



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 18 juin 2026

1^{er} OBJET

Dossier 19385 – Demande de Belrefugees (Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés), pour changer l'affectation un immeuble de bureaux de 38 942m² en immeuble d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (38 942m²) destiné d'une part à un hébergement collectif pour réfugiés et d'autre part à un service d'entraînement pour les forces de l'ordre sis Avenue de Beaulieu 1 - 11

ZONE : Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : zone administrative
Au Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Herrmann-Debroux (A.G.R.B.C. 28/04/20222) : zone administrative, zone de parc, avec liseré de façade active et porosité cyclo-piétonne

DESCRIPTION : **Changer l'affectation un immeuble de bureaux de 38 942m² en immeuble d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (38 942m²) destiné d'une part à un hébergement collectif pour réfugiés et d'autre part à un service d'entraînement pour les forces de l'ordre**

MOTIFS : - Art. 175/15 et 175 /20 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B (rubrique 24 – équipement de plus de 1000m²), enquête publique de 30 jours

ENQUETE : Du **06/05/2026** au **04/06/2026**, 194 lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête (183 sur Auderghem et 11 sur Watermael-Boitsfort). Elles concernent principalement les points suivants :

- De fortes inquiétudes sont soulevées quant au sentiment d'insécurité que l'occupation du bâtiment par plus de 350 hommes isolés risque d'amener dans le quartier, particulièrement pour les femmes, les personnes âgées et les enfants. Des parallèles sont faits entre le projet et les installations similaires à Molenbeek et Anderlecht, qui ont généré des tensions sociales et des incidents entre les riverains et les personnes hébergées.
- Beaucoup de riverains s'étonnent de la sélection du public (uniquement des hommes isolés, aucune femme ni famille) et soulignent l'absence d'explication dans le dossier de demande de permis sur ce point
- L'impact que la présence d'une telle concentration de personnes va avoir sur la qualité résidentielle du quartier, en terme
 - de quiétude : nuisances sonores – notamment nocturnes, rassemblements et vagabondage dans l'espace public et les plaines de jeux
 - de propreté dans les rues et les espaces partagés
 - de pression supplémentaire en stationnement et de charroi automobile accru
- L'endroit choisi pour le projet est jugé inopportun, en contradiction avec le caractère familial du quartier.
- Des questions sont posées quant à l'impact du placement d'autant de personnes fragilisées sur le CPAS d'Auderghem et sur les autres équipements d'intérêts collectifs (transports en commun, espaces publics, équipements médicaux,...)

- Le caractère non objectif et lacunaire du rapport d'incidence est relevé ainsi que la faiblesse de son analyse quant à l'impact du projet sur les conditions de vie du quartier
- Le caractère temporaire du centre est mis en doute
- L'absence de concertation, de communication et d'étude préalable à la création du projet est regrettée
- Plusieurs réactions comportent des demandes ou des remarques quant au fonctionnement du site (gestion au jour le jour, occupation des personnes hébergées, insuffisance du nombre de sanitaires, cohabitation avec le centre d'entraînement des forces de l'ordre, gestion des déchets du site, données budgétaires), à l'articulation de la coopération entre les gestionnaires du site avec la commune, la police et les autres acteurs publics concernés, ainsi que des demandes liées à un renforcement du dialogue entre les gestionnaires du site et les riverains
- L'absence de documents en néerlandais est soulignée, rendant difficile la compréhension du dossier pour la population néerlandophone
- Quatorze (14) des lettres de remarques présentent des réactions positives

AUDITION : Voir listing en pièce jointe.

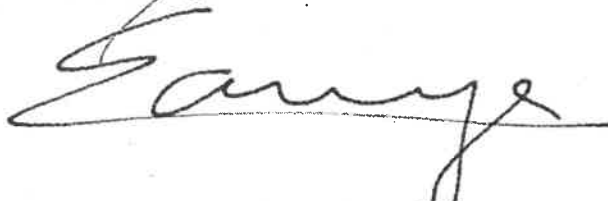
Avis Commune d'Auderghem :



Avis Commune de Watermael-Boitsfort :



Avis BUP-DU :



Avis BUP-DPC :

EXCUSE

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :



Après un échange de vue, la commission de concertation remet un avis défavorable majoritaire :

Avis défavorable majoritaire (6 voix – communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort)

Avis favorable minoritaire (4 voix – Urban – DU et Bruxelles Environnement)

Avis défavorable majoritaire des communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment et en zone administrative et zone de parc du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Herrmann-Debroux, avec liseré de façade active Herrmann Debroux et porosité cyclo-piétonnes Herrmann-Debroux ;

Considérant qu'il s'agit de changer l'affectation d'un immeuble de bureaux de 38 942m² en immeuble d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (38 942m²) destiné d'une part à un hébergement collectif pour réfugiés et d'autre part à un service d'entraînement pour les forces de l'ordre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la transformation, pour une durée temporaire de 3 ans, d'un bâtiment de bureau en deux équipements d'intérêts collectifs différents, à savoir un espace destiné à accueillir des entraînements des forces de police et de l'armée dans la partie Nord des immeubles, et un centre d'hébergement doté de plusieurs facilités pour des réfugiés dans la partie Sud, côté avenue de Beaulieu ;

Quant à la conformité du projet aux prescriptions urbanistiques

Considérant qu'il convient de préciser que le caractère temporaire du projet n'emporte pas le fait d'être dispensé de respecter les prescriptions du PAD, contrairement à ce qui est indiqué à la page 9 du rapport d'incidence et aux pages 2 et 3 de la note explicative ;

Considérant en particulier que, le projet étant soumis à évaluation des incidences; le demandeur est tenu de démontrer la compatibilité de son projet avec les ambitions de mobilité du PAD telles que décrites dans le volet stratégique de ce dernier (prescription 00.18 du PAD); que les prescriptions générales 00.15 sur la qualité environnementale et la réduction des déchets, 00.16 sur la réutilisation des eaux pluviales et 00.17 sur l'aménagement de parking pour les modes actifs sont d'application ;

Considérant que le projet ne présente aucun élément qui démontre la compatibilité du projet avec les ambitions de mobilité du PAD, que cela soit dans la note explicative ou le rapport d'incidence ;

Considérant que cette absence est d'autant plus problématique que le projet implique l'accueil permanent de plusieurs centaines de personnes sur le site et que le rapport d'incidences ne comporte aucune analyse détaillée des flux piétons quotidiens générés par cette occupation, des cheminements vers les transports publics ou des interactions avec les espaces publics environnants ;

Considérant que rien dans le dossier ne vient de même éclairer la conformité du projet aux prescriptions 00.15 (qualité environnementale et déchets), 00.16 (réutilisation des eaux pluviales) et 00.17 (aménagement de parking pour modes actifs) ;

Considérant en particulier que les plans mentionnent les niveaux de parking de -4 à -1 comme inchangés ; que cependant, il ressort du dossier et des observations réalisées sur place que cela est erroné, plusieurs niveaux de parking étant utilisés comme zones de stockage pour divers matériaux et équipements ;

Considérant que les données indiquées au cadre VIII du formulaire de demande de permis sont donc erronées et en contradiction avec le rapport d'incidence, qui n'évalue pas l'impact d'un parking couvert de 623 emplacements ;

Considérant de plus que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour les modes actifs, ni dans les plans ni dans le formulaire de demande ou la note explicative ;

Considérant en outre que l'absence totale d'emplacements destinés aux modes actifs apparaît difficilement conciliable avec les objectifs poursuivis par le PAD en matière de mobilité durable ;

Considérant également que la prescription particulière 07.05.02 prévoit une surface de plancher de logement de minimum 20% par immeuble, ainsi qu'une limitation à 20% de la surface totale par immeuble des fonctions autres que le logement et le bureau ;

Considérant que, si la prescription générale 0.7 du PRAS permet de prévoir une surface d'équipement d'intérêt collectif supérieure à celle autorisée par la zone, rien dans cette prescription ne permet d'aller contre le taux minimum de surface dédiée au logement ; que l'établissement de plus de 20% d'équipement d'intérêt collectif dans l'immeuble ne nécessite pas de réduire le taux de logement à moins de 20% et que, partant, le projet ne respecte pas la prescription 07.05.02 du PAD contrairement à ce qui est affirmé à la page 3 de la note explicative ;

Considérant dès lors que la conformité du projet aux prescriptions générales 00.15 (qualité environnementale), 00.16 (réutilisation des eaux pluviales) et 00.18 (ambitions de mobilité) n'est pas démontrée, tandis que le projet est contraire à la prescription générale 00.17 (aménagement de parking pour les modes actifs) et à la prescription particulière 07.05.02 (surface de logement minimale) ;

Considérant qu'il ne peut pas être dérogé aux prescriptions du PAD ; qu'en l'état, il est formellement impossible de délivrer le permis d'urbanisme demandé ;

Quant au contenu du rapport d'incidences

Considérant que le principal changement induit par le projet ne réside pas dans la transformation physique du bâtiment mais dans l'introduction d'une occupation permanente de 350 à 375 personnes au sein d'un ensemble immobilier auparavant affecté principalement à des bureaux ;

Considérant que le rapport d'incidences analyse principalement les caractéristiques physiques du bâtiment, ses accès, ses infrastructures existantes et l'absence de modifications volumétriques significatives ;

Considérant qu'il développe en revanche de manière beaucoup plus limitée les incidences liées à l'intensité d'occupation projetée et aux usages quotidiens générés par plusieurs centaines d'occupants ;

Considérant que l'article 175/16, §1er, 4° du CoBAT impose qu'un rapport d'incidences comporte une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le demandeur ainsi qu'une indication des principales raisons du choix effectué ;

Considérant que le rapport d'incidences ne développe pratiquement aucune analyse des solutions de substitution raisonnables relatives notamment :

- à la capacité d'accueil retenue ;
- à la répartition des fonctions sur le site ;
- à l'organisation spatiale du projet ;
- aux modalités d'occupation du bâtiment ;
- aux différentes hypothèses d'exploitation pouvant être envisagées ;

Considérant qu'il ne permet dès lors pas à l'autorité d'apprécier les raisons ayant conduit au choix de la configuration retenue plutôt qu'à d'autres solutions raisonnablement envisageables ;

Considérant par ailleurs que l'article 175/16, §1er, 3° du CoBAT prévoit que le rapport d'incidences comporte une description des mesures envisagées pour éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives du projet;

Considérant que plusieurs chapitres du rapport concluent à l'existence d'incidences faibles ou non significatives ;

Considérant toutefois que les mesures envisagées pour éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives apparaissent insuffisamment développées au regard de l'ampleur de l'occupation projetée ;

Considérant que cette insuffisance apparaît particulièrement marquée concernant les aspects suivants :

- au domaine social et économique ;
- à l'être humain ;
- à la gestion des déchets ;
- à la mobilité ;
- aux usages extérieurs du site ;

Considérant que les analyses qui y sont liées comportent principalement des constats généraux et des affirmations de principe sans description suffisamment détaillée des mesures concrètement envisagées pour encadrer le fonctionnement du projet et limiter ses incidences sur son environnement ;

Considérant que le rapport d'incidences ne permet dès lors pas à l'autorité délivrante de disposer d'une vision suffisamment complète des mesures effectivement prévues pour prévenir, limiter ou corriger les incidences potentielles du projet ;

Considérant que ces lacunes sont d'autant plus significatives que l'intensité d'occupation constitue l'élément central du projet ;

Considérant que le rapport d'incidences apparaît dès lors insuffisant pour permettre une appréciation complète et objectivée des raisons ayant conduit au choix de la configuration retenue ainsi que des incidences réelles du projet ;

Quant à la capacité d'accueil projetée

Considérant que le projet prévoit l'accueil simultané de 350 à 375 personnes ;

Considérant que ce chiffre constitue l'élément structurant du projet et qu'il influence directement les incidences potentielles en matière de mobilité, d'usages extérieurs, de gestion des déchets, de fonctionnement des équipements collectifs et d'intégration du projet dans son environnement ;

Considérant que le dossier ne permet pas de comprendre clairement la méthode ayant conduit à retenir cette capacité d'accueil ;

Considérant qu'aucune analyse spécifique n'est produite afin d'expliquer pourquoi cette capacité aurait été privilégiée plutôt qu'une autre ;

Considérant qu'en l'absence d'analyse des solutions de substitution raisonnables exigée par l'article 175/16, §1er, 4° du CoBAT, il n'est pas possible d'apprécier les raisons ayant conduit au choix de cette capacité d'accueil ;

Considérant également que le dossier de demande indique que le projet prévoit d'installer des douches et des sanitaires pour les résidents ; que le nombre de ces équipements n'est pas indiqué et qu'il est craint qu'il soit insuffisant pour absorber les besoins des résidents, et que des dégradations sur l'espace public pourraient en découler ;

Considérant que le demandeur indique en séance que le nombre d'équipements sanitaires est conforme aux normes en vigueur, et même supérieur ; que cependant cela n'est en rien explicité dans le dossier de demande

ou le rapport d'incidence ; que dès lors, l'interrogation soulevée par les riverains lors de l'enquête publique sur ce point subsiste ;

Considérant que le rapport d'incidences ne démontre dès lors pas de manière suffisante l'adéquation entre la capacité d'accueil sollicitée et les caractéristiques du site ;

Quant aux impacts potentiels du projet sur la sécurité et l'être humain

Considérant que la commune prend note du fait que le SIAMU n'a pas remis à ce jour d'avis favorable sur le projet ; que d'importantes réserves sont notamment émises sur l'occupation du sous-sol en tant que stock de différents matériaux et équipements ;

Considérant qu'il convient également de noter que la Bourgmestre a émis un arrêté en date du 14 juin 2026 interdisant l'utilisation des sous-sols comme locaux de stockage, au moins tant que le SIAMU n'aura pas émis un avis favorable ; que des conditions circonscrivant l'utilisation des immeubles Beaulieu 1-11 sont également prises ;

Considérant qu'en particulier, dans cet arrêté, il est précisé que le nombre de résident ne peut être que de 150 maximum pour autant que les conditions imposées par le SIAMU et rappelée dans un courriel du 08/06/2026, soient respectées ; que cependant ce nombre pourrait être augmenté de 200 résidents à partir du 29/06/2026 si le SIAMU donne un accord sans condition sur cette augmentation ;

Considérant que de nombreuses remarques émises lors de l'enquête publique font état d'inquiétudes quant à la dégradation de la sécurité que le projet risque d'occasionner dans le quartier ;

Considérant que le rapport d'incidence, au chapitre 3.8.2, indique que « l'installation de ce centre d'hébergement peut entraîner un risque d'insécurité perçue par les habitants, bien que non corrélée à la réalité » ;

Considérant toutefois que cette conclusion n'est accompagnée d'aucune analyse détaillée permettant d'apprécier les incidences potentielles du projet sur le cadre de vie, les usages de l'espace public et les interactions avec le quartier environnant ;

Considérant que le principal changement induit par le projet réside dans l'accueil simultané de 350 à 375 personnes sur un site qui n'était pas précédemment occupé de cette manière ;

Considérant que cette occupation est susceptible de générer des usages quotidiens importants des espaces publics, espaces verts, commerces, transports publics et équipements situés à proximité immédiate du site ;

Considérant que le rapport d'incidences ne comporte cependant aucune analyse détaillée de ces usages extérieurs ;

Considérant que l'analyse développée dans le dossier porte principalement sur la sécurité interne du site et sur son fonctionnement propre ;

Considérant qu'en revanche, le rapport développe très peu les incidences potentielles du projet sur son environnement urbain immédiat et sur les espaces publics environnants ;

Considérant que le fonctionnement du centre repose sur une rotation régulière des résidents accueillis ;

Considérant que cette caractéristique constitue un élément fondamental du projet ;

Considérant que le rapport d'incidences ne comporte pratiquement aucune analyse spécifique des incidences liées à cette rotation régulière des occupants ;

Considérant que le rapport développe davantage les incidences du centre d'entraînement des forces de l'ordre sur les résidents du centre d'accueil que les incidences du projet sur le quartier lui-même ;

Considérant que l'analyse de la thématique « Être humain » apparaît ainsi principalement centrée sur les occupants du centre et beaucoup moins sur les interactions entre le projet et son environnement urbain ;

Considérant que les mesures envisagées pour éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives du projet sur son environnement immédiat apparaissent particulièrement limitées au regard de l'ampleur de l'occupation projetée ;

Considérant que les mesures décrites demeurent essentiellement générales et descriptives ;

Considérant qu'elles ne permettent pas à l'autorité de disposer d'une vision suffisamment précise des modalités concrètes d'intégration du projet dans son environnement urbain ;

Considérant dès lors que, sur la thématique « Être humain », le rapport d'incidences ne permet pas d'apprécier de manière suffisamment approfondie les incidences du projet sur le cadre de vie, les usages de l'espace public, la rotation des occupants et les interactions entre le site et son environnement urbain ;

Considérant que les mesures envisagées pour éviter, supprimer ou réduire les incidences potentielles apparaissent insuffisamment développées au regard des exigences de l'article 175/16 du CoBAT ;

Considérant que l'autorité ne dispose dès lors pas d'une évaluation complète et objectivée des incidences du projet sur son environnement humain et urbain.

Quant à la gestion des déchets

Considérant que la présence de 375 résidents, de 40 à 50 employés de Belrefugees, et des activités d'entraînement de la police ne peut qu'entraîner une production de déchets importante ;

Considérant que l'on peut s'attendre à une génération de déchets de tous types (résiduels, alimentaires, cartons, PMC, verre, vêtements usagés, huiles, déchets médicaux, déchets spécifiques aux activités de police (munitions / produits chimiques) ;

Considérant que le rapport d'incidence indique une fréquence de collecte de deux à trois fois par semaine par une société spécialisée, via des conteneurs stockés à l'intérieur de l'immeuble en dehors des périodes de collecte ;

Considérant cependant que rien n'est chiffré ; aucun volume de déchets n'est avancé, ni en global ni par type de déchet ;

Considérant que le rapport d'incidences ne comporte aucune estimation quantitative permettant d'apprécier les volumes susceptibles d'être générés par l'occupation maximale du site ;

Considérant qu'il ne permet dès lors pas de vérifier l'adéquation entre les volumes attendus, les capacités de stockage prévues et les fréquences de collecte annoncées ;

Considérant que le dossier mentionne l'accès des résidents à différents services d'accompagnement et de soins ;

Considérant que le rapport d'incidences ne précise pas les éventuels flux de déchets spécifiques susceptibles d'être générés par ces activités ni les modalités particulières de leur gestion ;

Considérant que les activités d'entraînement des forces de l'ordre maintenues sur le site ne font pas davantage l'objet d'une analyse spécifique dans le chapitre consacré à la gestion des déchets ;

Considérant que le rapport ne permet dès lors pas d'apprécier si l'ensemble des flux de déchets générés sur le site a été correctement pris en compte ;

Considérant que le rapport d'incidences se limite essentiellement à décrire le système de collecte envisagé ;

Considérant qu'il développe de manière très limitée les mesures envisagées pour éviter, réduire ou encadrer les incidences potentielles liées à la gestion des déchets, contrairement à ce qu'impose l'article 175/16, §1er, 3° du CoBAT ;

Considérant qu'il ne comporte notamment aucun élément permettant d'apprécier les modalités de contrôle, de suivi ou d'adaptation du dispositif en fonction des volumes réellement produits ;

Considérant dès lors que le dossier apparaît insuffisamment étayé quant à l'évaluation des déchets susceptibles d'être générés par le projet ;

Considérant que l'autorité ne dispose pas des éléments nécessaires pour apprécier l'adéquation des capacités de stockage, des fréquences de collecte et des mesures envisagées au regard de l'occupation projetée du site ;

Considérant que l'analyse de cette thématique demeure dès lors incomplète.

Quant à la mobilité

Considérant que le bien présente actuellement 4 niveaux de sous-sols dévolus au parking ; que le projet, tant dans le formulaire de demande que dans les plans, indique l'absence de toute modification de la destination de ces espaces de parking ;

Considérant cependant que, comme indiqué dans le dossier, les résidents n'ont pas de voitures ;

Considérant qu'il ressort des observations faites sur place que la moitié inférieure du parking sera affectée aux services de police pour leur entraînement, tandis que les deux étages supérieurs serviront de stock / réserve pour l'activité de Belrefugees ; que les espaces seront séparés par des grilles de chantier ;

Considérant que le dossier semble dès lors ne pas présenter fidèlement le projet ; qu'à nouveau cette lacune empêche de pouvoir prendre un avis éclairé, les autorités ne sachant pas ce qu'ils doivent autoriser dans ces niveaux de sous-sol ;

Considérant également que le rapport d'incidences évalue à 16 le nombre de travailleurs utilisant la voiture comme mode de transport, ainsi que 10 véhicules de service pour Belrefugees et 10 véhicules pour l'activité des services de police, et 20 places pour des visiteurs, soit une demande en stationnement de 56 places ;

Considérant que le rapport d'incidences indique la présence de 642 places de stationnement en sous-sol (alors que le formulaire de demande de permis indique quant à lui 623 places au cadre VIII) et 22 places sur la voirie interne du site et en déduit que l'offre est suffisante, même en considérant qu'un certain nombre de places soient rendues inaccessibles ;

Considérant que, comme indiqué plus haut et suite aux observations faites sur place (entre octobre 2025 et le 15 juin 2026), c'est l'ensemble des niveaux de parking qui semble occupé par d'autres activités ; qu'ainsi le projet ne présenterait que 22 places en extérieur pour absorber une demande de 56 places, ce qui serait largement insuffisant et induirait une pression supplémentaire sur le parking en voirie ;

Considérant que l'occupation des sous-sols par du stock est vraisemblablement temporaire et qu'il est évidemment probable que les exploitants du site dégagent un nombre de places de parking suffisant pour absorber la demande étudiée dans le rapport d'incidences ;

Considérant cependant qu'à nouveau, l'absence d'informations dans le dossier (à la fois au cadre VIII du formulaire de demande de permis, dans la note explicative et dans les plans) ne permet pas de préjuger de ce qui sera fait et que ce qui est présenté en l'état n'est pas acceptable ;

Considérant que l'incidence du projet sur les transports publics est considérée comme nulle, car « le nombre de personnes accueillies sur le site est dérisoire par rapport aux capacités prévues du réseau de bus et de

métro » ; que cependant, les capacités en question ne sont pas chiffrées, ce qui empêche de constater effectivement le caractère « dérisoire » du nombre de résidents sur la capacité des transports en commun ;

Quant à l'espace public environnant (propreté, utilisation, nuisances sonores)

Considérant que le projet implique la venue de maximum 375 hommes isolés, avec un turn-over de trois mois, sur trois ans, si ce n'est plus (possibilité de prolongation de l'occupation) ;

Considérant que ces personnes seront en partie occupées dans le centre (prises de repas, utilisation des sanitaires, participation au nettoyage du site, présence d'une salle de sport, entretiens d'orientation) ; que cependant on ne peut nier que cela n'est pas suffisant pour occuper une journée entière ;

Considérant que les résidents seront amenés à utiliser régulièrement les espaces publics, les espaces verts, les transports en commun et les équipements situés dans l'environnement immédiat du site ;

Considérant que l'une des questions centrales du dossier réside dans l'évaluation des incidences de cette fréquentation supplémentaire sur les espaces publics et équipements situés à proximité ;

Considérant en effet que ces équipements sont prévus pour un nombre défini d'usagers ; qu'une surexploitation induirait des dégradations du simple fait du trop grand nombre de personnes qui les utiliseraient ;

Considérant que, parmi les conséquences potentielles de la surexploitation de ces espaces, on pourrait s'attendre à des problèmes de propreté (déchets sauvages, poubelles qui débordent), de vandalisme ou des dégâts non intentionnels sur la végétation ou le mobilier urbain ;

Considérant que le rapport d'incidences ne comporte toutefois aucune analyse détaillée :

- des espaces publics susceptibles d'être les plus fréquentés ;
- des cheminements quotidiens attendus ;
- des flux piétons générés par le projet ;
- des espaces verts et équipements publics susceptibles d'être davantage sollicités ;
- des éventuelles incidences sur l'entretien et la gestion des espaces publics ;

Considérant qu'aucune cartographie détaillée des usages extérieurs du site n'est produite ;

Considérant qu'aucune évaluation spécifique des incidences potentielles du projet sur la propreté des espaces publics environnants n'est présentée ;

Considérant qu'aucune mesure particulière n'est décrite afin d'encadrer ou de suivre les incidences éventuelles du projet sur l'utilisation des espaces publics situés à proximité du site ;

Considérant que les mesures envisagées pour éviter, réduire ou encadrer les incidences potentielles sur l'espace public apparaissent particulièrement limitées au regard de l'ampleur de l'occupation projetée ;

Considérant que l'autorité ne dispose dès lors pas d'une analyse suffisamment détaillée des interactions entre le projet et les espaces publics environnants ;

Considérant que le rapport d'incidences indique que les nuisances sonores générées par les activités de la police seront nulles, car les entraînements de nuit sont interdits et l'isolation actuelle de l'immeuble suffit à étouffer le bruit des activités prévues en journée ;

Considérant qu'en ce qui concerne les activités du centre d'accueil, le rapport d'incidence souligne que les bâtiments sont implantés dans un environnement déjà bruyant (proximité avec le métro et la fin de la E411), que le règlement d'ordre intérieur encadre les comportements des résidents susceptibles de faire du bruit et que des médiateurs seront présents en permanence pour prévenir et gérer les problèmes éventuels ;

Considérant que le rapport d'incidences indique également qu'une zone fumoir non accessible depuis l'espace public est prévue, afin d'éviter la présence de rassemblements non contrôlés dans la rue ;

Considérant cependant que le centre reste ouvert aux résidents jusqu'à minuit ; qu'il est évoqué dans les réactions reçues dans le cadre de l'enquête publique la crainte que des rassemblements ou certains comportements fassent du bruit jusqu'à cette heure ;

Considérant également que les résidents ne sont pas spécifiquement obligés de rentrer avant minuit et qu'il peuvent également sortir du bâtiment après minuit, étant entendu qu'ils ne peuvent alors plus y rentrer pour le reste de la nuit ;

Considérant que, passé 22h, les nuisances sonores sont plus impactantes pour le voisinage ; que c'est à cette heure que le bruit excessif peut être considéré comme du tapage nocturne et sanctionné par les forces de police ;

Considérant que l'analyse développée dans le rapport d'incidences est pour le moins légère, car des rassemblements peuvent survenir sans que cela ne soit liée au besoin de fumer ;

Considérant que l'évaluation des incidences du projet sur l'espace public apparaît dès lors incomplète ;

Quant aux impacts du projet sur les collectivités locales

Considérant que, comme indiqué précédemment, le projet implique l'accueil simultané de 350 à 375 résidents, avec une durée de séjour annoncée d'environ trois mois et une occupation sollicitée pour une période de trois ans ;

Considérant qu'à titre purement indicatif, et sur la base des données figurant dans le dossier, une telle organisation pourrait conduire au passage de plusieurs milliers de personnes au sein du centre pendant la durée du permis, soit potentiellement jusqu'à environ 4.500 personnes sur trois ans ;

Considérant que le dossier ne comporte toutefois aucune analyse détaillée des incidences spécifiques liées à cette rotation régulière des occupants sur les collectivités locales ;
Considérant qu'il ne fournit notamment aucune donnée relative au devenir des résidents à l'issue de leur période d'hébergement ;
Considérant que le rapport d'incidences conclut à une incidence limitée du projet sur les collectivités locales et notamment sur les CPAS concernés ;
Considérant que cette conclusion repose notamment sur l'hypothèse selon laquelle les personnes accueillies continueraient à être prises en charge par leur CPAS d'origine ;
Considérant toutefois que le rapport ne fournit aucune analyse détaillée permettant d'apprécier la robustesse de cette hypothèse sur la durée de l'exploitation du centre ;
Considérant qu'aucune analyse n'est produite quant à la proportion de résidents susceptibles de demeurer dans l'environnement proche du site ou sur le territoire des communes concernées à l'issue de leur période d'hébergement ;
Considérant qu'aucune analyse n'est davantage produite sur la base de l'expérience acquise dans d'autres centres d'accueil exploités par le même opérateur, notamment quant au devenir des résidents après leur sortie du dispositif d'hébergement ;
Considérant qu'en l'absence de telles données, il n'est pas possible d'apprécier de manière objectivée les incidences potentielles du projet sur les services sociaux locaux et les collectivités concernées ;
Considérant que cette question apparaît dès lors insuffisamment étudiée dans le rapport d'incidences ;

Conclusion

Considérant, comme développé dans l'ensemble des points qui précèdent, que le dossier présente plusieurs insuffisances importantes au niveau de l'évaluation des incidences du projet, élément essentiel dans le cadre de l'analyse de ce dossier ;

Considérant que ces insuffisances concernent notamment :

- la démonstration de la conformité du projet à certaines prescriptions du PAD ;
- l'analyse des solutions de substitution raisonnables visée à l'article 175/16 §1^{er}, 4^o du CoBAT ;
- les mesures envisagées pour éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives du projet ;
- les usages extérieurs du site ;
- la rotation régulière des occupants ;
- les interactions avec les espaces publics environnants ;
- la gestion des déchets ;
- les incidences potentielles sur les collectivités locales ;

Considérant que plusieurs conclusions du rapport d'incidences reposent sur des hypothèses qui ne sont pas suffisamment étayées ou documentées ;

Considérant que l'autorité ne dispose dès lors pas d'une analyse suffisamment complète et objectivée lui permettant d'apprécier pleinement les incidences du projet à court, moyen et long terme ;

Considérant que le dossier ne fournit pas aux autorités publiques l'ensemble des éléments nécessaires à une prise de décision pleinement éclairée et correctement motivée ;

Considérant qu'il n'est dès lors pas possible d'émettre un avis favorable, même conditionnel, sur la demande en l'état du dossier ;

Avis défavorable sur le projet tel que présenté.

Avis favorable minoritaire de URBAN – DU et Bruxelles-Environnement :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et qu'il est bordé par un espace structurant ;

Considérant, de plus, que le bien se situe en Zones administratives "Quartier de bureaux et logements (Site Beaulieu)" du plan d'aménagement directeur Herrmann-Debroux adopté par arrêté du Gouvernement du 1^{er} juin 2022 ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation un immeuble de bureaux de 38 942m² en immeuble d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (38 942m²) destiné d'une part à un hébergement collectif pour réfugiés et d'autre part à un service d'entraînement pour les forces de l'ordre ;

Considérant que la demande concerne la modification de la destination ou de l'utilisation soumise à permis d'urbanisme dans le cadre d'une occupation temporaire visée au point 2.3 de l'annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Considérant que le point 2.3 vise la modification de la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien, avec ou sans travaux, dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire, telles que des occupations à

caractère social, culturel, évènementiel, récréatif, à l'exception des dispositifs de publicités et enseignes, ou favorisant l'économie circulaire, notamment les projets d'hébergement temporaire à caractère social, les ressourceries, les recycleries, les ateliers d'artisans, les fab lab, le co-working, les activités de réparation, les épiceries sociales; que la durée maximale du permis est de 3 ans ;

Considérant que la situation de droit montre un bâtiment administratif anciennement utilisé par la Commission européenne comportant trois immeubles de bureaux « Beaulieu 1-3, 5-7 et 9-11 » s'articulant autour d'un atrium central de 250m pour un total de 38 942 m² de superficie hors-sol; que toutes parcelles confondues, s'y trouvent 642 emplacements de parking en sous-sol et 20 emplacements hors sol ;

Considérant que le bâtiment était occupé jusqu'en 2021 par des bureaux;

Considérant que le bâtiment est implanté dans un écrin de verdure incluant un étang et un jardin; que le plan d'eau a pour fonction principale de constituer un réservoir-tampon (bassin d'orage) pour les eaux pluviales des toitures des immeubles de l'Espace;

Considérant que la demande ne prévoit pas de modifications extérieures du bâtiment ; que des transformations intérieures sont prévues pour adapter le bâtiment à la nouvelle affectation temporaire et qu'elles se limitent à des modifications du cloisonnement et à l'installation d'équipements : douches et sanitaires aux étages ;

Considérant que par application de l'article 332 du CoBAT, le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier; que l'aspect extérieur et architectural du bâtiment n'est pas touché; que le changement de destination temporaire sollicité n'a dès lors aucun impact sur la question patrimoniale;

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation temporaire d'une partie du complexe immobilier sis avenue de Beaulieu, actuellement inoccupée, en équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que le projet prévoit l'occupation de la partie sud des bâtiments, ainsi que d'une partie des sous-sols et de l'atrium, par l'ASBL Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés, tandis que la partie nord du complexe demeure affectée à des activités de formation et d'entraînement de services liés aux forces de l'ordre;

Considérant que l'occupation projetée repose sur une séparation claire des locaux, des circulations et des accès entre les deux utilisateurs, garantissant leur autonomie fonctionnelle et organisationnelle ; que les deux occupations ne sont dès lors pas amenées à se rencontrer sur le site;

Considérant que le centre d'hébergement est destiné à accueillir environ 350 personnes en situation de grande précarité, réparties au sein de plusieurs unités d'accueil implantées principalement dans les immeubles 1-3 et 5-7 ;

Considérant que le RI établit un chiffre maximaliste de 375 personnes ; que toutefois il a été confirmé lors de la séance que ce nombre maximal de places est de 350 ;

Considérant que l'immeuble 9-11 est destiné à constituer une réserve d'hébergement permettant de répondre à d'éventuelles situations sanitaires ou opérationnelles nécessitant le déplacement temporaire des occupants;

Considérant que chaque unité comprend des chambres de deux à quatre personnes, des espaces communs, des sanitaires en suffisance en comparaison à ce qui se fait dans d'autres centres, des locaux de rangement et les équipements nécessaires à un accueil digne et fonctionnel ;

Considérant que les recherches démontrent que pour les centre d'urgence la référence internationale est le Sphere Handbook (Humanitarian Charter and Minimum Standards in Humanitarian Response), publié par la Sphere Association ; que le HCR (Haut-Commissariat des Nations unies pour les réfugiés) impose un maximum de 20 personnes par toilette ; que ceci est le seuil de référence en phase stabilisée et applique même jusqu'à 50 personnes par latrine durant la phase aiguë initiale d'une urgence, avant resserrement vers le ratio de 20 ;

Considérant que le projet propose un ratio plus généreux (12 à 13 personnes par sanitaire) ;

Considérant que le projet comprend également des locaux administratifs, des salles polyvalentes, une salle de sport, un réfectoire et une cuisine collective, participant à la qualité de l'accompagnement proposé et au bon fonctionnement du centre ;

Considérant que les interventions projetées sont limitées à des aménagements intérieurs, sans modification de l'implantation, du gabarit, de la volumétrie ou de l'expression architecturale des bâtiments existants ;

Considérant que les niveaux de sous-sol sont maintenus dans leur configuration actuelle et que les aménagements intérieurs envisagés présentent un caractère réversible ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche d'occupation temporaire d'un ensemble immobilier actuellement vacant, permettant d'assurer son entretien, sa surveillance et sa valorisation dans l'attente de sa reconversion définitive ;

Considérant que cette occupation temporaire répond à un besoin d'intérêt général en matière d'accueil et d'accompagnement de personnes sans logement en situation de grande précarité et participe aux objectifs poursuivis par les pouvoirs publics dans le cadre de la lutte contre le sans-abrisme et de l'accueil des personnes ;

Considérant que le profil des personnes occupant les lieux, n'est pas une question urbanistique; que toutefois le besoin d'accueillir des personnes avec ce type de profil se fait particulièrement important aujourd'hui;

Considérant que la fonction projetée, eu égard à sa vocation sociale et à l'encadrement qui l'accompagne, relève de la catégorie des équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le site est situé dans le périmètre du Plan Directeur Herrmann-Debroux, au sein du quartier de bureaux et logements du site Beaulieu ;

Considérant que le PAD ne fait aucune mention des occupations temporaires ;

Considérant que la prescription particulière 07.01 du PAD Herrmann-Debroux admet également les équipements d'intérêt collectif ou de service public au sein du périmètre concerné ; que la prescription additionnelle 07.05.02 indique que *La superficie de plancher affectée au logement est de minimum 20% par immeuble ; [...] La superficie de plancher affectée à l'ensemble des fonctions autres que le bureau et le logement ne dépasse pas 20 % de la superficie de plancher de la zone.*

Considérant toutefois que la prescription générale 0.7 du PRAS, applicable malgré le PAD, non exclue par la prescription 00.14 du PAD, autorise l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones, pour autant qu'ils soient compatibles avec la destination principale de la zone et avec les caractéristiques du cadre urbain environnant et qu'ils soit soumises à mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité requises, permettant d'apprécier l'admissibilité de l'équipement au regard du bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'occupation projetée présente un caractère temporaire et n'est pas de nature à compromettre la mise en œuvre des affectations principales prévues par le PAD Herrmann-Debroux ni la réalisation du projet de redéveloppement du site faisant l'objet d'une procédure distincte ;

Considérant que l'activité d'hébergement collectif projetée demeure compatible avec les fonctions de bureaux et de logements présentes ou projetées dans le quartier, cette affectation pouvant être assimilée à du logement ;

Considérant que l'activité des entraînements des forces de l'ordre partage l'occupation du bâtiment ; qu'elle ne crée pas de problématiques particulières pour les environs ;

Considérant que l'appréciation de la compatibilité avec les caractéristiques du cadre urbain environnant, au sens de la prescription générale 0.7 du PRAS, porte notamment sur les aspects physiques et urbanistiques du projet ;

Considérant que l'affectation prend place intégralement dans des bâtiments existants sans modification des façades, des volumes bâtis, du gabarit, de l'implantation ou de la composition architecturale du complexe ;

Considérant que le cadre environnant bâti se présente lui-même principalement comme résidentiel ; que les bâtiments sont en retrait par rapport au reste de l'avenue de Beaulieu ; que les entrées et sorties ne donnent pas directement sur l'espace public ; que des espaces extérieurs sont présents au sein même du site ; que le bâtiment présente un recul important par rapport à la rue ; que les fonctions jouissent dès lors d'espaces extérieurs privatifs ;

Considérant que les fonctions s'intègrent dès lors correctement dans les affectations environnantes ;

Considérant que le projet ne génère dès lors aucun impact urbanistique significatif sur le tissu bâti, le paysage urbain ou les caractéristiques du quartier ;

Considérant que l'organisation du centre en unités distinctes, la présence d'espaces collectifs adaptés ainsi que la qualité des équipements proposés témoignent d'une réflexion approfondie quant aux conditions d'accueil, à la gestion du site et à l'intégration harmonieuse de cette occupation temporaire ;

Considérant que les occupants du site sont généralement non motorisés, et se déplacent principalement à pied ; que leur part modale de la voiture considérée dès lors comme nulle ; que pour ce qui est des travailleurs, ils se déplacent globalement par tous les modes ; que la part modale de la voiture est estimée dès lors à 40% (elle est à 29% en moyenne chez les Bruxellois), ce qui constitue une estimation haute ; qu'enfin, jusqu'à 10 véhicules de service sont prévus ;

Considérant que pour les incidences sur l'accessibilité routière est évaluée la circulation induite par l'installation du site de l'ordre de 75 mouvements par jour :

- Déplacements domicile-travail des travailleurs : 35 mouvements par jour
- Déplacements de service des travailleurs (liés aux activités) :
 - 40 travailleurs sur site, à base de 2,2 mouvements par jour par travailleur et une part modale de la voiture de 40% ;
 - Sont comptés 4 aller/retour par véhicule de service ;
 - Les résidents ne possèdent pas de véhicule privé et n'influencent pas l'accessibilité routière ;

Considérant que 20% des déplacements journaliers domicile-travail se concentrent sur la tranche horaire la plus chargée (heure de pointe) ; que le trafic induit en heure de pointe par l'installation du site sera d'une dizaine de mouvements.

Considérant dès lors que l'impact sur la mobilité routière automobile est mineur ;

Considérant que le site présente 642 places en stationnement pour véhicules motorisés, auxquelles s'ajoutent 21 places 'motos' ; que le taux de motorisation des habitants est nul et donc ne nécessite aucune demande en stationnement ;

Considérant que pour les travailleurs et une part modale de la voiture de 40%, cela génère une demande de 16 places ; qu'il y a 10 véhicules de service qui assureront le fonctionnement du centre et qu'également, une dizaine de véhicules pour les forces de l'ordre occupera des places de stationnement, dont une partie dans le parking du sous-sol du bâtiment 1-3 ;

Considérant que des visiteurs dont la demande associée serait de maximum 20 places.

Considérant que la demande en stationnement est de 56 places ; que pour rappel ce chiffre est vu comme maximaliste, la part modale des travailleurs étant établie bien supérieure à la moyenne bruxelloise ; que même en considérant qu'un certain nombre de places soient rendues inaccessibles, l'offre reste suffisante ;

Considérant que le manque de données chiffrées concernant la quantité de déchets générés a été relevé par la commune lors de la commission de concertation ;

Considérant que l'exploitation du site suivant cette demande entraînera une production principale de déchets ménagers et résiduels, avec du tout-venant, des papiers et cartons, et des PMC ;

Considérant que les conteneurs seront sortis sur la voie publique et réintégrés dans le bâtiment par l'équipe d'encadrement aux jours et heures prévus

Considérant que le rapport d'incidences indique que les abords du bâtiment feront l'objet d'un nettoyage régulier, limitant ainsi les incidences potentielles sur la salubrité et la qualité de l'environnement immédiat ;

Considérant pour rappel qu'avant que les bâtiments ne deviennent inoccupés, la production de déchets provenait des occupants de bureaux et comprenait du tout-venant, des papiers et cartons et dans une moindre mesure, des cartouches d'encre, toners et piles ; que quelques déchets verts étaient également produits lors de l'entretien des espaces verts du site ; que les quantités des différents déchets engendrés durant l'année 2019 sont : (tout-venant : 81 740 ; Papiers et cartons : 140 410 ; PMC : 2 105 ; déchets organiques : 24 010 ; verres : 735)

Considérant qu'une zone déchets pouvant accueillir de nombreux conteneurs est située dans le parking au niveau -2,5 du bâtiment 1-3 ; que la récolte et l'évacuation des déchets peut s'effectuer sur la voie de circulation privée devant l'accès parking est ; que les déchets de cuisine étaient quant à eux récoltés devant l'accès de livraison de la restauration (bâtiment n°5-7, niveau -1,5) ;

Considérant dès lors que le site existant, dont les aménagements externes ne sont pas impactés ou modifiés par le projet peut accueillir un grand nombre de déchets ; que de plus la possibilité d'entreposage des déchets en sous-sol est présente de manière suffisante au vu du nombre de places de parking non-utilisées par la fonction d'accueil ;

Considérant que la gestion des déchets en interne du site peut donc être considérée comme gérable sans nuisance ;

Considérant que la majeure partie des réclamations déposées durant l'enquête présente des craintes quant à la sécurité des environs; qu'il ne s'agit pas de considérations urbanistiques ; que toutefois ce centre est géré par un opérateur professionnel, fort de son expérience, fournissant également un encadrement psycho-social à ses résidents; qu'il y a un équipement 24h/24 formée, des caméras de sécurité, une grille de sanction stricte, un règlement d'ordre intérieur signé et présenté dans la demande; qu'il y a une garde téléphonique en soirée et le w-e en cas d'incident;

Considérant que la gestion du centre est expliquée comme suit:

« Les résidents doivent revenir au centre avant une certaine heure, sinon les portes leur restent fermées; (D'expériences passées, l'exploitant est en mesure de confirmer que ces horaires sont respectés par les résidents ?). En effet, les portes du centre sont fermées de minuit à 7h du matin. Chaque résident a un badge qui permet son identification à l'extérieur du centre, ce qui permettrait d'identifier les nuisances sonores. Il y a un cadre strict de sanctions applicables en cas de non-respect » ;

Considérant que les utilisateurs du centre ne seront pas motorisés; que cela ne générera donc pas de pression supplémentaire en stationnement et de charroi automobile accru;

Considérant que le projet contribue utilement à la lutte contre la vacance immobilière tout en répondant à un besoin social identifié, sans porter atteinte aux qualités urbanistiques du site ;

Considérant dès lors que la demande est compatible avec la destination de la zone, respecte les prescriptions applicables du PRAS et du PAD Herrmann-Debroux, ne compromet pas le développement futur du site et répond au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que le projet présente un intérêt collectif manifeste;

Considérant que l'occupation temporaire y serait installée pour 3 ans à partir de l'octroi du permis, hors période d'occupation temporaire d'un an possible sans permis ; que cela ne devra pas remettre en cause la bonne mise en œuvre d'un autre permis éventuellement obtenu;

Considérant qu'au bout de cette période de trois ans l'affectation de droit sera de nouveau effective ;

Considérant que le projet implique l'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement;

Considérant que plusieurs permis d'environnement sont en cours de validité ou de procédure d'autorisation ;

Considérant qu'il convient de mettre à jour les installations classées qui seront maintenues, supprimées ou ajoutées afin de disposer d'un permis d'environnement qui reflète la situation temporaire projetée du site ;

Considérant par conséquent qu'une demande de modification ou de nouveau permis d'environnement doit être introduite à l'autorité compétente ;

Considérant en outre que lors de la commission de concertation, Bruxelles Environnement a relevé que les activités d'entraînement de la police, pourraient être assimilables à celles de stands de tir pour armes à ressort ou à air comprimé, relevant de la rubrique 146 A (permis d'environnement de classe 2) ; qu'il y a lieu de prendre contact avec BE afin d'évaluer la nécessité d'un permis d'environnement pour cette activité et de plus de déterminer la procédure à suivre concernant tous les permis d'environnement nécessaires;

Considérant que l'avis SIAMU n'a pas été encore fourni;

Considérant que le permis ne peut être octroyé sans un avis du SIAMU;

Avis favorable, sous réserve de l'obtention d'un avis SIAMU.