et participera à l'amélioration du sentiment de sécurité des habitants.

VII.1.5. Déchets et mobilité

Le projet présente un risque de perturbation vis-à-vis de la circulation des nouveaux habitants par la circulation des camions prévus pour évacuer les déchets. Notons néanmoins qu'il s'agit d'un risque plutôt ponctuel et non-significatif, dans le sens où le risque est limité à une situation particulière, à savoir l'évacuation des déchets durant les heures de pointe du matin et du soir.

VII.1.6. Mobilité et être humain

Pour rappel, l'accès aux parkings du projet se fera, tant pour les voitures que pour les cyclistes, à l'ouest de la parcelle.

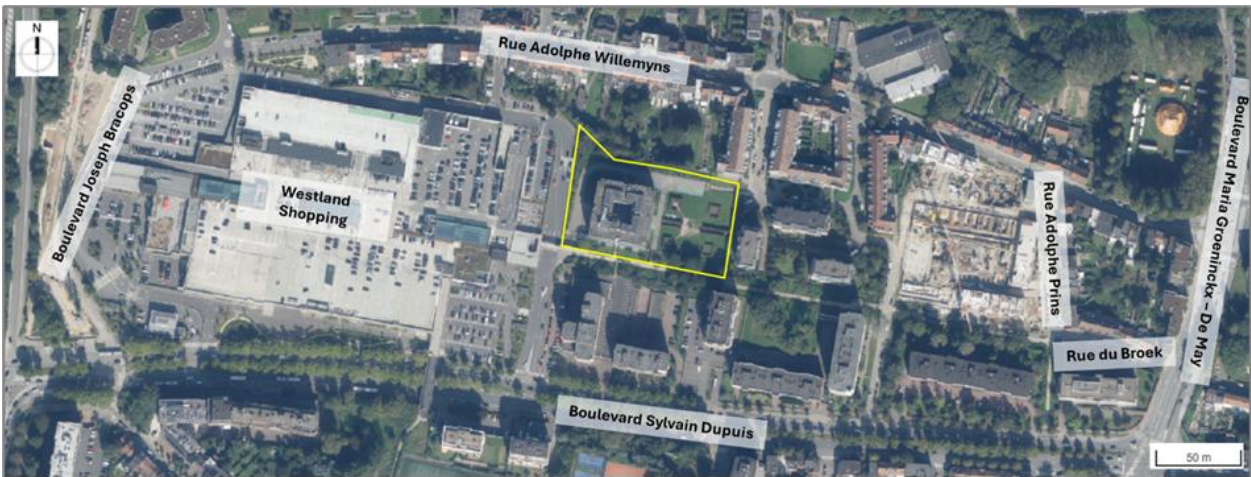
En arrivant sur le site via le cheminement cyclable depuis le clos *Hof to Ophem*, les cyclistes devront croiser la trajectoire des voitures pour rejoindre le parking pour vélos. Cela représente une situation dangereuse pour les cyclistes en cas de rencontre effective entre ces 2 types d'utilisateurs. Notons néanmoins que la place logistique adjacente aux parkings (vélos et véhicules motorisés) fera l'objet d'un marquage au sol et d'une signalétique adaptée afin de sensibiliser les utilisateurs à la cohabitation et aux risques de croisement entre ces deux modes de déplacement.

VIII. Résumé non-technique

I. Introduction

La société GML Estate vise la reconversion d'un immeuble existant de bureaux en un immeuble uniquement dédié à des logements. Le bâtiment se trouve au n°251 du boulevard Sylvain Dupuis. Le projet comprend également le réaménagement paysager du parc adjacent au bâtiment.

II. Présentation

Localisation	Programme
 Figure 95 : Localisation du projet (source : BruGIS)	Le projet vise à : ▪ Démanteler le bâtiment existant pour n'en garder que la structure et les panneaux de façades ; ▪ Supprimer le dernier étage des 6 étages hors-sol et le remplacer par 4 nouveaux étages en structure légère ; ▪ Conserver les niveaux de parking souterrain semi-enterrés pour le stationnement de véhicules motorisés (119) et de vélos (317) ; ▪ Réaménager l'espace végétalisé des abords, notamment en un parc accessible au public.

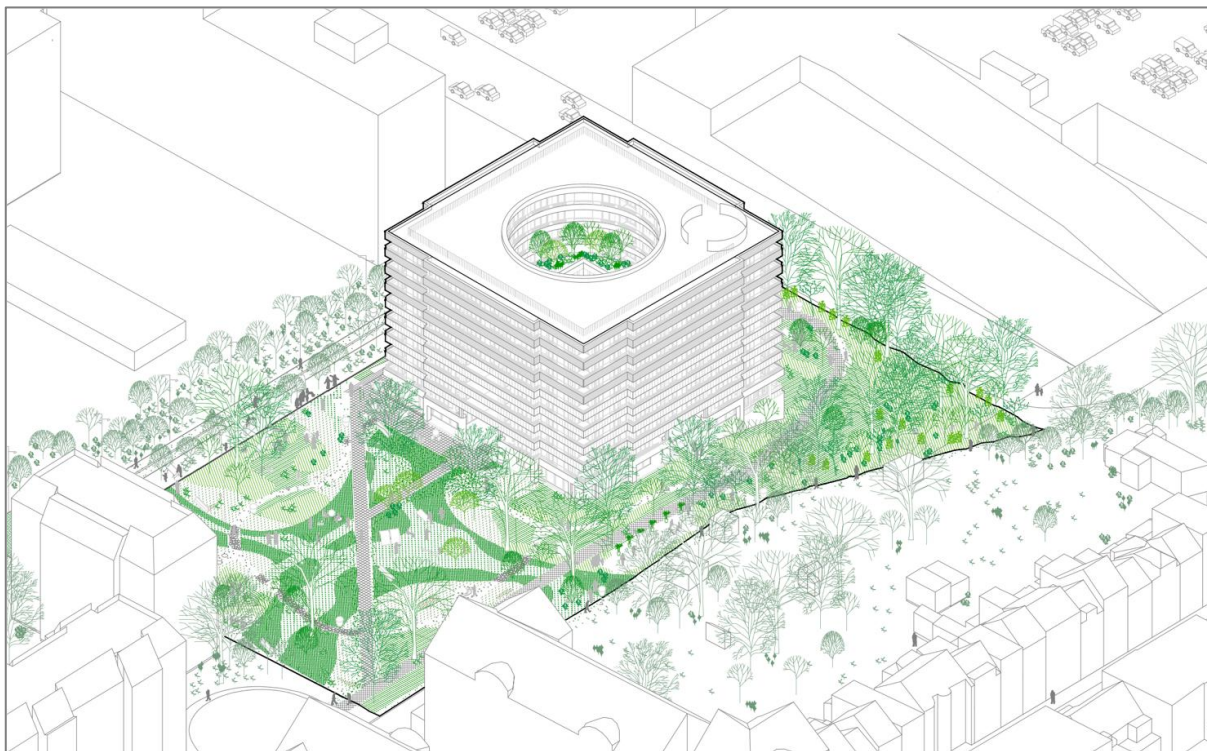


Figure 96 : Visualisation du projet (source : Note explicative)

A noter... qu'en matière de durabilité, le projet inclut :

- 267,6 m² de toitures végétalisées ;
- 60 m³ de récupération d'eau de pluie qui sera réutilisée dans 32 WC et un robinet extérieur ;
- 244 panneaux solaires photovoltaïques.

III. Evaluation des incidences			
Domaines	Contexte	Intégration du projet	Incidences
Urbanisme	PRAS : Zone résidentielle PPAS : Compris de le PPAS « Quartier Vallée du Broeck – Phase 2 » Patrimoine : site compris dans la zone d'extension de la « Ferme du hameau d'Opphem » (entre le XIV^e siècle et XX^e siècle).	PRAS : Changement d'affectation de l'immeuble de bureaux vers une affectation de logements, conformément au PRAS. PPAS : Le projet est conforme aux prescriptions du PPAS. RRU : Une dérogation est sollicitée. Elle concerne l'espace tri à l'extérieur du bâtiment. RCU : le projet ne déroge pas au RCU d'Anderlecht Patrimoine : le projet ne prévoit pas d'excavation importante à l'échelle du site. Dès lors, le risque de dommages à d'éventuels vestiges archéologiques enterrés est limité. Intégration urbanistique : rehausse du gabarit existant (R+5) pour atteindre un R+8, marquant la singularité du bâtiment dans le paysage. Les distances qui séparent chacune des constructions permet une intégration de ces hauteurs en tant qu'éléments ponctuels dans la composition	Incidences positives

III. Evaluation des incidences			
Domaines	Contexte	Intégration du projet	Incidences
Mobilité	Transports en commun : accessibilité moyenne (zone C) Vélo : boulevard S. Dupuis est équipé d'une bande cyclable bidirectionnelle et le boulevard M. Groeninckx-De May, d'un couloir pour les bus et les vélos Piétons : accessibilité au bâtiment en intérieur d'îlot quasi exclusivement par des chemins piétons Stationnement : zone verte et présence du parking public « Westland Shopping Center ». Pas de saturation de l'occupation des voiries adjacentes (occupation du stationnement varie, en moyenne, entre 72 % et 83%) Circulation : Trafic plutôt fluide à tout moment de la journée au niveau des grands boulevard à proximité. Le site est accessible par des voies lentes pour lesquelles aucune information n'est disponible quant à la fluidité (ou non) du trafic	Vélos : aménagement de 317 emplacements vélos dont 16 pour les vélos hors-normes (vélo cargo, ... etc). La capacité projetée respecte les recommandations de Bruxelles Environnement en la matière et sera suffisante pour répondre à la demande. En outre, les dispositifs de stationnement respectent les recommandations du Vademecum vélo, sauf en ce qui concerne la distance minimale pour la manœuvre de certains vélos. Stationnement : la capacité du parking existant sera réduite pour proposer un total de 119 places aux habitants. La capacité du parking projeté est donc inférieure aux prescriptions du RRU mais supérieur aux recommandations de Bruxelles Environnement en la matière. Les besoins de habitants seront rencontrés et les emplacements excédentaires seront mis à disposition des riverains. Circulation : Compte tenu du nombre de véhicules et de la nouvelle répartition horaires des flux, le projet n'a pas d'impact significatif sur la circulation locale.	Incidences positives
Eaux de surface	Eaux usées : de type domestique et limité à l'occupation des bureaux Eaux pluviales : toutes renvoyées à l'égout, sans rétention ni récupération Inondations : partie sud-ouest de la parcelle reprise dans une zone d'aléa d'inondation faible	Eaux usées : de type domestique, liées à une fonction résidentielle. Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales envisagé répond aux lignes directrices de Bruxelles Environnement : il permet la gestion d'une pluie centennale sur la parcelle, via infiltration, tout en optimisant la récupération de l'eau de pluie pour réutilisation dans les toilettes des logements projetés	Incidences positives

III. Evaluation des incidences			
Domaines	Contexte	Intégration du projet	Incidences
Sol et eaux souterraines	Etat du sol : parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol Eaux souterraines : nappe phréatique à une profondeur de 4 m à 8 m (32 m-DNG)	Etat du sol : Pas d'activité à risque pour le sol et les eaux souterraines. Eaux souterraines : seules les sondes géothermiques atteindront une profondeur plus importante que le niveau phréatique (75 m de profondeur, soit un niveau de -35 m-DNG). L'écoulement des eaux souterraines sera donc localement perturbé. Géothermie : les pompes à chaleurs couplées aux sondes géothermiques délivreront le fluide caloporteur à une température stable et relativement constante pour le sol.	Incidences négligeables
Biodiversité	La parcelle est imperméabilisée à 57%. La végétation du site se limite à la cour végétalisée devant le bâtiment, à l'est de la parcelle. Aucun élément du réseau écologique bruxellois n'est repris au sein du site ou à proximité immédiate Peu d'espèces ont été recensées sur le site ou à ses abords immédiats (dans un rayon d'1 km). Pas d'espèces exotiques invasives observées sur site.	Ecosystèmes : 84% des espèces prévues sont indigènes, conformément aux exigences de Bruxelles Environnement. Le plan paysager prévoit une mixité de microhabitats (étendues herbacées, fourrés arbustifs et bosquets arborés) adaptés aux conditions locales (ensoleillement, humidité du sol, ...) et attractifs pour la faune (arbres fruitiers, espèces mellifères, ...). Le projet représente donc une plus-value pour la biodiversité. Aucune clôture n'est prévue, ce qui permet une perméabilité du site à la faune. Coefficient de Biodiversité : supérieur au CBS+ du terrain	Incidences positives
Microclimat	Effet d'îlot de chaleur : moyen à l'échelle du site grâce aux arbres entourant le site et la cour végétalisée à l'est de la parcelle Ensoleillement : ombres portées sur la servitude reliant le Westland Shopping au boulevard Sylvain Dupuis et sur les jardins, voir les façades arrière, des habitations à face, rue A. Willemyns Vent : Les vents dominants ne représentent donc pas une gêne pour les usagers du site.	Effet d'îlot de chaleur : augmentation de la surface végétalisée du site et la végétalisation d'une partie de la toiture du bâtiment principal, soit 232 m². Ces aménagements améliorent ponctuellement la situation actuelle de la parcelle et atténuent l'effet d'îlot de chaleur localement. Ensoleillement : L'élévation de gabarit du bâtiment entraîne une augmentation limitée des ombres sur les bâtiments et espaces extérieurs voisins. Au regard de la course du soleil, le projet Westside voisin est susceptible de générer de l'ombrage sur le site à partir du début d'après-midi et ce jusqu'à environ 17h. Vent : aucun espace de détente (tables, chaises, ...) n'est prévu là où les vents peuvent représenter une source de gêne pour les habitants ou ceux-ci sont protégés, notamment par la végétation.	Incidences positives

III. Evaluation des incidences			
Domaines	Contexte	Intégration du projet	Incidences
Air	Qualité de l'air aux abords du site conditionnée par le trafic routier Immeuble existant chauffé par des chaudières, ce qui induit l'émission de gaz de combustion et participe à la dégradation de la qualité de l'air local.	L'affectation de logement prévue n'est pas de nature à émettre une pollution atmosphérique particulière. Le projet prévoit de remplacer les chaudières existantes par des PAC qui comportent un gaz HFC au fort potentiel de réchauffement climatique. Un contrôle régulier de l'étanchéité sera réalisé. Les rejets d'air de la ventilation hygiénique de feront en toiture ou en façades sans qu'il n'y ait de risque de réinjection de l'air contaminé. Les rejets de ventilation (et de désenfumage) du parking se feront dans le parc accessible au public. La grille de rejets d'air du parking se situera à environ 5 m du sentier prévu pour les piétons et caché dans un massif végétalisé. Les mesures prévues pour le stockage et l'évacuation des déchets permettront d'éviter le développement de nuisances olfactives significatives.	Incidences positives
Energie	Consommation énergétique élevée liée aux besoins en chauffage et en refroidissement, à la présence d'ascenseurs, à l'utilisation du matériel électronique (ordinateurs, imprimantes, ...) ainsi qu'à l'éclairage.	Enveloppe : Les façades de l'immeuble vont être entièrement rénovées et isolées, pour être conformes aux exigences PEB ; Consommation : Les logements présenteront un BNC (Besoin Net en Chauffage) variant entre 6,64 et 14,78 kWh/m², ce qui est inférieur au seuil de 15 kWh/m². L'ensemble des installations HVAC fonctionnera à l'électricité. Chauffage : Géothermie fermée couplée à 2 pompes à chaleurs pour répondre aux besoins en chauffage et une pompe à chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire. Ventilation : Dans les logements, une ventilation à pulsion et extraction mécanique est prévue. Elle sera équipée d'un échangeur de chaleur et le débit de pulsion sera soumis à une détection de CO2. Le parking sera ventilé mécaniquement avec un nouveau groupe d'extraction. Eclairage : De type LED, régulé par détection de présence dans les communs. Energies renouvelables : 244 panneaux photovoltaïques prévus au total.	Incidences positives

III. Evaluation des incidences			
Domaines	Contexte	Intégration du projet	Incidences
Bruit	Contexte sonore local relativement bruyant et principalement caractérisé par le trafic routier des boulevards S. Dupuis et M. Groeninckx-De May. Le site se trouve en zone de bruit 2 (zone résidentielle) et à proximité immédiate d'une zone de bruit 4 (zone à forte mixité)	La principale source de nuisance sonore concerne le fonctionnement des pompes à chaleur, en toitures. Celles-ci seront équipées d'écran acoustique pour réduire cette nuisance. Selon la simulation acoustique réalisée, les normes de bruit ne sont pas dépassées, que ce soit au niveau du voisinage ou au niveau des terrasses du projet. Les terrasses du projet sont construites comme des loggia, ce qui limite la propagation du bruit lorsqu'elles sont occupées.	Pas d'incidences significatives
Déchets	Installations de tri à moins de 15 min à pied du site : bulles à verre, Proxymik. Oliobox à environ 25 min à pied. Présence de poubelles publiques le long de chemin de promenade, au sud du site. Rares dépôts de déchets sauvages constatés	Les déchets produits seront de types domestiques et non-dangereux. Pas de local déchet au sein du bâtiment. Les conteneurs enterrés seront localisés à côté de l'accès au parking vélos, au sud-ouest de la parcelle. En considérant une vidange 2 fois par semaine pour les déchets résiduels et les PMC ainsi qu'une collecte par semaine pour les autres types de déchets, les capacités projetées des conteneurs seront suffisantes. Risque de perturbation de la circulation des voitures et vélos en cas de vidange durant les heures de pointes du matin et/ou du soir.	Pas d'incidences significatives
Socio-économique	« Quartier Moortebeek - Peterbos ». Densité de population supérieure à la moyenne communale et bruxelloise ; Ménage moyen légèrement plus grand que la moyenne bruxelloise avec une majorité de personnes isolées (environ 40%) ; Distance moyenne d'accès au 4 biens de base au sein du quartier est de 240 m, soit un peu moins de 5 minutes à pied. Présence du Westland Shopping à proximité immédiate, proposant une offre diversifiée en commerces et Horeca	144 logements prévus, allant du studio à l'appartement 3 chambres et des locaux polyvalents à dispositions des habitants. Les projections démographiques projetant une augmentation de la population, le projet participera à répondre aux besoins en logements. L'aménagement d'un parking accessible au public permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants. Les 294 nouveaux habitants participeront à la dynamique socio-économique locale.	Incidences positives
Être humain	Le site n'est pas directement accessible avec des trottoirs. Pour rejoindre le site, il faut soit emprunter les accès carrossables depuis la servitude adjacente au	Le projet améliorera le sentiment de sécurité subjective grâce au contrôle social généré par l'occupation des logements en matinée et en soirée, ainsi que par la fréquentation du parc accessible au public.	Incidences positives

III. Evaluation des incidences			
Domaines	Contexte	Intégration du projet	Incidences
	Westland Shopping ou depuis le clos Hof te Ophem après avoir franchi la grille d'accès, soit emprunter les chemins de terres adjacent au site, au sud, ou celui de la cour végétalisée. Le site bénéficie d'un contrôle social limité, et principalement en journée.	Tous les accès (nord, est et sud) pourront être empruntés par les PMR. 5 emplacements parking et 11 logements seront également adaptés pour les PMR. L'accès projeté pour les véhicules d'intervention sera conforme à la réglementation en vigueur et permettra de rejoindre le site par le parc du côté de la façade est. 2 cages d'escaliers par noyau de circulation verticale sont prévues pour l'évacuation des habitants en cas d'incendie. En outre, divers dispositifs de lutte incendie sont prévus (hydrants, extincteurs, désenfumage, ...).	
Chantier	Risque de nuisances concomitantes avec le chantier du projet « Westside » voisin	Calendrier envisagé : démarrage fin 2027 durant 24 mois. Organisation : ▪ Accès via la servitude du Westland Shopping ; ▪ Installations de 2 grues à tour sans que celles-ci empiètent sur les chemins de promenade adjacents à la parcelle ; ▪ Les zones de stockage et de (dé)chargement se trouvent au sein de la parcelle Incidences principales et mesures prises : ▪ Nettoyage des abords lors des phases les plus salissantes ; ▪ Humidification lors de la démolition pour limiter l'émission de poussières dans l'air ; ▪ Pas de groupe électrogène (bruyant), alimentation électrique via cabine haute tension ; ▪ Stockage des déchets dans des conteneurs placés sur des graviers ou des dalles de bétons ; ▪ Pas d'abattage d'arbres à haute-tige ; ▪ Limitation des horaires de chantier...	Incidences significatives