



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
LE COLLÈGE D'ENVIRONNEMENT

28101

YG10P

CALUWAERTS UYTTERHOEVEN avocats
de heer Yannick Grauwels,
de heer Nisrine EL Massoudi,
advocaten,
Potvlietlaan 6

26000 ANTWERPEN

RECOMMANDE

Concerne : Recours introduit par l'ACP A ANDERLECHT, BOULEVARD SYLVAIN DUPUIS, 235-237-239 auprès du Collège d'environnement contre la décision de Bruxelles Environnement de délivrer à votre cliente, la s.a. GLOBAL CARE-ION II, un permis d'environnement tendant à exploiter diverses installations classées, boulevard Sylvain Dupuis, 241 à Anderlecht.

BRUXELLES

29 JAN 2025

CONTACT
T +32 (0)2 432 85 09
rdossantos@urban.brussels

NOS REF.
RDSA/REC - RB 3750/24/1

VOS REF.
28101/YG/NEM/OP

ANNEXES
3 + 8 plans

Collège d'environnement
Mont des Arts, 10-13
1000 Bruxelles

Messieurs les avocats,

Par la présente, nous vous notifions la décision du Collège d'environnement relative au recours visé sous rubrique.

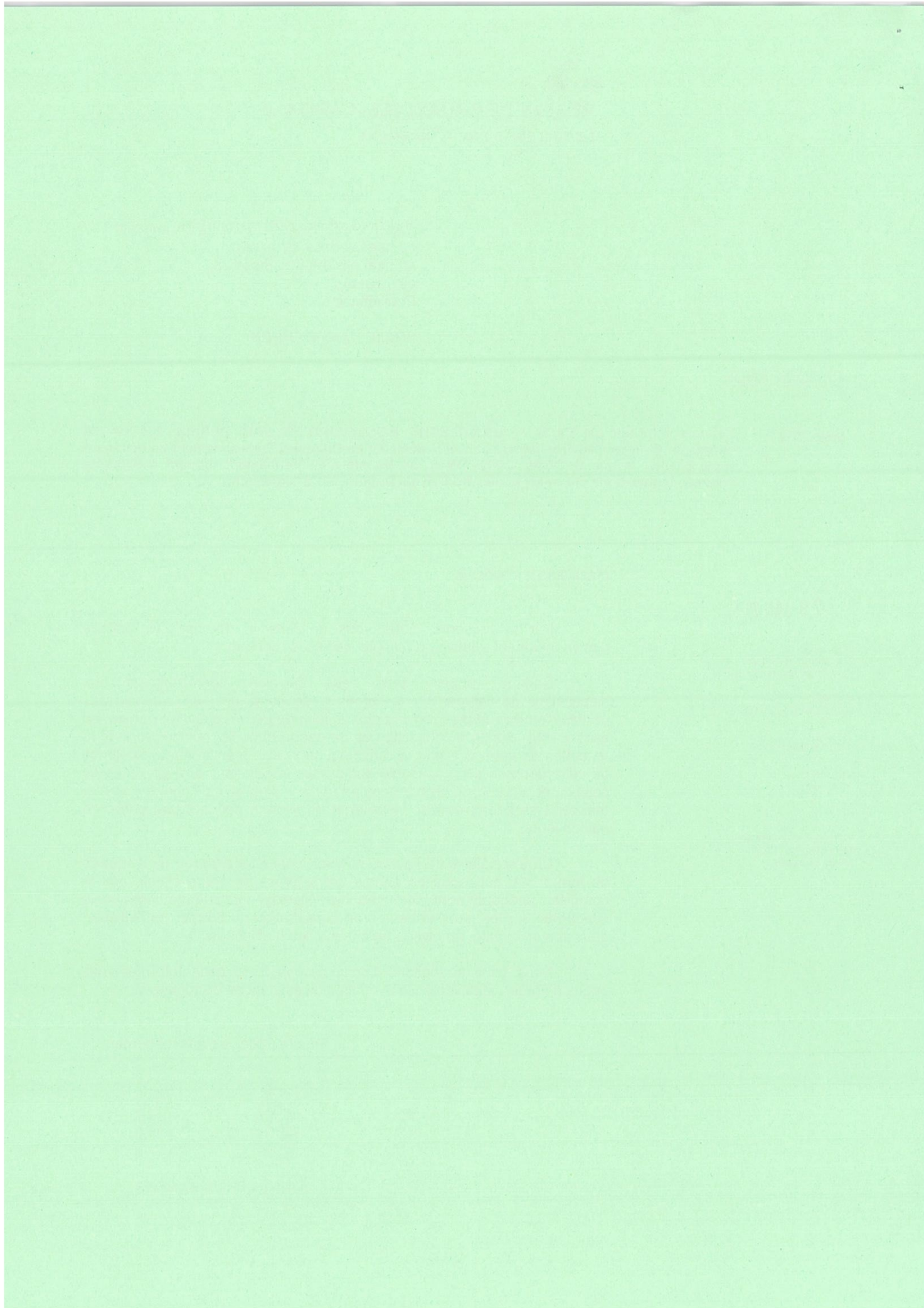
Comme rappelé dans cette décision, conformément aux dispositions de l'article 87 de l'ordonnance du 5 juin 1997 *relative aux permis d'environnement*, en tant que titulaire du permis d'environnement en cause, votre cliente a l'obligation de procéder, dans les quinze jours de la réception de cette décision, à l'affichage d'un avis mentionnant l'existence de cette décision sur l'immeuble abritant les installations et à proximité de celui-ci, en un endroit visible depuis la voie publique. L'affichage doit être maintenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant une durée de quinze jours.

Un exemplaire de l'avis à afficher, composé d'un jeu de 4 feuilles de format A4, est repris en annexe de la présente. Votre cliente doit le compléter adéquatement, notamment en interrogeant l'autorité communale concernée sur les jours et heures de consultation du dossier, et l'afficher, dans son intégralité, au niveau de chaque lieu d'affichage.

Nous vous souhaitons bonne réception de cette lettre et vous prions d'agréer, Messieurs les avocats, nos salutations distinguées.

Pour le Collège d'environnement,

Raquel DOS SANTOS



**Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis
d'environnement**

Recours auprès du Gouvernement

Article 81

§ 1^{er}. Un recours est ouvert (au demandeur et à tout membre du public concerné) auprès du Gouvernement contre la décision du Collège d'environnement ou, en application de l'article 80, § 3, contre la confirmation de la décision attaquée, fût-elle tacite, de l'autorité compétente.

{Art.3, 20° : public concerné : le public qui est touché ou qui risque d'être touché par les incidences d'un projet, ou qui un intérêt à faire valoir lors d'un recours au sens des articles 80 et 81. Aux fins de la présente définition, les associations qui œuvrent en faveur de la protection de l'environnement sur le territoire de la Région sont réputées avoir un intérêt pour introduire un recours, à la condition :

- a) que l'association soit constituée en ASBL ;
- b) que l'ASBL préexiste à la date de l'introduction du dossier de demande de permis d'environnement contesté dans le cadre du recours ;
- c) que l'objet statutaire de l'ASBL soit la protection de l'environnement ;
- d) que l'intérêt dont la lésion est invoquée dans le recours entre dans le cadre de l'objet statutaire de l'ASBL, tel qu'il ressort à la date d'introduction du dossier.}

Par dérogation au premier alinéa, aucun recours n'est ouvert auprès du Gouvernement contre la décision du Collège d'environnement relative à la délivrance, la modification, la suspension ou le retrait d'un agrément.

Le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin entend, à leur demande, le requérant ou son conseil et le Collège d'environnement ou son délégué. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties au recours sont invitées à comparaître.

§ 2. La décision du Gouvernement est notifiée aux parties dans les 60 jours de la date du dépôt, à la poste, de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de 15 jours.

§ 3. Le Gouvernement peut délivrer le certificat, le permis d'environnement, ou donner acte de l'enregistrement, conformément aux dispositions des titres II, IV et IV bis.

Défaut de notification de la décision dans le délai

Article 82

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 81, § 2, le demandeur peut, par lettre recommandée à la poste, adresser un rappel au Gouvernement.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de 30 jours, prenant cours à la date du dépôt, à la poste, de l'envoi recommandé contenant rappel, le demandeur n'a pas reçu de décision, la décision, qui fait l'objet du recours, fût-elle tacite, est confirmée.

**Ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de
milieuvergunningen**

Beroep bij de Regering

Artikel 81

§ 1. De aanvrager en elk lid van het betrokken publiek (kunnen) bij de Regering een beroep instellen tegen een beslissing van het Milieucollege of, met toepassing van artikel 80, § 3, tegen de bevestiging van de bestreden beslissing, al is zij stilzwijgend genomen, van de bevoegde overheid.

{Art.3, 20° : betrokken publiek : het publiek dat de gevolgen ondervindt of zou kunnen ondervinden van een project, of dat belanghebbende is bij een beroep in de zin van artikelen 80 en 81. Voor het doel van deze definitie, wordt de vereniging die ten gunste van milieubescherming werkt op het grondgebied van het Gewest geacht belang te hebben bij het indienen van een beroep, op voorwaarde dat:

- a) de vereniging een VZW is;
- b) de VZW reeds bestaat op het ogenblik dat het aanvraagdossier voor de in het kader van het beroep betwiste milieuvergunning wordt ingediend;
- c) het statutaire doel van de VZW de bescherming van het leefmilieu is;
- d) het geschade belang dat in het beroep ingeroepen wordt, past in het kader van het statutaire doel van de VZW zoals dat omschreven is op de datum van de indiening van het dossier.}

In afwijking op het eerste lid, wordt geen enkel beroep ingesteld bij de Regering tegen de beslissing van het Milieucollege betreffende de afgifte, de wijziging, de schorsing of de intrekking van een erkenning.

De Regering of de persoon die zij hiertoe machtigt hoort, op hun aanvraag, de verzoeker of zijn raadsman en het Milieucollege of zijn gemachtigde. Wanneer een partij vraagt om te worden gehoord, worden ook de andere partijen betrokken bij het beroep opgeroepen.

§ 2. De beslissing van de Regering wordt aan de partijen betekend binnen 60 dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat. Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met 15 dagen verlengd.

§ 3. De Regering kan het attest, de milieuvergunning afgeven, of de registratie bevestigen, overeenkomstig de bepalingen van de titels II, IV en IV bis.

Geen kennisgeving van de beslissing binnen de termijn

Artikel 82

Indien de beslissing niet ter kennis wordt gebracht binnen de in artikel 81, § 2 voorgeschreven termijn, kan de aanvrager bij een ter post aangetekende brief de Regering een aanmaning sturen.

Indien de aanvrager geen beslissing heeft ontvangen bij het verstrijken van een nieuwe termijn van 30 dagen die ingaat op de dag waarop de aangetekende aanmaningsbrief ter post is afgegeven, dan is de beslissing waartegen beroep wordt ingesteld, ook al is zij stilzwijgend genomen, bevestigd.

Délai d'introduction du recours

Article 83

Le recours est adressé à l'autorité compétente, par lettre recommandée à la poste, dans les 30 jours :

- 1° de la réception de la notification de la décision ou de l'expiration du délai pour statuer;
- 2° si la décision ne doit pas être notifiée, de l'affichage de la décision ou de la déclaration par le titulaire du permis ou par le déclarant à proximité de l'installation, en un endroit visible depuis la voie publique;
- 3° à défaut d'affichage, de la prise de connaissance de la décision, notamment via la publication de la décision par voie électronique au moyen du registre tenu par l'Institut et rendu accessible au public conformément à l'article 86 ;
- 4° de la publication par extrait de l'agrément ou de l'enregistrement au Moniteur belge.

Droit de dossier

Article 100

§ 1^{er}. Un droit de dossier, dont le produit est versé directement et intégralement au Fonds pour la protection de l'environnement, est levé à charge de toute personne physique ou morale qui introduit une déclaration, une demande auprès de l'autorité compétente, conformément à la présente ordonnance, afin d'obtenir un certificat ou un permis d'environnement ou un agrément, ainsi qu'à charge de toute personne physique ou morale qui exerce un recours auprès de l'autorité compétente, conformément aux articles 80 et 81 de la présente ordonnance.

Le droit de dossier, visé à l'alinéa 1^{er}, est dû, à la date d'introduction, par la personne physique ou morale de la déclaration, de la demande de certificat ou de permis d'environnement ou du recours.

Le montant du droit de dossier, visé à l'alinéa 1^{er}, est fixé comme suit :

(...)

- 5° 125 EUR pour toute demande de permis d'environnement relatif à une installation de classe II, à une installation de classe ID, pour toute demande d'agrément par une personne physique, ainsi que pour les personnes physiques ou morales qui exercent un recours.

Un récépissé de paiement du droit précité doit être joint au recours.

Le droit de dossier de 125 euro doit être versé au n° de compte BE51 0912 3109 6162 (BIC: GKCCBEBB) du Service Public de la Région de Bruxelles-Capitale avec, en communication, la mention "Recours au Gouvernement".

Termijn van indiening van het beroep

Artikel 83

Het beroep wordt gericht aan de bevoegde overheid, per ter post aangetekende brief, binnen de dertig dagen:

- 1° na de ontvangst van de kennisgeving van de beslissing of bij het verstrijken van de termijn om uitspraak te doen;
- 2° als de beslissing niet moet worden meegedeeld, na het uithangen van de beslissing of van de aangifte door de houder van de vergunning of door de aangever in de buurt van de inrichting, op een plaats die zichtbaar is van op de openbare weg;
- 3° bij ontbreken van uithanging, na kennisneming van de beslissing, met name via de elektronische bekendmaking van de beslissing door middel van het register bijgehouden door het Instituut en toegankelijk voor het publiek, overeenkomstig artikel 86;
- 4° na de bekendmaking bij uittreksel van de erkenning of de registratie in het Belgisch Staatsblad.

Dossierrecht

Artikel 100

§ 1. Een dossierrecht, waarvan de opbrengst rechtstreeks en integraal in het Fonds voor bescherming van het leefmilieu wordt gestort, wordt geheven ten laste van elke natuurlijke of rechtspersoon die een aangifte, een aanvraag bij de overeenkomstig deze ordonnantie bevoegde overheid indient voor het verkrijgen van een milieu-atteest, een milieuvergunning of een erkenning, alsook ten laste van elke natuurlijke of rechtspersoon die overeenkomstig de artikelen 80 en 81 van deze ordonnantie een beroep bij de bevoegde overheid indient.

Het in het eerste lid bedoelde dossierrecht is verschuldigd op de datum waarop de natuurlijke of rechtspersoon een aangifte, een aanvraag om een milieu-atteest of -vergunning of het beroep indient.

Het bedrag van het in het eerste lid bedoelde dossierrecht wordt vastgesteld als volgt:

(...)

- 5° 125 EUR voor elke aanvraag om een milieuvergunning betreffende een inrichting van klasse II, een inrichting van klasse ID, voor elke aanvraag om een erkenning ingediend door een natuurlijke persoon, alsook voor de natuurlijke of rechtspersonen die een beroep indienen.

Een bewijs van betaling van voormeld dossierrecht moet worden gevoegd bij het beroepsschrift.

De dossierrecht van 125 euro moet worden betaald op rekening nr. BE51 0912 3109 6162 (BIC: GKCCBEBB) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel met de mededeling "Beroep bij de Regering"



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
LE COLLÈGE D'ENVIRONNEMENT

RB 3750/24/1 – 25/3618

DECISION

CONCERNE : Recours introduit par l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES, À ANDERLECHT, BOULEVARD SYLVAIN DUPUIS 235-237-239 contre la décision de Bruxelles Environnement de délivrer un permis d'environnement à la s.a. GLOBAL CARE-ION II visant à exploiter diverses installations classées dans un futur immeuble regroupant diverses fonctions, boulevard Sylvain Dupuis, 241-249 à Anderlecht.

Vu l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, ci-après dénommée « l'ordonnance », et ses arrêtés d'application ;

Vu le dossier administratif, et particulièrement :

- la demande de permis d'environnement de classe 1B introduite par la s.a. GLOBAL CARE-ION II, réceptionnée par Bruxelles Environnement le 27 décembre 2022, tendant à exploiter diverses installations classées dans un futur immeuble regroupant diverses fonctions, boulevard Sylvain Dupuis, 241-249 à Anderlecht ;
- les avis de réception de dossier incomplet délivrés par Bruxelles Environnement les 10 février et 5 mai 2023 ;
- l'accusé de réception de dossier de demande de permis d'urbanisme complet délivré par Urban le 5 mai 2023 ;
- l'accusé de réception de dossier complet délivré par Bruxelles Environnement le 5 juillet 2023 ;
- l'avis du SIAMU sur la demande de permis d'environnement émis le 30 juillet 2023 et réceptionné par Bruxelles Environnement le 3 août 2023 ;
- le procès-verbal de clôture de l'enquête publique relative aux demandes de permis d'environnement et de permis d'urbanisme, organisée du 20 août au 18 septembre 2023 sur le territoire de la commune d'Anderlecht, attestant que 16 lettres de réclamations, dont une hors délai, et deux pétitions contenant respectivement 9 et 72 signatures ont été introduites ;
- l'avis unanime favorable sous conditions émis par la commission de concertation sur le projet le 27 septembre 2023 ;
- l'avis favorable sous conditions émis par le Collège des Bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht sur le projet le 24 octobre 2023 ;
- le courrier adressé par Urban à la s.a. GLOBAL CARE-ION II le 30 octobre 2023 lui demandant de modifier les plans de son projet afin de se conformer aux conditions émises par la commission de concertation ;
- les documents relatifs au projet modifié réceptionnés par Bruxelles Environnement le 26 mars 2024 ;
- les avis de réception de dossier incomplet délivrés par Bruxelles Environnement les 21 mai et 6 juin 2024 sur la demande de permis d'environnement modifiée ;
- l'accusé de réception de dossier complet délivré par Urban le 29 mai 2024 sur la demande de permis

d'urbanisme modifiée ;

- l'accusé de réception de dossier complet délivré par Bruxelles Environnement le 23 juillet 2024 sur la demande de permis d'environnement modifiée ;
- la décision de Bruxelles Environnement du 25 septembre 2024 de délivrer le permis d'environnement sollicité, décision notifiée le 26 septembre 2024 à la s.a. GLOBAL CARE-ION II ;
- l'avis relatif à la décision de Bruxelles Environnement, affiché par la s.a. GLOBAL CARE-ION II du 2 au 16 octobre 2024 ;
- le recours introduit le 15 novembre 2024 par l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES, À ANDERLECHT, BOULEVARD SYLVAIN DUPUIS 235-237-239, ci-après dénommée « ACP SYLVAIN DUPUIS » ;
- la note en réplique par rapport au recours transmise le 23 décembre 2024 par le conseil de la s.a. GLOBAL CARE-ION II au Collège d'environnement et communiquée au conseil de la requérante et à Bruxelles Environnement le 2 janvier 2025 ;
- la note d'observations transmise le 29 décembre 2024 par Bruxelles Environnement au Collège d'environnement, au conseil de la requérante et à la s.a. GLOBAL CARE-ION II ;
- les informations complémentaires transmises les 6 et 7 janvier 2025 par Bruxelles Environnement au Collège d'environnement ;
- les informations complémentaires transmises le 10 janvier 2025 par le conseil de la s.a. GLOBAL CARE-ION II au Collège d'environnement.

Entendu le rapport de Madame Déborah PLETINCKX en séance du 6 janvier 2025.

Entendu, lors de cette même séance, Monsieur Philippe DE MAYER, de la srl MRP GROUP, syndic de l'ACP SYLVAIN DUPUIS, requérante, Monsieur Nicolas OGONOWSKI, Monsieur Michel VAN DAMME et Madame Christine PRON, copropriétaires de l'ACP SYLVAIN DUPUIS, Maître Geoffroy GENERET, conseil de l'ACP SYLVAIN DUPUIS, Monsieur Steven DE COCK, administrateur délégué/représentant permanent de la s.a. GLOBAL CARE-ION II, titulaire du permis d'environnement critiqué, Maître Kristiaan CALUWAERTS, conseil de la s.a. GLOBAL CARE-ION II, Monsieur Owen PHILIPS, collaborateur de Maître Kristiaan CALUWAERTS, Monsieur Pierre-Edouard VERHAEGHE, gestionnaire du dossier à Bruxelles Environnement, et Madame Delphine CLESSE, juriste à Bruxelles Environnement.

1. La demande de permis d'environnement

Le 27 décembre 2022, Bruxelles Environnement réceptionne une demande de permis d'environnement introduite par la s.a. GLOBAL CARE-ION II visant à exploiter diverses installations classées dans un futur immeuble à construire aux n^{os} 241-249 du boulevard Sylvain Dupuis à Anderlecht.

Cette demande de permis d'environnement s'intègre dans le cadre d'un projet mixte au sens de l'article 3, 6°, de l'ordonnance.

Le projet vise à démolir le bâtiment existant, de 8 étages, puis à construire un immeuble de 26 étages regroupant plusieurs fonctions et un parking souterrain de 2 niveaux. Les étages du bâtiment seront occupés par :

- rez-de-chaussée et R+1 : un équipement culturel comportant un théâtre (environ 500 places), un foyer, un café et des ateliers d'artistes,
- R+2 à R+4 : une maison de repos pouvant accueillir 90 résidents,
- R+5 à R+6 : une résidence services de 14 unités, équipées chacune d'une chambre, d'une salle de bain, d'un séjour/salle à manger, d'une cuisine et d'un jardin d'hiver, pour des personnes autonomes qui souhaitent néanmoins bénéficier d'une assistance,
- R+7 à R+11 : un hôtel de 47 chambres, avec une partie dédiée aux séjours de longue durée (27 appartements d'environ 50 m² équipés d'une chambre, d'une salle de bain, d'un séjour/salle à manger, d'une cuisine et d'un jardin d'hiver) et une partie dédiée aux séjours de plus courte durée (20 chambres d'en

- moyenne 25 m² avec salle de bain),
- R+12 : l'accueil et le skybar de l'hôtel,
- R+13 à R+25 : 65 logements,
- R+26 : le restaurant de l'hôtel de 60 couverts.

La dernière version du projet a les caractéristiques suivantes :

- il s'implante sur une parcelle cadastrale d'une superficie totale de 4 581 m² ;
- le site sera à 66 % imperméabilisé, contre 99 % actuellement ;
- l'emprise au sol de l'immeuble projeté sera de 2 467 m² (54 % de la superficie du site), soit une emprise au sol inférieure à celle de l'immeuble actuel (2 916 m² ; 64 % de la superficie du site) ;
- la superficie totale de plancher hors-sol du projet, tous étages hors sol confondus, sera d'environ 25 200 m² contre 7 529 m² actuellement ;
- trois niveaux de sous-sol seront créés, deux pour le parking souterrain et un pour le parking vélo, les loges du théâtre, les vestiaires de la maison de repos et les locaux techniques ; une excavation jusqu'à 12 m sous le niveau du sol sera nécessaire ; l'eau souterraine est présente à environ 1 m sous le niveau du sol ; cependant, les effets de la construction souterraine sur le régime hydrologique seront négligeables et aucun drainage passif n'est nécessaire ;
- les 65 logements se répartiront en 13 studios, 1 appartement d'une chambre, 39 appartements de deux chambres et 12 appartements de trois chambres ;
- le parking souterrain comportera un total de 128 emplacements pour véhicules à moteur (60 emplacements au niveau -2 et 68 emplacements au niveau -3), dont 30 avec bornes de recharge, contre un total de 47 emplacements actuellement ; ces emplacements seront loués aux employés et aux résidents de l'immeuble ; les visiteurs du site (théâtre) seront dirigés vers le parking du centre commercial voisin à partir duquel ils pourront rejoindre le site à pied via une passerelle ;
- 331 emplacements pour vélos seront aménagés au niveau -1 du parking, dont 28 pour les employés (dans un local de 63,2 m²), 139 pour les visiteurs (dans un local de 278,2 m²) et 164 pour les logements et l'hôtel (dans un local de 330,9 m²) ;
- 2 emplacements pour les livraisons sont prévus au sud du bâtiment ; ces livraisons devraient avoir lieu pendant la journée (entre 7h et 19h) ; exceptionnellement, il pourrait y avoir des livraisons de matériel spécifique pour le théâtre, en fonction des événements ; la fréquence des livraisons est estimée à deux fois par semaine pour la blanchisserie, une fois par semaine pour le skybar et une à deux fois par semaine pour les autres fonctions ;
- 835 m² de toitures vertes sont prévues, contre aucune actuellement ;
- concernant la gestion des eaux de pluie, le projet prévoit d'installer une citerne de récupération d'eau de pluie de 44 m³ pour un usage sanitaire et l'irrigation, des toitures vertes permettant de stocker 8,6 m³, deux noues d'infiltration de respectivement 12 et 9 m³, des massifs d'infiltration de 60 m³ et des caissons d'infiltration de 150 m³ ;
- 812 m² de surfaces de pleine terre sont prévues (contre 40 m² actuellement) ; cette zone sera aménagée avec de la végétation arbustive, herbacée et des arbres à hautes tiges ; par ailleurs, la toiture du R+5 sera aménagée en grand jardin collectif pour les résidents de la maison de repos, la résidence services et les appartements ; la toiture du R+12 sera quant à elle en partie aménagée en terrasse pour le skybar ; le reste de la surface de cette toiture sera aménagée en construction végétalisée, avec différentes épaisseurs de substrat.

Le 25 septembre 2024, Bruxelles Environnement décide de délivrer le permis d'environnement sollicité par la s.a. GLOBAL CARE-ION II. Il autorise l'exploitation des installations classées suivantes :

n° rubrique	installations	puissances, quantités, débits	classe
45.1A	Dépôt de déchets dangereux	5 m ²	2
45.3A	Dépôt de déchets dangereux liquides	100 litres	2
68.B	Parking couvert	128 véhicules	1B
79.A	Dépôt de déchets de soins à risque	1 m ²	1B
104.A	Groupe de secours	160 kW	3
121.B	Dépôt de substances ou préparations dangereuses autres qu'inflammables, nocives ou irritantes	900 kg	3
132.B	Installations de réfrigération	2 circuits de 150 kW, 30,85 kg de R410A et 64,4 T.eq.CO ₂	2

135.A	Salle de spectacle	643 personnes (480 places debout, 163 places assises) 635 m ²	2
148.A	Transformateurs statiques à huile	2 x 800 kVA	3
153.A	Ventilateur (extraction et pulsion)	25 600 m ³ /h	2

Il s'agit du permis d'environnement attaqué.

Contre ce permis, un recours est introduit par l'ACP SYLVAIN DUPUIS.

2. Recevabilité du recours

L'article 80, § 1^{er}, de l'ordonnance dispose qu' « *{u}n recours est ouvert au demandeur et à tout membre du public concerné auprès du Collège d'environnement contre les décisions, fussent-elles tacites, résultant de l'application des articles 7bis, 7ter, 17, 32, 36, 43, 47, 51, 53, 62, 64, 65, 67, 68, 73, 74bis, 76bis, 77, 78/2, § 2, 78/4, § 2, 78/4ter et 78/5 de la présente ordonnance. (...)* »

L'article 3, 20°, de l'ordonnance donne la définition du public concerné, à savoir « *le public qui est touché ou qui risque d'être touché par les incidences d'un projet, ou qui a un intérêt à faire valoir lors d'un recours au sens des articles 80 et 81* ».

L'ACP SYLVAIN DUPUIS représente les copropriétaires de l'immeuble situé aux n^{os} 235, 237 et 239 du boulevard Sylvain Dupuis à Anderlecht, soit l'immeuble voisin du site visé par le permis d'environnement délivré. Il s'ensuit que le recours est recevable *ratione personae*.

En vertu de l'article 83, 2°, de l'ordonnance, le recours introduit par une personne à qui la décision attaquée ne doit pas être notifiée est adressé à l'autorité compétente, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours « *de l'affichage de la décision ou de la déclaration par le titulaire du permis ou par le déclarant à proximité de l'installation, en un endroit visible depuis la voie publique* ». L'article 87 de l'ordonnance précise que l'affichage de l'avis relatif aux décisions d'octroi de permis d'environnement « *doit être maintenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant une durée de quinze jours* ».

Il ressort d'une jurisprudence du Conseil d'État que « *lorsque le législateur prévoit que la publication d'un acte doit réglementairement se faire par un affichage pendant un nombre de jours déterminé, le délai de recours au Conseil d'État commence à courir le lendemain du dernier jour de la période d'affichage, même à l'égard des personnes qui en auraient eu connaissance précédemment. (...)* » (C.E. n° 224.924 du 1^{er} octobre 2013).

Il y a lieu, dans le cadre des recours portés devant le Collège d'environnement, de s'inspirer de cette jurisprudence favorable à la participation du public aux procédures décisionnelles en matière d'environnement. Dès lors, le délai dont les tiers disposent pour introduire un recours s'achève 30 jours après la fin de la période réglementaire d'affichage de 15 jours.

En l'espèce, il ressort du dossier administratif que la décision attaquée a été affichée du 2 au 16 octobre 2024. Dès lors, le délai dont les tiers disposaient pour introduire un recours s'achevait le 15 novembre 2024.

Le recours de l'ACP SYLVAIN DUPUIS ayant été introduit auprès du Collège d'environnement le 15 novembre 2024, il est donc recevable *ratione temporis*.

3. Le recours

Dans son recours, l'ACP SYLVAIN DUPUIS fait valoir les éléments suivants :

- le permis critiqué porte sur un « *mégaprojet* » puisqu'il concerne la construction et l'exploitation d'un immeuble de 26 étages, en totale rupture et disproportion avec l'environnement bâti immédiat ;
- cette construction et exploitation est de nature à générer des nuisances conséquentes pour les riverains et une surcharge environnementale majeure à maints égards (mobilité, nuisances sonores, nuisances liées au vent, problèmes liés à l'écoulement des eaux) ;

- la commission de concertation s'est longuement attachée à la problématique urbanistique et très peu à la problématique environnementale ;
- aucune solution sérieuse n'est proposée concernant la pression automobile, tant du point de vue de la circulation que du stationnement ; il est illusoire de considérer que la construction d'un tel immeuble et l'exploitation d'une salle de spectacle d'une capacité de 643 personnes ne généreront pas des problèmes majeurs de stationnement en surface et aux abords du bâtiment, avec des conséquences directes sur la qualité de vie, la circulation et la mobilité des riverains ; le rapport d'incidences minimise manifestement les nuisances potentielles ;
- au sujet des nuisances liées au vent, le rapport d'incidences considère qu'il n'y aura pas d'effet « *canyon* » et que l'immeuble pourrait même avoir un effet « *coupe-vent* » ; toutefois, il sera trois fois plus haut que les immeubles à proximité ; la mise en place de surfaces végétales ne semble pas suffisante pour supprimer ou limiter les effets du vent d'une telle configuration sur le plan sonore et le plan de la pollution ;
- la problématique de l'écoulement des eaux souterraines n'a pas été adéquatement appréhendée ; la nappe phréatique est, à l'endroit du site, particulièrement peu profonde ; l'exploitation du parking projeté en sous-sol aura une incidence manifeste sur la nappe ;
- il découle de ces observations que l'autorité délivrante n'a pas adéquatement pris en compte l'ensemble des interactions et des incidences potentielles suscitées par le projet, en contraction avec ce qu'impose l'article 55 de l'ordonnance.

L'ACP SYLVAIN DUPUIS conclut son recours en demandant au Collège d'environnement de réformer la décision entreprise et « *d'émettre un avis défavorable* » sur le permis d'environnement sollicité.

4. La réplique de la titulaire du permis d'environnement critiqué

Dans son courrier du 23 décembre 2024, la s.a. GLOBAL CARE-ION II réplique comme il suit aux arguments de la requérante :

- concernant le gabarit du projet : cette critique vise l'incidence de la construction sur le bon aménagement des lieux et non l'incidence de l'exploitation des installations classées ; par ailleurs, ce gabarit a été pris en compte dans les instruments de planification et dans le permis d'urbanisme qui n'a pas été contesté ;
- concernant les nuisances liées à la mobilité : l'étude de mobilité contenue dans le rapport d'incidence a été réalisée avec beaucoup de soin et sur la base de chiffres concrets ; elle montre que le projet nécessite 405 places de parking, dont 268 pour les visiteurs ; elle a ensuite examiné s'il existait suffisamment d'options de stationnement dans la zone, sans que cela ait une incidence sur les options de stationnement des résidents ; 128 places de parking souterrain seront exclusivement réservées aux employés et aux résidents ; les visiteurs peuvent utiliser le centre commercial Westland, situé à proximité, qui offre 2 342 places de stationnement ; les simulations montrent que cette capacité est suffisante pour répondre à la demande des visiteurs, y compris ceux du théâtre, même pendant les pics d'affluence potentiels, comme lors des matchs de football ; le rapport indique également que l'incidence du projet sur le trafic aux heures de pointe est minime ; la principale augmentation du trafic est attendue en soirée en raison de la présence du théâtre ; le rapport contient également des simulations et des recommandations détaillées, telles que des dispositions flexibles en matière de stationnement et la promotion de la mobilité durable ; ces mesures permettent d'éviter les encombrements potentiels et de promouvoir les modes de transport durables ; l'étude de mobilité montre aussi qu'il y a suffisamment de places de stationnement dans la zone, ce qui signifie que les résidents n'auront pas à craindre une pénurie de places de stationnement ; enfin, la titulaire du permis a conclu un accord avec le centre commercial Westland afin d'autoriser les visiteurs du théâtre à garer leur voiture sur le parking du centre commercial et le permis critiqué impose l'interdiction d'organiser un événement 3 heures avant, pendant et 3 heures après un match de football dans le stade voisin ;
- concernant les nuisances causées par le vent : elles sont dues à la taille et à la hauteur du bâtiment et non aux installations classées autorisées ; ces nuisances ne constituent pas un élément d'appréciation dans le cadre de l'autorisation environnementale ;
- concernant l'incidence sur les eaux souterraines : le rapport d'incidences confirme que l'aquifère dans la zone du projet est relativement peu profond (entre 0,8 et 1,5 mètres sous le niveau du sol) ; cependant, les simulations montrent que les variations du niveau des eaux souterraines restent faibles, avec une augmentation maximale de seulement 30 cm, ce qui n'augmente pas le risque d'inondation ; pendant la phase de construction, il y aura un abaissement temporaire de l'aquifère mais ce phénomène sera contrôlé par l'utilisation des meilleures techniques disponibles ; le rapport indique qu'après l'achèvement des travaux, le niveau des eaux souterraines reviendra à son niveau d'origine, qu'aucune incidence négative permanente n'est attendue et qu'aucun drainage supplémentaire n'est nécessaire ; aucune incidence significative n'est

également attendue sur les bâtiments ou infrastructures environnants ; malgré ces conclusions, la décision attaquée impose l'installation d'un système de drainage passif afin de compenser les éventuelles perturbations causées par le projet ; en outre, le projet contribuera à améliorer l'infiltration de l'eau de pluie grâce à la création d'espaces verts, de bassins d'infiltration et de surfaces semi-perméables ; ces interventions garantissent que les eaux de pluie seront tamponnées et infiltrées localement ;

- concernant la décision qui serait insuffisamment motivée et étayée : la requérante semble confondre deux informations, à savoir la taille des installations et la taille du bâtiment dans lequel les installations sont exploitées ; or, la jurisprudence du Conseil d'État indique clairement que la procédure de permis d'environnement se concentre uniquement sur l'incidence de l'exploitation des installations classées ; les aspects liés à la construction, tels que l'incidence visuelle, la hauteur ou la taille du bâtiment, ne relèvent pas de l'évaluation de ce permis ; en outre, l'objection selon laquelle le rapport d'incidences serait défectueux est contredite par les faits puisque celui-ci traite tous les aspects pertinents de manière approfondie ; les avis, études et analyses de risques joints au dossier ont été correctement réalisés ; enfin, les mesures et conditions imposées dans le permis critiqué offrent des garanties suffisantes pour réduire les nuisances à un niveau acceptable ; il n'y a donc pas de manque de justification.

La s.a. GLOBAL CARE-ION II conclut ses arguments en demandant au Collège d'environnement de rejeter les objections de la requérante dans leur intégralité et de confirmer le permis d'environnement délivré.

5. La position de Bruxelles Environnement

Dans sa note d'observations du 29 décembre 2024, Bruxelles Environnement expose le point de vue suivant :

« a) Mobilité

La requérante attire l'attention sur les nuisances induites par le projet au niveau du stationnement et de la pression automobile en voirie et soutient que celles-ci n'auraient pas été prises en compte de manière suffisante dans la décision.

Le rapport d'incidences a étudié les besoins en stationnement engendrés par le projet ainsi que l'impact sur le trafic automobile :

- Trafic automobile

Les activités qui généreront le plus d'augmentation sur le trafic sont celles relatives à la salle de spectacle. Cependant, celles-ci seront organisées en-dehors des heures de pointe, n'impactant dès lors pas la circulation des travailleurs qui entrent et sortent de la Région de Bruxelles-Capitale. De plus, le permis d'environnement stipule bien que les activités théâtrales ne peuvent être organisées en même temps que les matchs de football ayant lieu au stade d'Anderlecht, réduisant ainsi les risques d'afflux majeurs de conducteurs et donc d'une saturation de la voirie.

- Le stationnement

Le projet prévoit une offre de stationnement limitée aux futurs habitants et travailleurs du site (128 emplacements). En ce qui concerne le stationnement des spectateurs de la salle de spectacle, ceux-ci pourront se stationner sur le parking du shopping du Westland. Cet accès est assuré via une convention signée entre le demandeur et l'exploitant du shopping.

Le rapport d'incidences a évalué les besoins en stationnement selon plusieurs scénarios contraignants comme lors d'une journée d'affluence au shopping d'Anderlecht (par exemple : lors des fêtes de fin d'année) et le déroulement d'un match de football au stade d'Anderlecht. Le chargé d'études a bien mis en évidence que l'offre en stationnement ne serait pas suffisante pour accueillir les visiteurs du shopping, d'un match de foot et de la salle de spectacle de manière simultanée. Dès lors, celui-ci indique bien que des mesures spécifiques doivent être prises par l'exploitant afin d'éviter un report du stationnement en voirie en s'assurant notamment que les représentations théâtrales n'auront pas lieu au même moment que les matchs de football. Cette recommandation a été reprise comme imposition dans le permis d'environnement avec notamment l'imposition d'un battement de 3h entre la fin et le début de ces événements afin d'assurer une rotation de stationnement suffisante.

Il est également recommandé au futur exploitant de la salle de spectacle d'inciter à l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture, comme le vélo et les transports en commun, afin d'éviter l'utilisation de la voiture individuelle en rédigeant notamment un plan de transport lors d'événements. Ces impositions sont reprises dans le permis d'environnement.

Le projet a également fait l'objet d'une demande d'avis auprès de Bruxelles Mobilité. Le rapport émis par cette instance, bien que défavorable concernant le réaménagement des abords, n'a pas émis de remarque concernant l'offre en stationnement et le flux de mobilité. La Commission de Concertation a dans ses conditions imposé de respecter l'avis émis par Bruxelles Mobilité.

En conclusion, la remarque de la requérante n'est pas fondée car le permis d'environnement a bien tenu compte des différentes remarques et observations émanant du rapport d'incidences et les a traduites en conditions imposées au demandeur et à l'exploitant.

b) Nuisances liées au vent

Les nuisances relatives au vent, courants d'air, effet « canyon » dues au gabarit et à la morphologie du bâtiment ne sont pas du ressort du permis d'environnement mais du permis d'urbanisme. Dès lors, Bruxelles Environnement, et le Collège d'environnement sur recours, n'a pas à se prononcer sur les possibles nuisances relatives à ce domaine.

Bruxelles Environnement rappelle néanmoins qu'une étude sur les risques de nuisances et dangers du vent a été réalisée et que celle-ci conclut la présence de nuisances mais qu'elles peuvent être atténuées moyennant la prise de certaines mesures.

6 Conclusions

Le présent rapport décrit une étude de vent réalisée par **Actiflow** pour le projet Westside à Anderlecht. Le climat éolien local sera influencé par l'implantation du nouveau bâtiment. **Actiflow** a été chargé de réaliser une évaluation sur le climat éolien au sol en situation actuelle et une évaluation sur le climat éolien au sol et sur les balcons et toits-terrasses en situation future. Pour l'analyse, la norme néerlandaise "NEN 8100:2006: Nuisance et danger du vent dans l'environnement bâti" a été utilisée. Un modèle géométrique du bâtiment et de ses abords a été établi. Une grille de calcul à haute résolution a été construite autour de cette géométrie comme base pour les simulations de l'écoulement du vent en Mécanique des Fluides Numérique (MFN ou CFD – "Computational Fluid Dynamics" en Anglais).

Les résultats ont montré ce qui suit :

- Le climat éolien dominant dans la situation actuelle est relativement calme et peut être classé dans la catégorie de nuisance du vent A (adapté à toutes les activités piétonnes).
- Aucun risque ou risque réduit de danger du vent n'a été constaté dans la zone d'aménagement dans la situation actuelle.
- L'implantation du nouveau bâtiment aura une influence sur le climat éolien au niveau du sol, comme on peut en effet s'y attendre avec l'installation d'un immeuble de grande hauteur en tissu urbain. Cela est principalement dû au fait que le bâtiment est significativement plus haut que les bâtiments environnants et les façades les plus critiques point de vue vent sont orientées dans la direction du vent la plus courante.
Le climat éolien dans la zone d'aménagement, après implantation du nouveau bâtiment, variera de la classe de nuisance du vent A (adapté à toute activité piétonne) à la classe de nuisance du vent D (uniquement moyennement adapté

à l'activité marche rapide). Une petite zone avec classe de nuisance du vent E est présente localement.

- Des mesures visant à améliorer localement le climat éolien sont recommandées pour les zones plus venteuses autour de l'édifice. La nécessité ou non de prendre des mesures dépendra de l'utilisation prévue des zones concernées. Des mesures possibles sont décrites au chapitre 5.
- Les balcons sont tous équipés de pare-vent pouvant être fermés par les résidents. Cela permet aux résidents de choisir de laisser ou non le vent entrer sur le balcon. Cela garantit une perception optimale du climat éolien.
- Quelques terrasses-toits ont un climat éolien inadapté à leur utilisation confortable. Pour améliorer le climat éolien, il est recommandé de placer un garde-corps (fermé) d'1,5 m minimum de haut le long des bords du toit-terrace. En outre, de la végétation peut être utilisée pour créer localement des zones à l'abri du vent où les gens peuvent s'asseoir confortablement.

Pour la mise en place de toute mesure, **Actiflow** peut être consulté pour en évaluer l'efficacité.

c) Écoulement des eaux et nappe aquifère

Bruxelles Environnement estime la remarque non fondée. En effet, le demandeur a commandé plusieurs études afin d'évaluer les contraintes liées à la présence de la nappe aquifère. Bien que le rapport conclue qu'un drain passif n'est pas nécessaire, Bruxelles Environnement a évalué que l'impact du projet doit être plus global et a donc imposé dans sa décision la pose d'un drain passif afin d'assurer l'écoulement de la nappe et que le bâtiment ne constitue pas un obstacle à celle-ci.

d) Manque de motivations de la décision

L'autorité délivrant le permis d'environnement limite son examen aux incidences du projet sur l'environnement, quel que soit le gabarit de l'immeuble projeté. Le fait qu'il s'agisse, en l'espèce, d'un « grand projet » (en termes de gabarit et de fréquentation attendue de la salle de spectacle) n'implique donc pas que ses incidences soient disproportionnées. En l'espèce, la requérante ne précise pas en quoi la motivation aurait été insuffisante sauf pour les points auxquels il a été répondu ci-dessus. Enfin, s'agissant d'un recours en réformation, le Collège d'environnement pourra compléter la motivation de Bruxelles Environnement s'il l'estime lacunaire. »

Bruxelles Environnement conclut sa note d'observations en demandant au Collège d'environnement de confirmer sa décision.

6. Analyse

6.1 La mobilité

La requérante estime que le projet ne tient pas suffisamment compte de la pression automobile qu'il exercera sur le quartier, tant du point de vue de la circulation que du stationnement. Elle estime que le rapport d'incidences joint à la demande de permis d'environnement minimise les nuisances potentielles qui en découleront.

Le projet prévoit d'accueillir 65 logements, une maison de repos pouvant accueillir 90 résidents, une résidence services de 14 unités, un hôtel de 47 chambres avec un bar et un restaurant de 60 couverts, des ateliers d'artistes et un théâtre de 500 places. Il prévoit également d'aménager 128 emplacements pour véhicules à moteur, à destination des employés et résidents de l'immeuble, et 331 emplacements pour vélos, à destination des employés, des résidents et des visiteurs de l'immeuble.

Le rapport d'incidences estime que les différentes fonctions du projet « *n'ont qu'un impact très limité sur le trafic aux heures de pointe du matin et du soir. Le théâtre municipal, principalement, pourrait générer une augmentation du trafic en soirée. Grâce à cette complémentarité, il y aura peu d'impact négatif sur le flux de circulation actuel sur l'avenue Sylvain Dupuis* » (p. 81).

Au sujet du stationnement nécessaire pour ces fonctions, le rapport d'incidences a établi, sur la base d'une analyse détaillée tenant compte de chiffres clés relatifs au stationnement et à la génération de trafic publiés par le centre de recherches CROW, que les besoins moyens en places de stationnement pour voitures du projet, sur une journée entière, étaient de 405 emplacements. Parmi ceux-ci, 137 concerneraient des besoins pour les usagers de longue durée du projet, tels que les employés ou les résidents, et 268 correspondraient aux besoins pour les visiteurs. Au vu du nombre d'emplacements de parking prévus par le projet, et en prenant comme hypothèse que la différence entre les besoins en stationnement pour les résidents et employés et le nombre d'emplacements qui seront disponibles pour ces deux types d'occupants (9 emplacements) sera couverte par le grand nombre de solutions de mobilité plus durable présentes sur le site et dans ses environs, le rapport d'incidences estime que les besoins en stationnement du projet pour les visiteurs (268 emplacements) peuvent être compensés par la présence, à côté du projet, du parking du Westland Shopping Center, disposant d'un accès direct et sécurisé jusqu'au projet étant donné la construction récente d'une passerelle réservée à la mobilité douce entre le toit du centre commercial et les environs immédiats du projet. Le rapport d'incidences ajoute que la majorité des emplacements de parking pour visiteurs (212 emplacements) seront utilisés « *à partir de la pointe du soir pour visiter les fonctions culturelles ou de restauration* », dont 94 spécifiquement pour le théâtre.

Pour appuyer l'analyse du rapport d'incidences, la demanderesse de permis d'environnement apporte un accord qu'elle a conclu avec l'exploitant du parking du Westland Shopping Center afin de pouvoir disposer d'une partie des emplacements de parking de ce centre commercial pour ses visiteurs. Cet accord permet de considérer que le projet ne provoquera pas un report de ses besoins en stationnement vers la voirie.

Le permis d'environnement délivré par Bruxelles Environnement complète les dispositions prises par la demanderesse de permis d'environnement pour éviter ledit report puisqu'il impose, dans sa condition C.5 « Horaires d'exploitation », qu'« *il ne peut y avoir de représentations théâtrales les jours de match de football et ce, 3h avant et 3h après la rencontre* ». Bruxelles Environnement motive l'imposition de cette condition comme il suit :

« Le parking ne dispose que de 128 emplacements de stationnement à destination des habitants et des travailleurs du bâtiment. Les personnes désireuses de se rendre à des représentations théâtrales devront se stationner au shopping du Westland d'Anderlecht, situé à proximité. Pour cela, un accord a été conclu entre le demandeur et le shopping du Westland pour autoriser le stationnement des visiteurs, clients et spectateurs sur ce parking.

Cependant, des conflits peuvent apparaître pour l'utilisation du site avec un risque de saturation à certains moments, notamment lorsque des matchs de football ont lieu au stade d'Anderlecht. En effet, les visiteurs/supporters peuvent se stationner sur le parking du shopping du Westland. Le risque de saturation est d'autant plus important lors des jours de grandes influences commerciales (soldes, fêtes de fin d'année, ...), risquant dès lors d'entraîner un report du stationnement en voirie, si des spectacles ont lieu les mêmes jours que les matchs.

Par conséquent, la présente décision interdit à l'exploitant des salles de spectacle d'organiser des événements lors des matchs de football ayant lieu au stade d'Anderlecht et ce, 3h avant et 3h après le début des rencontres. Ce délai de 3h vise à offrir une marge de sécurité afin d'éviter les conflits de croisement.

Le demandeur a d'ailleurs repris en condition dans le règlement d'ordre intérieur soumis au(x) futur(s) exploitant(s)/gestionnaire(s) de la salle de spectacle que celui-ci/ceux-ci doit/doivent éviter les scénarios de conflit entre les activités du shopping, du stade et du théâtre. »

Au vu de la situation du projet, à proximité immédiate du Westland Shopping Center qui dispose d'une capacité de 2 167 emplacements de parking, de l'accord conclu entre la demanderesse de permis d'environnement et l'exploitant de ce parking, et de la condition d'exploitation imposée par Bruxelles Environnement quant à l'horaire des représentations théâtrales, le Collège d'environnement estime que la mobilité autour du projet et la problématique du stationnement, y compris des visiteurs, a été suffisamment analysée et que les solutions proposées par le projet pour pallier les besoins en stationnement sont adéquates.

Cependant, il y a lieu de compléter le permis d'environnement délivré afin de s'assurer de la mise à disposition effective, pour les visiteurs du site, d'un nombre d'emplacements de parking suffisant. Dans le cas où ces emplacements feraient partie de parkings distants de plus de 800 mètres, à vol d'oiseau, du projet, l'exploitant devra mettre en place un service de navettes reliant lesdits parkings au projet. Le permis d'environnement est dès lors modifié en ce sens.

6.2 Les nuisances liées au vent

La requérante craint également que la forme et la hauteur de l'immeuble projeté provoquent des nuisances liées au vent.

Le Collège d'environnement n'étant pas compétent pour statuer sur le gabarit, la forme ou encore les matériaux de l'immeuble projeté, il n'a pas à se prononcer sur les éventuelles nuisances relatives au vent, aux courants d'air ou encore à l'effet « canyon » que pourrait générer le projet.

Cependant, comme le souligne Bruxelles Environnement dans sa note d'observations, il peut être rappelé qu'une étude sur les risques de nuisances et dangers du vent a été réalisée par rapport au projet. Cette étude conclut à la présence de nuisances mais estime qu'elles peuvent être atténuées moyennant la prise de certaines mesures.

6.3 Les eaux souterraines

La requérante estime que la problématique de l'écoulement des eaux souterraines n'a pas été adéquatement appréhendée alors que la nappe phréatique est particulièrement profonde au droit du site. Elle rappelle qu'un parking en sous-sol est prévu par le projet et souligne l'incidence manifeste qu'il aura sur cette nappe.

Les pièces du dossier et particulièrement l'étude réalisée par le bureau d'études AGT, jointe au rapport d'incidences, confirment que la nappe phréatique au droit du site est présente à faible profondeur. Ainsi, des mesures piézométriques réalisées durant un an sur le site ont identifié cette nappe à 0,95 m de profondeur par rapport au niveau du sol au nord-ouest du site et à 1,75 m de profondeur par rapport au niveau du sol au sud-est.

Cette étude explique que le sous-sol au droit du site est composé des terrains suivants : une couche limoneuse L1, sous laquelle se trouve une couche de sable alluvionnaire Z1, suivie de couches d'argile K1, de sable argileux Z2 et d'argile sableuse K2 et K3. Les simulations faites pour vérifier les mouvements de la nappe phréatique causés par la construction du projet montrent que lorsque des murs de soutènement sont placés à environ 27,5 m de profondeur, soit dans la couche d'argile K2, la nappe phréatique en amont du site (côté nord) subit une élévation de 30 cm dans la couche de sable Z1. En aval du site, la nappe subit une baisse de son niveau d'environ 10 cm. La nappe étant présente, côté nord, à 0,95 m de profondeur, la remontée des eaux de 30 cm n'engendrerait pas de risque d'inondation en surface. Dans la couche de sable Z2, les simulations montrent une remontée de la nappe de 20 cm en amont du projet et une baisse de 10 cm en aval. Dans cette couche, le niveau maximal de la nappe est d'environ 0,7 m sous le niveau du sol. Là encore, une élévation du niveau de la nappe en amont n'entraînera pas de risque d'inondation et une baisse du niveau en aval ne présentera pas de risque de tassement supplémentaire des terrains situés en aval du site.

Le rapport d'incidences conclut de l'ensemble de ces éléments que « *les effets de la construction souterraine sur [le] régime hydrologique sont négligeables. Aucun drainage passif ne devrait être construit.* »

Malgré cette conclusion, Bruxelles Environnement a estimé qu'il y avait lieu de tout de même imposer la mise en place d'un dispositif drainant de type passif afin d'éviter que le projet ait une incidence sur le flux des eaux souterraines. Des conditions d'exploitation à ce sujet sont donc imposées dans le permis d'environnement délivré.

Bruxelles Environnement justifie sa position comme il suit :

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

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

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

Le Collège d'environnement estime cette position fondée. Il souligne d'ailleurs que, dans son courrier de notification de sa décision adressé à la titulaire de permis d'environnement, Bruxelles Environnement impose à celle-ci de lui fournir, dans un délai de 1 an après la délivrance du permis d'environnement, les plans as-built schématisant l'emplacement du dispositif drainant mis en place conformément aux conditions reprises dans le permis d'environnement. Il note également que la titulaire du permis d'environnement n'a pas contesté ni les conditions d'exploitation ni le délai susmentionné imposés par Bruxelles Environnement quant à la gestion des eaux souterraines.

L'ensemble de ces éléments sont de nature à rassurer la requérante quant à l'incidence du projet sur la nappe phréatique.

6.4 La salle de théâtre

Outre les arguments développés par la requérante, le Collège d'environnement constate que le dossier comporte quelques incohérences quant à la salle de théâtre projetée. Celles-ci concernant sa superficie, telle que mentionnée dans le tableau listant les installations classées autorisées par le permis d'environnement critiqué, et sa capacité.

Au sujet de sa superficie, le tableau figurant à l'article 1 de la décision critiquée et listant les installations classées autorisées indique que cette salle couvre 635 m². Il s'agit d'une installation classée correspondant à la rubrique 135 de la liste des installations classées. La pratique administrative constante, pour l'établissement de la superficie d'une telle installation, consiste à prendre en considération, outre la superficie de la salle proprement dite, celle de l'ensemble des locaux qui la desservent.

En l'espèce, il ressort des plans joints au permis d'environnement délivré que le parterre de la salle de théâtre, son balcon et la scène font respectivement environ 257 m², 137 m² et 131 m², soit un total d'environ 525 m². Ces espaces sont desservis par plusieurs sas, accès, sorties de secours, locaux techniques et sanitaires. Sont également associés à l'installation classée « théâtre », sept loges présentes au niveau -1 du projet, un local de répétition, plusieurs locaux CTA, un café et sa cuisine, etc. Sans même tenir compte du « foyer » présent au rez-de-chaussée du projet et qui dessert probablement, à titre principal, le théâtre, il découle du listing susmentionné que la superficie de l'installation classée « théâtre » est plus importante que celle mentionnée dans le permis d'environnement.

La rubrique 135.A autorisée par le permis d'environnement en cause correspond aux « Salles de spectacles, complexes cinématographiques, théâtres, opéras, music-halls, salles de fêtes, discothèques, salles de concerts, dont la superficie totale de l'établissement est supérieure à 200 m² et dont la capacité d'accueil globale des salles est inférieure ou égale à 3000 personnes ». Elle correspond à une installation de classe 2.

La rubrique 135.B, correspondant à une installation de classe 1B, correspond quant à elle aux « Salles de spectacles, complexes cinématographiques, théâtres, opéras, music-halls, salles de fêtes, discothèques, salles de concerts dont la capacité d'accueil globale des salles est supérieure à 3000 personnes ».

La différence entre ces deux rubriques réside dès lors dans la capacité de la « salle » et non de sa superficie. L'installation classée « théâtre » en cause ayant une capacité inférieure à 3 000 personnes, il s'agit d'une installation de classe 2, quelle que soit sa superficie.

Dans ces conditions, puisque le nombre de mètres carrés repris dans le tableau de l'article 1 du permis d'environnement en cause ne correspond pas à la superficie totale réelle de l'installation classée « théâtre » en cause et que le dossier ne permet pas de la déterminer avec certitude, il y a lieu de supprimer la mention « 635 m² » dudit tableau.

Au sujet de la capacité du théâtre en lui-même, il y a lieu tout d'abord de relever que tant le permis d'environnement que les plans validés par Bruxelles Environnement indiquent que la salle de théâtre pourra accueillir un maximum de 643 personnes, en considérant 480 personnes debout dans le parterre, lorsque la tribune est reculée, et 163 personnes assises dans le balcon. Lorsque la tribune du parterre est en place, elle offre 337 places assises, de sorte qu'un total de 500 places assises (= 337 + 163) est alors disponible.

L'avis émis le 30 juillet 2023 par le SIAMU dans le cadre de la demande de permis d'environnement décrit cette demande comme il suit : « *{l}es affectations principales des différents niveaux sont : (...) RdC/R+1 : Théâtre de 500 places* ». Cet avis, favorable avec des remarques, ne précise pas s'appliquer également au cas où 643 personnes seraient présentes dans le théâtre.

Interrogé sur la question, Bruxelles Environnement a exposé avoir eu des échanges avec le SIAMU, par courriel, à ce sujet. Le 24 septembre 2024, Monsieur Nicolas FREUVILLE, Officier du SIAMU, a répondu à Bruxelles Environnement ce qui suit : « *{j}e pense que j'ai du juste comptabiliser les places assises (337+163) pour arriver à 500 – ou bien c'étaient les infos reçues dans les documents explicatifs. A la vue du nombre et de la largeur des évacuations au RdC, 480 personnes debout sont acceptables -> la capacité totale peut être portée à 643.* »

A défaut d'avoir été validée par l'Officier-Chef de service, le Colonel T. DU BUS DE WARNAFFE, qui a signé l'avis du SIAMU du 30 juillet 2023 avec l'Officier Nicolas FREUVILLE, et étant donné qu'elle touche un élément fondamental de l'avis émis, la position exprimée par ce dernier dans le courriel du 24 septembre 2024 ne peut pas être considérée comme une modification validée de l'avis initial du SIAMU.

Dans ce contexte, il ne peut pas être autorisé de porter la capacité de la salle à plus de 500 personnes. L'article 1 du permis d'environnement critiqué doit être modifié en conséquence.

Par ailleurs, l'article 8 de l'arrêté du 3 mai 2019 *fixant les conditions d'exploitation relatives aux salles de spectacles, complexes cinématographiques, théâtres, opéras, music halls, salles de fêtes, discothèques et salles de concerts* dispose que « *1° Les rangs de sièges ne peuvent pas comprendre plus de 10 sièges pour un seul couloir de circulation, sauf si elle est ceinte de deux couloirs de circulation, auquel cas elle peut en comprendre maximum 20* ».

L'article 25 du même arrêté prévoit une possibilité de déroger à l'obligation susmentionnée sous trois conditions cumulatives : (i) que l'exploitant démontre qu'il est impératif pour lui de pouvoir disposer de la dérogation pour établir son activité, (ii) qu'il fournisse une étude de sécurité prouvant que la situation avec dérogation n'engendre pas une augmentation substantielle du risque par rapport à la situation sans dérogation, et (iii) que la dérogation ait préalablement fait l'objet d'un avis favorable spécifique du SIAMU.

En l'espèce, il ressort des plans du théâtre que plusieurs rangs de sièges, ceints de deux couloirs de circulation, comportent 21, 22 voire 23 sièges. La titulaire du permis d'environnement ayant reconnu ne pas avoir demandé la dérogation prévue à l'article 25 de l'arrêté du 3 mai 2019, les sièges excédentaires ne peuvent pas être autorisés.

A la suite de l'audition des parties organisée devant le Collège d'environnement, au cours de laquelle cette question a été abordée, la titulaire du permis d'environnement a tout d'abord fait valoir que : « *{b}ien que le SIAMU n'ait pas commenté ces plans, nous interprétons cela comme une approbation implicite* ». Une telle position ne peut pas être suivie, dans la mesure où l'objectif du rapport du SIAMU visé par l'article 23 de l'arrêté susmentionné, rapport qui doit être spécifique à la dérogation demandée, est de garantir le niveau de sécurité incendie requis pour la salle. Les exigences complémentaires qui pourraient découler de cet avis spécifique reposent sur l'expérience et les connaissances générales des pompiers en matière de sécurité incendie avec comme intention de prévenir la formation, le développement et la propagation d'un incendie, d'assurer la sécurité des personnes présentes ou encore de faciliter préventivement l'intervention du service d'incendie.

Il peut d'ailleurs être relevé que la titulaire du permis a cependant admis que, si nécessaire, elle réduirait volontairement le nombre de sièges à un maximum de 20 sièges par rangée, sans que cela affecte la fonctionnalité de la salle de théâtre.

Au vu des obligations imposées par la réglementation, les 7 rangées de 21 sièges, les 3 rangées de 22 sièges et la rangée de 23 sièges doivent être ramenées à 11 rangées de 20 sièges. Un total de 16 sièges doivent donc être supprimés. Les plans du projet sont modifiés en conséquence.

Il découle de ces éléments que la capacité de la salle de théâtre autorisée doit être limitée à 484 personnes (= 500 – 16).

* * *

Sur la base de ces éléments et moyennant les conditions d'exploitation figurant dans la décision entreprise, telles que modifiées au dispositif de la présente, tendant à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que, par leur exploitation, les installations autorisées sont susceptibles de causer, directement ou indirectement à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population, le permis d'environnement peut être accordé.

Le Collège d'environnement, composé de :

Monsieur Vincent BERTOUILLE, Président,
Madame Florence HEENEN,
Madame Marie-Françoise LEMAÎTRE,
Madame Déborah PLETINCKX,
Monsieur Olivier KHASSIME,
Monsieur Martin RICHELLE,
Monsieur Philippe VAN WESEMAEL,

assisté de :

Madame Raquel DOS SANTOS,
Madame Delphine LECOMTE,

décide :

Article 1^{er} : Le recours est recevable.

Article 2 : Le permis d'environnement délivré par Bruxelles Environnement le 25 septembre 2024 à la s.a. GLOBAL CARE-ION II visant à exploiter diverses installations classées, boulevard Sylvain Dupuis, 241-249 à Anderlecht, est confirmé sous réserve des modifications suivantes :

- À l'article 1 « Décision », dans le 1^{er} tableau, la liste relative à la rubrique n° 135-A est remplacée par la ligne suivante :

135-A	Salle de spectacle	484 personnes	2
-------	--------------------	---------------	---

- Les plans suivants, de la série de plans intitulée « *Plan des installations classées* », cachetés par Bruxelles Environnement le 23 juillet 2024, sont remplacés par les plans modifiés et cachetés par le Collège d'environnement le 29 janvier 2025 et joints à la présente décision :
 - *Plan de réalisation +0*
 - *Plan de réalisation +0,5*
 - *Plan de réalisation +1*
 - *Plan de réalisation +1,5*
- Les plans suivants, de la série de plans intitulée « *Plan évacuation théâtre* », cachetés par Bruxelles Environnement le 23 juillet 2024, sont remplacés par les plans modifiés et cachetés par le Collège d'environnement le 29 janvier 2025 et joints à la présente décision :
 - *Rez-de-chaussée – Équipement – Plan d'incendie*
 - *R+0,5 – Équipement – Plan d'incendie*
 - *R+1 – Équipement – Plan d'incendie*
 - *R+1,5 – Équipement – Plan d'incendie*

- A l'article 4 « Conditions d'exploitation », condition C.4 « Mobilité – Charroi », point 1 « Stationnement », le point 1.1.6 suivant est ajouté :

« L'exploitant met à disposition des visiteurs du site une offre en stationnement hors voirie de minimum 268 emplacements.

Pour tout usage de parking distant de plus de 800 m (distance à vol d'oiseau) de l'entrée du site durant les représentations théâtrales, l'exploitant met en place un service de navette reliant le site audit parking. »

Article 3 : Notification de la présente décision est faite à l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES, À ANDERLECHT, BOULEVARD SYLVAIN DUPUIS 235-237-239, à la s.a. GLOBAL CARE-ION II, au cabinet de Maître Kristiaan CALUWAERTS auprès duquel elle a fait élection de domicile, au fonctionnaire dirigeant de Bruxelles Environnement et au Collège des Bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht.

Article 4 : Un recours peut être introduit par envoi recommandé dans les trente jours de la réception de la présente décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à l'adresse suivante :

*Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
À l'attention de Monsieur Alain MARON, Ministre de l'Environnement
Botanic Building - Boulevard Saint-Lazare, 10 (11^{ème} étage) - 1210 BRUXELLES*

Un droit de dossier de 125 euros est à verser au compte du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale n° BE51 0912 3109 6162 (BIC : GKCCBEBB) avec, en communication, la mention "Recours au Gouvernement".

Article 5 : Conformément aux dispositions de l'article 87 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, la s.a. GLOBAL CARE-ION II a l'obligation de procéder, dans les quinze jours de la réception de la présente décision, à l'affichage d'un avis mentionnant l'existence de cette décision sur l'immeuble abritant les installations et à proximité de celui-ci, en un endroit visible depuis la voie publique. L'affichage doit être maintenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant une durée de quinze jours.

Fait le 29 janvier 2025.

Pour la notification,



Digitally signed by
Raquel Dos Santos
(Signature)

Raquel DOS SANTOS

Pour le Collège d'environnement,



Signature
numérique de
Vincent
Bertouille
(Signature)

Vincent Bertouille
Président

