

Request For Information (RFI)
Demande d'Informations à projets innovants :

**Mise à disposition d'un site unique : terrain de 2.439 m²
comprenant un bâtiment historique de 280 m² connu sous le nom
de « La Chapelle », drève Anna Boch, 1000 Bruxelles**

Nom de la personne publique : Société Régionale du Port de Bruxelles

Correspondance à adresser : A l'attention de :
Madame Natacha Orban
Chef de projet de la direction du
développement portuaire

6 Place des Armateurs
1000 Bruxelles – Belgique
facilities@port.brussels
Site Internet : www.port.brussels

CONCERNE :

Dans le cadre de la future mise à disposition d'un site unique : un terrain de 2.439 m² comprenant actuellement un bâtiment historique dégradé de 280 m² situé au Port Business Park, le Port de Bruxelles (le Port) lance une Demande d'informations (RFI) portant sur des projets innovants pouvant être développés dans ce bâtiment et sur le terrain identifié.

L'objectif du Port est de constituer un portefeuille de projets, en ligne avec les caractéristiques du bâtiment existant et de son terrain, ainsi que les missions du Port. Dans un second temps, le Port examinera les projets qui lui seront communiqués et procédera éventuellement à une mise en concurrence des opérateurs économiques intéressés de développer ce type de projet au Port. Cette demande d'information vise à prospecter le marché. Dès lors, elle n'entraînera pas, à ce stade, d'attribution du terrain à un opérateur économique.

CONTEXTE :

Conformément à son contrat de gestion 2021-2025, le Port évalue la qualité des projets qui lui sont proposés en tenant compte a minima des éléments suivants :

- Le nombre, la densité et type d'emplois en fonction de la nature des activités portuaires et logistiques ainsi que des retombées sur l'emploi local ;

- L'inscription dans une démarche de transition économique « shifting economy » ;
- La robustesse économique et financière du projet (y compris la durée de la concession en fonction du permis d'environnement et du montant des investissements ainsi que les garanties de solvabilité de l'entreprise) ;
- Les flux de marchandises d'entrée et de sortie, et le caractère urbain de la logistique ;
- La contribution du projet au développement durable de la Région de Bruxelles Capitale.

ACTIVITÉS ENVISAGÉES :

Le terrain et son bâtiment sont situés au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en Zone d'Activités Portuaires et de Transport (ZAPT) et devra donc en premier lieu répondre aux prescriptions particulières relatives aux zones d'industries (cf. point 6. de ces prescriptions, lien ci-dessous).

Le site, situé dans le périmètre du Plan Canal et du Beeldkwaliteitsplan (BKP), devra faire l'objet d'un projet répondant à un certain nombre d'objectifs en matière de programmation, de densité, ainsi que de qualité d'intégration urbaine, architecturale et paysagère.

Dans le cadre de cette procédure, le Port est ouvert à tout projet et souhaite que celui-ci contribue à atteindre certains des objectifs et ambitions définis dans son contrat de gestion 2021-2025, notamment :

- ✓ Soutenir prioritairement les entreprises qui s'inscrivent dans une démarche de transition économique « shifting economy » et de se positionner en tant que facilitateur pour le développement de l'économie circulaire à Bruxelles, pour contribuer à une démarche bruxelloise exemplaire dans le domaine ;
- ✓ Permettre au Port de se renforcer en tant que plateforme logistique grâce à une expansion dans les limites du PRAS modifié et un épanouissement harmonieux des infrastructures et des activités portuaires et logistiques essentielles au développement économique régional ;
- ✓ Veiller à une intégration environnementale et urbaine de qualité des activités portuaires ainsi que garantir l'harmonie entre les activités économiques et les autres fonctions urbaines, et intégrer la dimension climatique dans une optique de développement durable et de réduction des impacts environnementaux des activités sur son domaine.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU BÂTIMENT ET DE SON TERRAIN :

Les plans de la gare de triage sont disponibles sur demande si nécessaire.

LE BATIMENT :

La gare de triage a été construite sur une courte période, vraisemblablement entre 1901 et 1903, cette dernière date étant gravée dans la pierre d'un médaillon au sommet du pignon situé à l'extrémité est du bâtiment. Depuis les années 90, son état s'est considérablement détérioré en raison de plusieurs incendies.

Tant du point de vue de sa fonction d'origine que de son style architectural et de sa période de construction, la gare de triage s'inscrit pleinement dans l'ensemble formé par la gare maritime, la centrale électrique et le château d'eau édifiés sur le site de Tour et Taxis par la Société

nationale de Chemins de Fer, d'après les plans de l'ingénieur Frédéric Bruneel et des architectes Bosmans et Vandeveld. Autrefois située au milieu des voies, elle était le point central d'où le chef de gare donnait ses instructions aux cheminots chargés de la manœuvre des convois de marchandises.

S'inspirant de l'architecture traditionnelle, la maçonnerie en briques rouges est rehaussée d'éléments en pierre bleue et repose sur un soubassement également en pierre bleue. L'édifice se compose de deux ailes asymétriques, de hauteur et de largeur différentes, s'articulant de part et d'autre d'un corps central, l'ensemble étant couvert à l'origine par une toiture à charpente de bois recouverte d'ardoises, ponctuée de quatre cheminées dont trois subsistent aujourd'hui.

Depuis 2024, le bâtiment est inscrit à l'inventaire légal mais n'est pas classé. L'effet principal de l'inscription d'un bien à l'inventaire est l'obligation de soumettre toute demande de permis concernant ces biens à l'avis de la commission de concertation, qui peut décider de solliciter l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS). Le Gouvernement peut dispenser certains actes et travaux de cet avis, en raison de leur faible importance et/ou de l'absence de pertinence de cet avis.

Selon l'Equipe Canal, le bâtiment mériterait une remise en état respectueuse de son aspect d'origine. Plus précisément, il conviendrait de respecter le rapport entre les différents volumes, tant au niveau des façades que des toitures.

L'ancienne gare pourrait faire l'objet d'une extension conformément aux directives de l'Equipe Canal, à savoir :

- l'extension ne peut être située que du côté aveugle de la façade nord ;
- l'extension doit être proportionnelle au bâtiment existant ainsi qu'au site dans lequel elle s'intègre.

Cette approche vise à réactiver un bâtiment emblématique du patrimoine ferroviaire bruxellois, en le réaffectant à un usage compatible avec son architecture et son implantation dans le site de Tour et Taxis.

Une seconde option pourrait être la démolition complète de l'ancienne gare de triage, ouvrant la voie à une reconversion totale de la parcelle. Cette hypothèse devra néanmoins s'accompagner d'une justification approfondie, notamment en ce qui concerne la perte patrimoniale engendrée et les bénéfices attendus en termes d'usage, de durabilité, ou de cohérence urbanistique.

Le projet de remplacement, s'il est envisagé, devra s'intégrer harmonieusement dans le site de Tour et Taxis, tant sur le plan architectural que paysager.

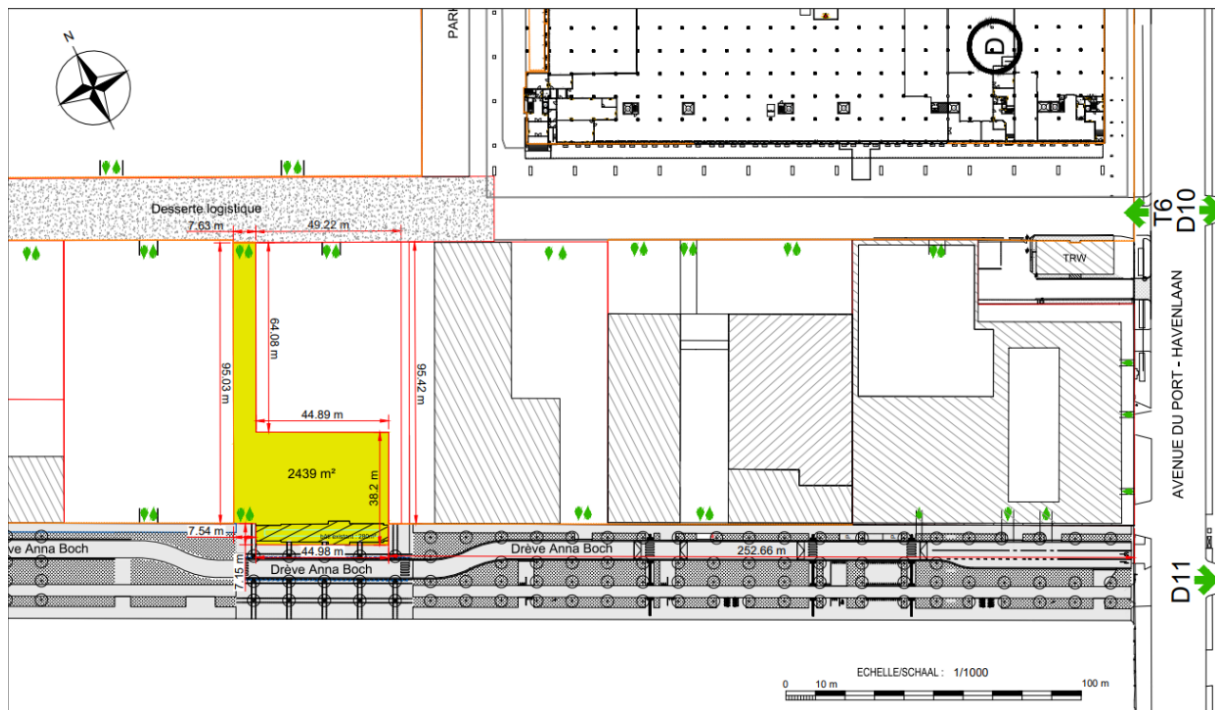


Terrain :

Le terrain n'est pas bétonné. Il comprend un chemin d'accès poids lourds reliant le bâtiment à la voirie logistique T6 du domaine portuaire, l'accès personnel et visiteur se faisant par la drève Anna Boch. Il est constitué des parcelles cadastrées suivantes : 388S3, 388G7, 388H7.

La superficie totale du terrain, estimée à 2.439 m², est donnée à titre indicatif.

En ce qui concerne le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), le terrain est repris en zone d'activités portuaires et de transport. Il est classifié par Bruxelles Environnement en catégorie 2 (parcelle légèrement polluée sans risque) et les études de sol sont disponibles sur simple demande.



DURABILITE ET ECONOMIE CIRCULAIRE

L'objectif poursuivi sur ce point est de faire du Port un acteur de premier plan qui stimule et concrétise le développement d'une logistique urbaine durable, notamment via l'utilisation de modes de transport durables que sont le groupage de marchandises et la distribution urbaine (idéalement décarbonée), et la transition économique.

À cet effet, le Port souhaite stimuler la création et la sélection de projets d'entreprises qui concrétisent le mouvement de transition économique « shifting economy » et qui contribuent à l'atteinte des objectifs climatiques fixés par le Gouvernement, et qui présentent une réelle valeur ajoutée pour l'activité économique et l'emploi dans la Région de Bruxelles-Capitale (construction durable, emplois locaux, production locale, circularité des flux, empreinte environnementale réduite, impact sur la mobilité à l'échelle régionale générale et locale, activités liées à la transition vers une consommation plus durable et plus urbaine).

LABELS CO₂ NEUTRE / ENTREPRISE ECODYNAMIQUE / TRAJECTOIRE DE DECARBONATION

Depuis 2020, toutes les entreprises situées sur le territoire de la Région de Bruxelles Capitale en général et celles situées dans le périmètre du domaine portuaire en particulier sont encouragées à s'inscrire dans une démarche volontariste pour devenir neutre dans leurs émissions de CO₂, de définir et publier un plan définissant une trajectoire de décarbonation, et d'obtenir le label « Entreprise écodynamique ».

CONTRAINTES SPECIFIQUES

Les activités de transport seront concentrées au sein du site Port Business Park /Centre TIR et une connexion avec la voie d'eau est possible via le Centre de Transbordement Urbain (CTU Vergote), de l'autre côté de l'avenue du Port.

À titre informatif, la désignation de l'architecte du projet se fera en collaboration avec le Bouwmeester Maître Architecte (BMA). Ce dernier propose une formule spécifique de concours d'architecture, comportant deux variantes de sélection – avec entretien ou avec offre – dont le choix reste à déterminer <https://bma.brussels/prive/>.

REDEVANCE ANNUELLE INDICATIVE (SELON GRILLE TARIFAIRE 2025)

13,77 €/m²/an HTVA : terrain au Port Business Park (sujet à modification)

3,2184 €/m²/an HTVA : provisions pour charges (précompte immobilier e.a.) à confirmer

PROCEDURE DE DEMANDE D'INFORMATIONS (RFI)

VISITE DES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE LA DEMANDE D'INFORMATIONS.

Une visite des lieux est organisée sur demande par le Port afin d'une part, de visiter le site et, d'autre part, de présenter les enjeux économiques et urbanistiques qu'il représente.

En raison de mesures de sécurité, l'accès au bâtiment est fermé. Un reportage photographique peut être fourni sur demande.

ÉLÉMENTS ATTENDUS DANS LE DOSSIER DU PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet doit joindre à son dossier les différents éléments ci-dessous, ainsi que le document de synthèse dûment complété (voir annexe). À défaut, le Port n'examinera pas le dossier.

1. Une présentation générale du porteur de projet incluant une brève description de celui-ci (vision et stratégie, activité(s), offre(s) de produits ou de services, segments-clients, résultats, nombre de salariés) et le contexte dans lequel il évolue (tendances du secteur, etc.) ;
2. La justification de l'inscription du porteur de projet à la Banque Carrefour (ou équivalent pour les sociétés étrangères) et le(s) attestation(s) prouvant que le porteur de projet respecte ses obligations fiscales et sociales ;
3. Les bilans et comptes d'exploitation des trois dernières années du porteur de projet ;
4. Les renseignements utiles relatifs à la structure juridique du porteur de projet et à son actionnariat. La teneur et le planning complet du développement du projet ; le nombre de m² prévus par activités (production, stockage, show-room, espaces administratifs, autres, ...) ;
5. Le nombre d'emplois à créer sur le site ;
6. Une description du projet (objectifs, offre de produits ou services, public-cible du projet) ;
7. Une note sur l'adéquation du projet aux objectifs du Port ;
8. Une note relative aux montants à investir dans le projet, ainsi qu'un business plan couvrant l'ensemble de la durée du projet (ces documents seront traités de manière confidentielle).

Le dossier sera analysé au plus tard dans les deux mois qui suivent la date limite de remise reprise ci-dessous.

Le Port se réserve le droit de solliciter le porteur de projet pour des compléments d'informations, soit par courrier, soit à l'occasion de rencontres durant ou en dehors de cette période de deux mois.

DEPOT DES DOSSIERS :

Les dossiers devront être transmis pour le **19/09/2025 à 16h00** au plus tard à l'attention de :

Madame Natacha Orban, chef de projets de la direction du développement portuaire.
Place des Armateurs 6 à 1000 Bruxelles – Belgique.

PERSONNES DE CONTACT :

Madame Natacha Orban
Chef de projets
Port de Bruxelles
Tel.: 02 421 66 73
facilities@port.brussels

Monsieur Luc Donck
Team Manager Business Development
Port de Bruxelles
Tel.: 02 421 66 38
facilities@port.brussels

ANNEXES :

Conditions générales
Document de synthèse de candidature à projet

LIENS UTILES :

Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) :

<https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/pras/les-prescriptions-litterales-legales-du-pras/d-prescriptions-particulieres-relatives-aux-zones-dindustries>

BKP et Plan Canal

<https://perspective.brussels/fr/projets/perimetres-dintervention/territoire-du-canal>

Masterplan Port de Bruxelles :

<https://port.brussels/fr/a-propos/strategie>