

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Coteaux 249

OBJET :

Permis d'urbanisme : sur une parcelle comprenant un immeuble à destination commerciale et un parking, démolir et reconstruire une surface commerciale (Aldi), ajouter 8 logements (passer de 0 à 8), aménager des terrasses pour les logements sur le toit plat de la surface commerciale, construire un parking de 48 emplacements de voiture en sous-sol

Permis d'environnement : exploiter un commerce (supermarché Aldi) et 8 logements comprenant un compacteur à carton (5.5kw) ; un parking couvert (52 places) ; un supermarché (1536 m²), un dépôt de substances dangereuses destinées à la vente (390 kg) et des installations de refroidissement (x5). Rubriques : 48A, 68B, 90, 121B, 132A.

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 26/08/2019 au 09/09/2019

REACTIONS :

3 oppositions écrites, dont une signée par 104 personnes et une autre par 26 personnes

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

Les riverains ou réclamants :

Monsieur	BRUTSAERT	avenue Paul Deschanel 93	1030	Bruxelles
Monsieur	THIBAUT	rue Henri Villard 12	1030	Bruxelles
Madame	MANDOUDANE	rue Van Hoorde 37	1030	Bruxelles
Madame	BASTIANELLI	rue Kessels 21	1030	Bruxelles
Madame	SAUVAGE	rue Van Hoorde 33 - 35	1030	Bruxelles
Madame	LENOIR	rue des Coteaux 277	1030	Bruxelles
Monsieur	MUAZZEZ	rue des Coteaux 290	1030	Bruxelles
Monsieur	NOIRHOMME	rue des Coteaux 202	1030	Bruxelles

Madame BONNAVE de Bruxelles Environnement et Monsieur VEKEMAN du service communal de l'Environnement assistent.

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la rénovation du commerce est certainement nécessaire mais dans des proportions raisonnables, ce qui n'est absolument pas le cas ici ;
- doubler le volume va inévitablement apporter de nombreuses perturbations supplémentaires : trafic, charroi de poids lourds pour les livraisons, nuisances sonores, alors que la circulation dans le quartier est déjà saturée ;
- le changement très récent de sens de circulation de la rue Van Hoorde va mettre à mal le projet actuel du commerce pour les manœuvres des camions pour les (dé)chargements et il va devoir revoir toute son organisation, qui sera fort dommageable pour le quartier et va grandement perturber la sécurité des piétons ;
- l'interprétation du gabarit semble mensongère entre l'information traduite en élévation et en axonométrie ;

- actuellement, le gabarit actuel de l'Aldi permet l'unique décongestionnement de ce tronçon de la rue des Coteaux densément construite, en termes de dégagement et de lumière ;
- l'argument du manque de logements en région de Bruxelles-Capitale ne tient pas la route dans ce projet : prévoir dans ce quartier 8 appartements de standing de 3 ou 4 chambres, à très hauts loyers, ne convient nullement aux habitants actuels et est donc une aberration ;
- la construction du parking souterrain va encore un peu plus assécher le Maelbeek, sans parler des nombreux pompages à effectuer ;
- le parking sera proposé à BePark pour permettre aux riverains de se garer mais les horaires sont totalement incompatibles (20h30-7h) pour la population du quartier ;
- la grande toiture plate ne sera pas utilisée et cela est fort dommageable, alors qu'un grand potager pourrait y être aménagé, ce qui serait tout bénéfique pour le quartier et pour l'environnement (les toitures noires ont tendance à réchauffer les îlots, le quartier aspire à une verdurisation, tendre vers une agriculture urbaine suivant les dernières déclarations gouvernementales, etc.), ajouter une serre ne serait pas inutile non plus ;
- des systèmes de sécurisation sur la toiture plate devraient alors être prévus en conséquence ;
- la récupération des eaux pluviales doit également être présente et primordiale ;

Historique Permis d'urbanisme :

- 1) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 avril 1940 visant à transformer le mur de clôture afin d'y établir une porte cochère ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mai 1952 visant à construire un bâtiment au rez-de-chaussée ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 décembre 1956 visant à transformer la façade et l'intérieur et modifier les combles ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 27 avril 1982 visant à construire une annexe aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 13 janvier 1998 visant à transformer le showroom-dépôt-bureaux en surface commerciale ;
- 6) Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 novembre 1999 pour l'agrandissement du parking, la modification de la façade rue Van Hoorde et la modification de l'aménagement ;
- 7) Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 janvier 2002 pour l'agrandissement du parking de 35 à 39 places ;
- 8) Vu le permis d'urbanisme du 7 octobre 2008 visant à remplacer le quai de chargement et déchargement, changer les façades avant et modifier le nombre de places de parking ;
- 9) Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire Délégué en date du 1 août 2017 visant à démolir et reconstruire une surface commerciale ;

Historique Permis d'environnement :

- 10) Vu l'autorisation d'exploiter du 12 octobre 1956 visant à exploiter durant 30 ans un atelier de travail des métaux et de menuiserie ;
- 11) Vu le permis d'environnement du 3 décembre 1987 visant à continuer à exploiter durant 30 ans un atelier de travail des métaux, de menuiserie, d'imprimerie et de carrosserie ;
- 12) Vu le permis d'environnement du 25 novembre 1997 visant à exploiter durant 15 ans un supermarché ;
- 13) Vu le permis d'environnement du 25 novembre 1997 visant à exploiter durant 15 ans une boucherie ;
- 14) Vu le permis d'environnement du 11 décembre 2012 visant à continuer d'exploiter durant 15 ans un supermarché comprenant un parking à l'air libre de 36 places ;
- 15) Vu le permis d'environnement refusé par Bruxelles-Environnement en date du 9 mai 2017 visant à démolir et reconstruire une surface commerciale comprenant un parking couvert pour 55 véhicules en vue de l'exploiter ;

Description de la demande :

- 16) Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement et que celle-ci fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (réf. : PU/2018/419=058/249) et d'une demande de permis d'environnement (réf. : 2018~112=058/249) ;

- 17) Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à, sur une parcelle comprenant un immeuble à destination commerciale et un parking :
- démolir et reconstruire une surface commerciale (Aldi), en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU et RCU (profondeur du gabarit) et à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant plus basse que le voisin n°259/261) ;
 - ajouter 8 logements (passer de 0 à 8), en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU et RCU (profondeur du gabarit) et à l'art. 3 du titre II du RRU et du RCU (8 locaux habitables non-conformes) ;
 - aménager des terrasses pour les logements sur le toit plat de la surface commerciale, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU et RCU (profondeur du gabarit) ;
 - construire un parking de 44 emplacements de voiture en sous-sol ;
- 18) Considérant que la demande de permis d'environnement vise à exploiter les installations classées suivantes :
- un compacteur à carton d'une puissance de 5.5kw ;
 - un parking couvert de 52 places (dont 4 places motos) ;
 - un supermarché de 1536 m² ;
 - un dépôt de substances dangereuses destinées à la vente pour un total de 390 kg ;
 - des installations de refroidissement.

Généralités :

- 19) Considérant que le projet se compose d'un immeuble à front de voirie dont la répartition comprend 1 commerce de 1495m² de type supermarché Aldi au rez-de-chaussée, un parking couvert de 48 places (4 places motos) au sous-sol, 8 logements répartis sur deux étages et des toitures végétalisées ;
- 20) Considérant que ce projet vise à répondre aux motifs de l'avis défavorable émis par la Commission de Concertation, en date du 20/04/2017 ; que les motifs évoqués pour le refus étaient les suivants :
- augmentation du volume dans l'îlot ;
 - l'aménagement d'une surface commerciale au 1^{er} étage ;
 - la distance entre le trottoir et la barrière de contrôle d'accès du parking est trop faible ;
 - les emplacements vélos dans le parking sont situés soit trop proches du passage des véhicules sortant du parking, soit au fond du parking, ce qui obligent les cyclistes à circuler avec les véhicules automobiles dans le parking ;
 - la manœuvre des camions de livraison au croisement des deux rues va bloquer la rue des Coteaux ;
 - l'aménagement d'une zone de livraison au 1^{er} étage n'est pas souhaitable étant donné les risques importants pour les piétons et les pollutions de l'air et sonore engendrées par l'usage de la rampe par les camions ;
 - la localisation du rejet d'air vicié du parking ne se retrouve pas sur le plan des toitures ;
 - la composante architecturale du projet n'est pas satisfaisante ;
- 21) Considérant que le projet nécessite la démolition d'un bâtiment existant ;
- 22) Considérant que ce dernier ne présente aucun intérêt architectural et que sa démolition est dès lors envisageable ;
- 23) Considérant que le projet nécessite la démolition d'un bâtiment existant d'une surface brute de plus de 500 m² dont le permis d'urbanisme autorisant la construction date d'avant le 1^{er} octobre 1998 ; que sa démolition nécessite la réalisation préalable d'un inventaire amiante conforme afin d'identifier si les travaux de désamiantage nécessitent des autorisations particulières en vertu de l'arrêté du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante ;
- 24) Considérant que la surface brute impactée par la démolition projetée dépasse les 500 m² ; que la réalisation du chantier est soumise à l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 auprès de la Commune ;
- 25) Considérant que préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant, d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines ;
- 26) Considérant que le nouveau bâtiment se trouve en zone de forte mixité et que les plans tels que proposés visent à assurer la mixité de la parcelle (surface commerciale, boulangerie, logements) ;
- 27) Considérant que l'exploitation projetée est compatible avec l'affectation de la zone ;

- 28) Vu l'avis favorable avec remarques du SIAMU du 10/01/2019 – réf. : C.1997.1116/11/CAP/dl ;
- 29) Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- 30) Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du cœur médiéval de Schaerbeek ainsi que dans une zone de découvertes de l'époque romaine (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 16 – Schaerbeek ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ; qu'il conviendra de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet ainsi qu'un accompagnement des terrassements (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

Installations classées projetées sur le site d'exploitation :

- 31) Considérant que la demande comprend un commerce de 1536 m² (rubrique 90) en remplacement de l'actuel jugé obsolète ; que cette nouvelle surface commerciale n'est pas concernée par la réalisation d'un audit énergétique ;
- 32) Considérant que la demande comporte un parking couvert de 52 emplacements dont 8 à destination des logements ;
- 33) Considérant que le commerce dispose d'un compacteur à carton de 5,5 kW (rubrique 48 A) ;
- 34) Considérant que le commerce comprend un dépôt de moins de 1000 kg de produits d'entretien ménagers (eau de javel, gels WC,...) présents en rayon et conservés en faibles quantités sur le site d'exploitation (rubrique 121 A) ; qu'au vu du type et de la quantité de produits stockés les risques d'incendie sont réduits ;
- 35) Considérant que l'exploitation comprend des climatisations (rubrique 132 A) fonctionnant avec des Conveni-Packs permettant de récupérer la chaleur produite par le chauffage du magasin et ne produisant aucun gaz de combustion ;
- 36) Considérant que le supermarché est équipé d'un espace atelier de boulangerie de 34 m² disposant de fours électriques non classés ;
- 37) Considérant que les chambre froide et chambre de congélation ne constituent pas des installations classées ;
- 38) Considérant qu'un transformateur statique de 160 kVA est présent sur le site d'exploitation mais que celui-ci n'est pas classé ;
- 39) Considérant que le parking couvert dispose d'un système de ventilation mécanique mais que celui-ci n'est pas classé ;
- 40) Considérant que les logements seront équipés de chaudières individuelles non classées ;
- 41) Considérant que la demande ne comporte aucune installation à risque de pollution du sol ;

Surface Commerciale :

- 42) Considérant que la superficie du commerce passe de 1246 à 1495m², que l'accroissement n'est donc pas supérieur à 20% ; que la clause de sauvegarde du PRAS (prescription 0.9) peut dès lors être appliquée ;
- 43) Considérant que cette augmentation de volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et a un impact significatif sur l'intérieur d'îlot mais le gabarit de l'immeuble s'intègre de façon modérée dans le cadre urbain environnant, résultant du caractère multifonctionnel (commerce et logements) de l'immeuble ;

Stationnement et mobilité :

- 44) Considérant qu'en ce qui concerne l'accessibilité linéaire (mobilité - transports en commun), l'immeuble se situe en zone B, ce qui signifie qu'elle est relativement bien desservie en transport en commun ;
- 45) Considérant que l'aménagement du parking en sous-sol diminue les nuisances sonores induites par le fonctionnement du supermarché sur le quartier par rapport à la situation actuelle ;
- 46) Considérant que le parking abrite 54 emplacements ce qui est nécessaire au vu du taux de stationnement en voirie et le profil des logements, que celui-ci se justifie par la saturation de la zone en termes d'emplacements de stationnement ;
- 47) Considérant que le projet ne prévoit pas de parking voiture en suffisance (4 places) par rapport aux nombre de logements demandés (8 places) alors que des appartements 3 chambres sont recensés ;
- 48) Considérant qu'afin d'en garantir un usage exclusif par les habitants des logements, ces emplacements sont équipés de barrières de stationnement rétractables ;

- 49) Considérant qu'afin de garantir la sécurité des habitants des logements, ceux-ci disposent d'une zone clôturée, privée dans le parking permettant l'accès aux logements et aux locaux vélos correspondants ;
- 50) Considérant que les caddies sont situés au sein du parking et qu'une rampe d'accès mécanique est aménagée pour permettre de les amener vers le commerce situé à l'étage supérieur ;
- 51) Considérant que les entrées et sorties du parking se font via la rue des Coteaux ;
- 52) Considérant que la rampe d'accès du parking est équipée dans son extrémité basse d'une barrière de contrôle, que cet aménagement permet de garantir à la fois une bonne gestion des entrées et sorties du parking tout en permettant à 3 véhicules de se mettre en enfilade dans le bâtiment sans générer des problèmes de circulation dans la rue des Coteaux ;
- 53) Considérant que l'étude de mobilité (p.17) renseigne que « le stationnement pour les clients sera géré par l'utilisation de barrières en combinaison avec un ticket d'entrée,..., si le parking est plein, le client dispose de 15 minutes pour quitter le parking avec le ticket non validé,... », que ce système n'est pas optimal en terme de gestion des flux de véhicules et d'émission de gaz d'échappement, qu'un système basé sur un guidage intelligent en temps réel permettant de connaître le nombre et la localisation des emplacements disponibles pourrait compléter la gestion du stationnement dans ce parking ;
- 54) Considérant que le parking « moteurs » doit être situé dans un endroit ventilé aux normes de ventilation des parkings
- 55) Considérant qu'afin d'assurer une circulation efficace de l'air dans le parking, un ventilateur est prévu au sein du bras mort de ce dernier ;
- 56) Vu l'accord entre Aldi et Be-Park rendant le parking accessible aux riverains durant les heures de fermeture du magasin ;
- 57) Considérant que les emplacements réservés aux travailleurs et aux visiteurs durant les heures d'ouverture du magasin (lundi au samedi de 7h30 à 19h) et sont mutualisés aux riverains de 19h30 à 8h30 du lundi au samedi et 24/24h le dimanche ;
- 58) Considérant que suivant l'étude de mobilité fournie, les emplacements réservés aux clients permettront d'éviter les files et d'absorber de tout temps le flux de clientèle de façon à ce qu'aucun espace de stationnement sur la voie publique n'est prévu d'être utilisé, ni par les clients, ni par le personnel ;
- 59) Considérant que ce système de parking mutualisé permet d'offrir aux riverains du site une offre de stationnement hors voirie dans un quartier qui le nécessite ;
- 60) Considérant que 4 emplacements PMR sont prévus dont l'un (n°4) est situé à une distance trop importante de l'ascenseur donnant accès au commerce, ce qui n'est pas acceptable;
- 61) Considérant que des emplacements vélos à destination des logements sont situés dans un local sécurisé au rez-de-chaussée avec accès depuis la rue Van Hoorde ;
- 62) Considérant que ce parking vélo pour les habitants au niveau du rez-de-chaussée avec un accès direct doit être favorisé et contenir un nombre maximal d'emplacements tout en garantissant le confort des utilisateurs, qu'une partie des dispositifs pouvant être un rack à deux étages (max 25% de la surface) ;
- 63) Considérant que cette offre à destination des logements est complétée par des emplacements sécurisés situés dans le parking couvert, séparé de celui-ci par une grille et accessible via un rail à vélos sur l'escalier de type « VeloComfort » ;
- 64) Considérant qu'il convient d'assurer l'accessibilité du parking vélo habitant au sous-sol en veillant à avoir un mécanisme d'ouverture des portes fonctionnel et aisé afin d'éviter d'imposer aux cyclistes une ouverture manuelle inconfortable ;
- 65) Considérant des emplacements à destination des clients sont situés dans un local visible depuis la façade avant côté rue des Coteaux ce qui permet d'en favoriser l'usage ;
- 66) Considérant que pour ce parking vélo à destination des clients du magasin, il y a lieu de prévoir des U renversés espacés d'1 mètre pour permettre l'accès à tous les types de vélos (dont les vélos cargos) ;
- 67) Considérant qu'il est possible de garder le même nombre de places de parking vélo mais de remplacer certains racks alternés par des U inversés ou des A (Lors du choix d'aménagement du parking vélo, il est indispensable de toujours faire attention à ce qu'il soit possible d'attacher le cadre du vélo pour une meilleure sécurité de celui-ci) ;

- 68) Considérant que les 3 entrées (parking couvert, quai de livraison/entrepôt et piétons) se situent à 3 endroits bien distincts ; que les emplacements pour vélos sont à une distance raisonnable du passage des véhicules sortant du parking ;
- 69) Considérant que l'accès au parking requiert la suppression de deux places de stationnement en voirie existantes dans la rue des Coteaux ;
- 70) Considérant que les livraisons par camion sont prévues jusqu'à deux fois par jour via un quai de déchargement in situ, situé rue Van Hoorde (voie à sens unique), que l'accès à ce quai nécessite la mise en place de potelets amovibles et la suppression conjointe de 16 mètres d'emplacements de parking côté magasin et 14 mètres côté opposé ;
- 71) Considérant qu'aucun accord officiel avec la commune n'existe concernant la mise en place de potelets amovibles ou la suppression d'emplacements dans cette rue ;
- 72) Considérant que la réalisation de cet aire de livraison est indispensable au fonctionnement du commerce ;
- 73) Considérant cependant que l'implantation d'une zone de livraison à cet endroit n'est pas souhaitable pour les motifs suivants :
- Le sens de circulation de la rue Van Hoorde est modifié depuis le 26/08/2019 ; Les véhicules peuvent donc circuler en venant de la rue Josaphat mais plus depuis la rue des Coteaux or il n'est pas souhaitable (voir impossible étant donné la largeur de la voirie) que des semi-remorques empruntent la rue Josaphat ;
 - Les livraisons se faisaient par le passé rue Van Hoorde ce qui générerait des problèmes ;
 - Dans le cas de la rue Van Hoorde, la suppression de places de stationnement ne se ferait pas au bénéfice du cadre de vie des riverains qui n'en retireraient pas d'avantages ;
- 74) Considérant que la suppression des 2 places de stationnement rue des coteaux pour garantir l'entrée au parking souterrain ne pose pas de problème, surtout si des places sont mutualisées via BePark ;
- 75) Considérant qu'il en résulte que si la commune est plutôt favorable au principe de suppression de places de stationnement en voirie par des places hors voirie, cela n'aurait pas d'avantage dans le cas spécifique de la rue Van Hoorde ;
- 76) Considérant que la réalisation du projet se trouve compromise étant donné les nombreux changements induits par l'impossibilité d'effectuer des livraisons à cet endroit et que l'étude de mobilité devrait être revue en conséquence ;

Logements :

- 77) Considérant que les logements présentent une bonne mixité (1 appartement 2 chambres, 5 appartements 3 chambres et 2 appartements 4 chambres) ;
- 78) Considérant que plusieurs chambres présentent un léger déficit de superficie mais que cela ne nuit pas à leurs qualités d'habitabilité ;
- 79) Considérant que le gabarit arrière de l'immeuble s'intègre dans le cadre urbain environnant du fait que les logements, situés côté rue, laissent place à un intérieur d'îlot végétalisé et accessible aux habitants sans vues intrusives vers les parcelles voisines ;

Façades :

- 80) Considérant que bien que le tissu urbain ne soit pas homogène dans cette zone, il y a une prédominance de bâtiments néoclassiques présentant un langage architectural à dominante verticale, que l'architecture proposée pour le commerce et les logements répond relativement bien à ces caractéristiques
- 81) Considérant que le rez-de-chaussée est un peu surélevé mais participe à la convivialité sur l'espace publique ;

Air, Energie et Déchets :

- 82) Considérant que les rejets d'air vicié du parking sont localisés en toiture à au moins 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air, ce qui permet d'en réduire les nuisances ;
- 83) Considérant cependant que ces rejets sont situés à proximité des espaces de jardins utilisés par les habitants de l'immeuble et que ceux-ci peuvent dès lors représenter une nuisance pour la santé, il y a lieu de les déplacer ;
- 84) Considérant que l'argument développé dans le rapport d'incidence (p.7) « la quantité d'air contaminée par le système de ventilation du parking, ..., est négligeable par rapport à la quantité de polluants de l'air produit par les

voitures qui se déplacent par les rues environnantes et l'Avenue Rogier », ne peut suffire à justifier une localisation imparfaite de ces rejets ;

- 85) Considérant que les déchets et invendus sont conservés dans l'entrepôt et repris par les camions de livraison vers le centre de Zemst ;
- 86) Considérant qu'afin de lutter contre le gaspillage alimentaire, il y a lieu de mettre en place un système de gestion des invendus sous forme de dons ;
- 87) Considérant qu'il est nécessaire prévoir des meubles frigorifiques positifs équipés de portes ou une chambre frigorifique accessible au public ;

Gestion de l'eau et du sol :

- 88) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 89) Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
- 90) Considérant que le nouvel immeuble déroge à l'art. 4 du titre I du RRU et du RCU du fait que la parcelle est entièrement bâtie, que le projet ne prévoit donc pas de conserver des zones de pleine terre, que l'imperméabilisation de la parcelle s'en trouve dès lors accrue tandis que la création de toitures vertes ne permet pas de compenser les pertes de capacités d'infiltration déjà forts réduites ;
- 91) Considérant que dans le cadre d'un projet de démolition reconstruction, des zones de pleine terre et des zones perméables sont à prévoir ;
- 92) Considérant que le rapport d'incidences indique que l'infiltration en pleine terre n'a pas été retenue au vu de la faible superficie de la pleine terre, ce qui n'est pas une justification satisfaisante ;
- 93) Considérant que le projet s'accompagne de la création de toitures végétalisées intensives et extensives qui permettent d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot tout en offrant aux logements des jardins ;
- 94) Considérant que le projet comprend la mise en place d'une citerne de récupération d'eau de pluie de 25 m³ ce qui garantit un usage rationnel de l'eau ;
- 95) Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un bassin d'orage de 52,6 m³ afin de prévenir tout risque d'inondation et que ce type d'installation constitue une installation classée depuis le 01/09/2019 ;
- 96) Considérant que l'étude hydrogéologique réalisée démontre que le parking couvert projeté ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation ; que cette même étude conclut que la réalisation de ce parking aura pour effet d'induire un endiguement de la nappe phréatique pouvant être réduit par le placement d'un drain passif autour du parking ;
- 97) Considérant que la nappe phréatique affleure à 2m sous la surface ;
- 98) Considérant que le site est situé dans une zone à risque hydrogéologique à cause des travaux projetés et à l'implantation de deux sous-sols, qu'un dispositif drainant passif est à prévoir dont le plan d'aménagement est à fournir à Bruxelles-Environnement ;
- 99) Considérant que l'étude hydrogéologique fournie n'est pas d'une qualité suffisante et ne permet pas de justifier l'absence de mise en place d'un drain de ce type ;
- 100) Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire des sols potentiellement pollués (catégorie 0+4) et que des excavations sont projetées l'introduction d'une reconnaissance d'état du sol est requise avant toute délivrance de permis d'urbanisme ou d'environnement ;

Conclusions :

- Considérant au vu de ce qui précède, que le projet bien que nettement amélioré par rapport au projet précédent, ne répond pas au bon aménagement des lieux du fait qu'il n'a pas évolué avec la mobilité du quartier dans lequel il vient s'intégrer ;
- Considérant dès lors que le projet n'est pas réaliste étant donné les profonds changements qui devraient y être apportés pour satisfaire aux impératifs de livraisons indispensables à l'exploitation d'une telle surface commerciale.

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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

Frédéric NIMAL, Président,

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*