

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/01/2020 - REEXAMEN**DEMANDEUR :**

LIEU : Boulevard Auguste Reyers 84 - 86 et rue Colonel Bourg 2
OBJET : Construire un bâtiment abritant une infrastructure polyvalente pour l'accueil et le développement d'activités dans le domaine des médias (FRAME) et exploiter un parking couvert ainsi que des installations techniques (demande mixte).

SITUATION : AU PRAS : en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : Périmètre d'Intérêt Régional

ENQUETE : du 25/11/2019 au 24/12/2019

REACTIONS : 1

La Commission entend :**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- il y a lieu de souligner la qualité architecturale du projet qui met en avant une architecture contemporaine respectueuse des gabarits alentours et crée un signal témoignant de sa fonction dans la ville ;
- le socle du bâtiment et les rampes vers les parkings sont en rupture avec l'espace public (différence de niveau importante entre le rez-de-chaussée et le trottoir de la rue Colonel Bourg, murs aveugles, ...) ;
- la présence d'un souterrain sous la zone de recul avant, le long du boulevard Reyers, empêchera tout agrément végétal de cette zone ;
- il faut tenir compte de la future urbanisation des terrains situés entre l'entrée du tunnel E40/Meiser et l'actuelle rue Colonel Bourg, en particulier la dent creuse formée par la dalle Diamant surplombant l'embouchure des tunnels ;

- 1) Considérant que le projet vise à construire un bâtiment abritant une infrastructure polyvalente pour l'accueil et le développement d'activités dans le domaine des médias (FRAME);
- 2) Considérant que le PRAS autorise les affectations de la demande sur le site;
- 3) Considérant que le projet implique l'exploitation d'installations classées soumises à permis d'environnement de classe 1B;
- 4) Vu les notes d'intentions du demandeur présentes dans l'annexe F fiche de lot Maison des Médias sur les développements de l'accroche Emeraude et du Masterplan Parkway ;
- 5) Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 9 janvier 2020 ;

IMPLANTATION (RRU, Titre I, art. 7, 11, 12 et 13; RCU, Titre I, art. 6, 38 et 39)**Parcelles cadastrales**

- 6) Considérant que le projet prend prise sur 4 parcelles cadastrales et sur l'espace public:
 - sur la parcelle cadastrée C131/03k appartenant à la SAU pour l'emprise du futur bâtiment;
 - sur la parcelle cadastrée C131/02b appartenant au Ministère des Equipements de la RBC (petit Triangle à l'Est) pour une toute petite partie de l'emprise du futur bâtiment ;
 - sur la parcelle entrée RTBF 131/03M appartenant à Agoria Real Estate (entrées/sorties du parking);
 - sur la parcelle 131/03L appartenant à Agoria Real Estate pour ce qui est du réaménagement des accès communs du bâtiment Frame et Bluepoint (Diamant) avec la création d'un passage Reyers/C. Bourg et la mutualisation de l'entrée parking pour les deux bâtiments ;
 - sur l'espace public qui n'est pas cadastré pour une partie du sous-sol du parking et de la place devant le bâtiment et pour le réaménagement de la portion de la rue Colonel Bourg;
- 7) Considérant que le demandeur a averti Bruxelles Mobilité de ses intentions (annexe 2) mais pas Agoria Real Estate, qu'il y a lieu d'avertir Agoria Real Estate avant la délivrance du permis ;

- 8) Considérant que le bâtiment est construit sur une partie de voirie et que la demande porte sur le réaménagement de cette voirie, la rue Colonel Bourg au carrefour immédiat avec le Boulevard Reyers;

Alignements

- 9) Considérant qu'une partie de l'esplanade et du parking souterrain est construit sur l'assiette de la rue Colonel Bourg ;
- 10) Considérant que l'on ne peut construire ou autoriser une construction privée sur le domaine public sans avoir au préalable d'une part modifié le tracé de la voirie et d'autre part désaffecté les parties de voirie qui seront concernées par le projet ;
- 11) Considérant que cela peut se faire via un plan d'alignement mentionnant le nouveau tracé et les parties à désaffecter et que ce plan d'alignement doit être approuvé par le Conseil Communal ;

Front de bâtisse

- 12) Considérant que le bd A. Reyers sur la partie entre la rue C. Bourg et la rue H. Evenepoel ne possède pas de front de bâtisse obligatoire ;
- 13) Considérant que 2 bâtiments (Silver et Diamant) ont été réalisés sur les anciennes parcelles de la RTBF, que ces deux bâtiments sont alignés entre eux mais pas par rapport aux autres constructions en amont et aval du boulevard ;
- 14) Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment de la demande s'aligne aux deux bâtiments voisins (Bluepoint et Silver) mais que les étages rompent cet alignement et viennent s'aligner sur le front de bâtisse du reste du Bd Reyers ;
- 15) Considérant toutefois les volontés du demandeur et des instances régionales portant le dossier qui souhaitent que ce bâtiment soit vu comme une porte de ville et du nouveau quartier Mediapark toujours à l'instruction, qu'en ce sens ce décrochement par rapport aux bâtiments Diamant et Silver peut se justifier ;

Impétrants

- 16) Considérant que la construction du bâtiment se fait au droit de l'égouttage de la rue Colonel Bourg, que le projet nécessite donc le déplacement de l'égout ce qui va coûter à la collectivité, que cette question n'a pas été traitée transversalement par tous les acteurs impliqués, que le déplacement des impétrants doit se faire dans une réflexion globale du réaménagement de l'insertion de la rue Colonel Bourg dans le bd Reyers ;

Passage venelle bd. Reyers <--> rue C. Bourg

- 17) Considérant que la demande vise la construction et l'exploitation d'un passage à destination des modes actifs entre le boulevard Reyers et la rue Colonel Bourg, Cfr Accroche Emerald, novembre 2018, p. 24 : «Située entre le futur bâtiment Frame et le bâtiment Diamant/Bluepoint, l'allée Colonel Bourg constitue une continuité de la rue Colonel Bourg, à la fois visuelle et physique pour les modes actifs. Elle ne doit pas être conçue comme un arrière ou une cour de service, mais comme un espace partagé sur lequel les véhicules (livraison, accès parking frame) cohabitent avec les piétons et les cyclistes», «Il s'agit de développer un sol continu et un système de plantation qui soit compatible avec la présence des véhicules sans pour autant être la formalisation d'un fonctionnement de mobilité » ;
- 18) Considérant cependant que son statut n'est pas défini (voirie régionale ou communale, voirie privée ?) et donc la responsabilité de son entretien non plus, qu'il y a lieu que le demandeur précise qui gèrera et entretiendra cet espace et à qui il appartiendra ;
- 19) Considérant pour rappel que ce passage est réalisé sur une parcelle n'appartenant pas au demandeur et que son propriétaire n'en a pas été averti (Agoria Real Estate), que l'entrée au parking souterrain de FRAME se fait via cette parcelle, que donc le propriétaire doit en être averti et de même, qu'un acte de servitude de passage doit être joint au dossier avant la délivrance du permis ;
- 20) Considérant qu'un mur est érigé entre le bâtiment et la venelle Reyers - Colonel Bourg, que l'espace perméable résiduel situé entre ce mur et le bâtiment semble insuffisant pour créer une noue d'infiltration, que de plus ce mur empêchera toute végétation de se développer correctement suite au manque de lumière, qu'il y a lieu de ne pas ériger ce mur afin d'ouvrir cet espace à la voirie avoisinante qui du reste peut-être sécurisé via une clôture ;

Aménagement des zones de recul, de cour et jardin y compris l'esplanade (RRU, Titre I, art. 7, 11, 12 et 13 et RCU, Titre I, art. 6 et 38)

- 21) Vu le Masterplan Parkway adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 19 janvier 2017 ;
- 22) Vu l'annexe F fiche de lot Maison des Médias sur les développements de l'accroche Emerald et du Masterplan Parkway, document annexé à la présente demande de permis ;

- 23) Considérant que le bâtiment comprenant son parking souterrain est construit sur quasiment l'entièreté de la parcelle, en dérogation aux articles 11, 12 et 13 du titre I du RRU ;
 - 24) Considérant cependant qu'il y a lieu d'analyser cette situation à l'aune de la situation future et programmée de la zone selon la note « Accroche Emeraude – Principes de conception des espaces publics », novembre 2018 réalisée dans le cadre des études « Parkway de Bruxelles – E40 – Missions d'élaboration d'un masterplan pour le projet urbain et d'accompagnement à sa mise en œuvre – Volet 2 » (îlot Emeraude), à savoir le dévoiement de la rue Colonel Bourg et de la réalisation d'une esplanade devant le bâtiment qui sera un espace public autonome mais majeur dans le redéveloppement paysager et urbanistique du boulevard Reyers sur sa rive droite comprenant également au-delà le projet Mediapark intimement lié ;
 - 25) Considérant donc à la lecture des futures intentions de la zone que ces dérogations sont en parties justifiées ;
 - 26) Considérant cependant que toute une série de questions jusqu'ici sans réponses satisfaisantes naissent de ces aménagements, que la question des niveaux altimétriques sur lesquels se raccrochent le bâtiment par rapport aux niveaux du boulevard Reyers et de la rue Colonel Bourg, tant dans son tracé actuel que par rapport à l'évolution de son tracé posent question ;
 - 27) Considérant en effet que le profil du bd Reyers est en pente et que l'esplanade est conçue comme un plan horizontal, que l'accroche de l'esplanade à l'espace public nécessitera des marches ou des reprises de niveaux qui n'ont pas été pris en compte dans la demande de permis ;
 - 28) Considérant également que les pentes de récupération des eaux de pluie mentionnées dans le projet ne sont pas réalistes pour une esplanade d'une telle surface, qu'il y a lieu de prévoir une profondeur supplémentaire qui servira de réserve pour rectifier les pentes de récupération des eaux pluviales et des pentes nécessaires au raccrochement des niveaux depuis les voiries existantes ;
 - 29) Considérant que la dalle de l'esplanade sur le parking souterrain imperméabilise quasi totalement la parcelle en dérogation à l'article 13, titre I du RRU et aux articles 6 et 39, titre I du RCU, que l'absence d'une couche de terre arable de 60 cm au-dessus du parking empêche toute végétalisation de cette dalle, que cela ne répond pas aux prescriptions de l'article 7, titre I du RRU ni aux intentions du projet îlot Emeraude qui vise une dalle minérale comprenant ici et là des massifs arbustifs ;
 - 30) Considérant donc qu'il y a lieu de prévoir une couche de terre arable de 60 cm au-dessus du parking permettant d'une part de rattraper les niveaux et d'autre part de pouvoir verduriser la dalle au moyen de massifs arbustifs ;
 - 31) Considérant que les notes d'intentions « Accroche Emeraude » ne prévoient pas de verduriser cette partie de l'esplanade mais que dans un souci de cohérence paysagère, il doit pouvoir être envisagé de planter la dalle dans la continuité de ce qui est prévu sur le reste de l'esplanade : « ... sous la forme d'îlots plantés » qui ne contraignent pas les parcours mais permettent d'apporter de l'ombre et un confort d'été pour les usages statiques. », p22 ;
 - 32) Considérant que le revêtement minéral de la place devant le bâtiment n'est pas spécifié de même que le revêtement des trottoirs, qu'il y a lieu de le spécifier de même que la dimension des dalles envisagées ;
 - 33) Considérant que le bâtiment est implanté en recul du bd Reyers mais que la zone de recul est minéralisée en dérogation à l'article 11 du titre I du RRU, qu'il s'agit d'une facilité prise par le demandeur qui a étendu le parking souterrain en sous-sol jusque contre le trottoir et enlève toute possibilité de verdurisation de la zone de recul ;
 - 34) Considérant qu'il y a lieu de ne pas construire en sous-sol dans la zone de recul afin de permettre la verdurisation de cette partie du terrain conformément à la situation actuelle paysagère du boulevard et afin de ne pas compromettre son réaménagement paysager actuellement en cours d'étude (CU Bd Reyers) ; que cette zone de recul se limite au front de bâtisse repris dès le 1er étage ;
- Réaménagement de la rue Colonel Bourg et des trottoirs
- 35) Considérant qu'il convient de prendre en compte les notes d'intentions du demandeur dans l'annexe F fiche de lot Maison des Médias sur les développements de l'accroche Emeraude et du Masterplan Parkway ;
 - 36) Considérant toutefois que la demande actuelle vise le réaménagement de la rue Colonel Bourg de manière transitoire en attendant son dévoiement plus au Sud prévue dans l'accroche Emeraude ;
 - 37) Considérant qu'il existe une station Villo ! autorisée par le permis 15/PFD/692530 du 09/10/2018, qu'elle se situe sur l'implantation de l'esplanade projetée et devra donc être déplacée, qu'il n'est pas fait mention de son existence actuelle sur les plans ni de son futur emplacement si elle devait être déplacée, qu'il y a lieu de préciser le devenir de cette station ;
 - 38) Considérant que la demande vise la réduction transitoire de la rue Colonel Bourg de 14m à 6.45 m en supprimant le site propre bus, que l'arrêt est conservé et légèrement déplacé ;

- 39) Considérant que l'arrêt de bus est conservé sur cette section de voirie et qu'il y a lieu de prévoir les aménagements nécessaires permettant cet arrêt dans le respect des normes établies par la STIB pour ce type de dispositif ;
- 40) Considérant que le rapport d'incidences n'a pas étudié l'impact de la réduction de la largeur de la rue Colonel Bourg et la suppression du site propre bus sur le trafic actuel et futur ;
- 41) Considérant qu'un trottoir est réaménagé côté nord de la rue d'1,5 m de large soit le minimum requis par le RRU mais qu'il y a lieu de prévoir vu le nombre de piétons se dirigeant vers la RTBF et la rue Colonel Bourg de l'agrandir à au moins 2 m justifiant le bon aménagement des lieux ;
- 42) Considérant que l'esplanade est située en surplomb de plus d'1m du trottoir dans sa partie sud-est, que cela engendre des risques de chute de personnes, qu'il y a lieu de prévoir des parapets le long des limites provisoires de l'esplanade lorsque celle-ci n'est pas de raccord ou en surplomb au trottoir ;
- 43) Considérant qu'il n'y a pas de trottoirs sur le côté sud de la voirie, que cela ne préjuge pas du bon aménagement de lieux vu les flux piétons actuels et prévus, qu'il y a lieu de réaliser également un trottoir de préférence de 2 m de large ;
- 44) Considérant qu'aucun aménagement cyclable sur la rue n'est prévu ; qu'il y a lieu d'en prévoir un ;
- 45) Considérant qu'il y a lieu de préciser si l'éclairage de la voirie est maintenu ou si la réduction de la rue nécessite de nouveaux éclairages ; qu'il y a lieu de préciser leurs emplacements laissant le passage libre sur les trottoirs ;

Profil des voiries et entrée de l'auditorium

- 46) Considérant que les choix des niveaux et de la réalisation de l'esplanade futur espace public majeur doivent tenir compte des aménagements futurs de la porte d'entrée Émeraude, de la continuité de l'esplanade et du dévoiement de la rue Colonel Bourg, que la question des raccords de niveaux par rapport aux voiries n'a pas été traitée correctement ;
- 47) Considérant par corolaire que le choix des pentes de la récupération des eaux de cette esplanade doit être revu et doit tenir compte d'un fonctionnement incluant le reste de l'esplanade à construire tenant compte de ses phases de réalisation ;
- 48) Considérant donc qu'il y a lieu de fournir des profils de travers des voiries entourant le projet permettant de faire une vérification fonctionnelle de l'implantation de l'esplanade dans l'espace public existant le long du bd Reyers, de la rue Colonel Bourg et de la voirie menant à l'entrée de la RTBF en situation transitoire et en situation finale ;
- 49) Considérant que le trottoir devant l'entrée de l'auditorium est en pente, que cela empêche le parvis d'entrée d'être plane et qu'il y a lieu de se poser la question s'il n'est pas plus intéressant de commencer la pente du trottoir à partir du volume de l'escalier de secours en béton architectonique de manière à améliorer la lecture et l'accessibilité de cette entrée du bâtiment ce qui dans le cas contraire nécessitera la réalisation d'escaliers ;

GABARITS ET ESTHETIQUE EXTERIEURE (RRU, Titre I, art. 7 et 8 et 10)

- 50) Considérant que le niveau d'acrotère du bâtiment Frame dépasse de 6.32 m l'acrotère du bâtiment Diamant, que le point haut des groupes de ventilation dépasse de plus de 8 m le niveau haut de l'édicule technique du bâtiment diamant en dérogation à l'art. 8, §1 et §3 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées et édicules techniques en toiture) ;
- 51) Considérant que les étages du bâtiment sont conçus en plan libre et que la structure portante est déportée en façade, qu'il y a peu de gaines techniques verticales et qu'elles sont réunies dans les excroissances extérieures ovales en béton architectonique, que donc l'ensemble des techniques, c'est-à-dire l'électricité (courant fort), le data (courant faible), les décharges d'eaux usées, les hydrants ainsi que les canalisations pour le chauffage des dalles actives y sont rassemblées ;
- 52) Considérant qu'au vu des plans présentés il semble compliqué de pouvoir insérer toutes ces techniques dans les petites gaines dessinées en plan, qu'étant donné l'impossibilité de les agrandir sans redéfinir la volumétrie globale du bâtiment, il y a lieu de révérifier dès à présent le dimensionnement de ces éléments techniques de manière à éviter l'introduction d'une demande de permis modificatif ;
- 53) Considérant également les cheminées des chaudières, les descentes d'eaux pluviales qui reprendront les eaux de toiture de même que les décharges des condensats des différents condenseurs et groupes de ventilation sur le toit, qu'il n'est pas indiqué par où ces canalisations seront dirigées, qu'il y a lieu de l'indiquer si elles sont visibles en façade et particulièrement depuis la voie publique ;
- 54) Considérant en effet que cette conception du bâtiment interroge sur la forme architecturale qu'auront toutes ces canalisations et ces chemins de câbles s'ils sont déportés de manière visible sur la façade nord qui, excepté pour les gaines de ventilations ne sont pas représentés en élévation ;

- 55) Considérant que sans traitement esthétique de ces éléments, la façade Nord du bâtiment ne présentera pas un aspect soigné depuis l'espace public, qu'il y a donc lieu de s'assurer que les architectes présentent un système de descente des techniques à l'esthétique travaillée ou intégrée ;
- 56) Considérant que les tourelles reprenant les groupes de ventilation dépassent la moyenne des hauteurs des constructions environnantes et ce en dérogation à l'article 8, §3 du titre I du RRU ;
- 57) Considérant que ce même article 8 précise que la hauteur des constructions visées au §1er comprend les étages techniques, que ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture et que ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction ;
- 58) Considérant que l'implantation des groupes de ventilation en toiture déroge également à l'art. 10 du titre I du RRU (§1 Eléments en saillie sur la façade à rue) qui précise que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;
- 59) Considérant cependant que ces installations sont visibles expressément et font partie du parti pris architectural high-tech, qu'en ce sens elles participent à la composition de l'esthétique du bâtiment et donc que les dérogations sont justifiées ;
- 60) Considérant pour rappel que le projet présente en toiture 2 groupes pour les studios de BX1 sur le toit, 2 groupes pour les sanitaires sur chacun des volumes en béton architectonique et de 5 groupes placés sur les tourelles de manière verticale pour les espaces de bureaux ;
- 61) Considérant donc que chaque groupe va générer une prise d'air neuf et un rejet d'air vicié soit $2 \times 9 = 18$ bouches qui devront être réparties quelque part sur le bâtiment en particulier sur la toiture ;
- 62) Considérant l'aspect fort visible de ces bouches depuis l'espace public, que cela pourrait nuire à l'esthétique du bâtiment, qu'il y a lieu d'indiquer en plans l'emplacement et l'aspect de ces bouches afin de pouvoir s'assurer de leur intégration esthétique et de pouvoir justifier les dérogations à l'article 10 du Titre I du RRU ;
- 63) Considérant que les plans et les notes explicatives mentionnent la présence d'un engin de levage de type palan pour monter les décors jusqu'aux studios du 5ème étage, qu'il s'agit plutôt d'une petite grue munie d'un palan, que cette installation est en dérogation aux articles 7 et 8 titre 1 du RRU, sera fort visible depuis l'espace public mais qu'elle participe à la ligne esthétique high-tech du bâtiment et qu'en ce sens elle peut se justifier ;

ENVIRONNEMENT

Installations classées

- 64) Considérant que le projet porte sur l'exploitation :
- d'un parking couvert comprenant 60 emplacements pour voitures et 19 emplacements pour motos (rubrique 68-B) ;
 - d'une chaudière au gaz à condensation d'une puissance de 300 kW (rubrique 40-A) ;
 - d'un groupe de secours d'une puissance de 20 kW (rubrique 104-A) ;
 - d'un système de climatisation d'une puissance de 1,3 MW comprenant 180 kg de fluide frigorigène R134A (rubrique 132-B) ;
 - d'une tour de refroidissement d'une puissance de 1,3 MW (rubrique 132-B) ;
 - de deux ventilateurs de 29.000 m³/h ;
- 65) Considérant que l'auditoire ne peut être utilisé que pour des conférences ou réunions étant donné que la rubrique 135 (salle de fêtes) n'a pas été sollicitée par le demandeur ;
- 66) Considérant que le projet ne comporte pas de bassin d'orage (rubrique 179) ;

Emplacements vélos et parkings

- 67) Considérant que le rapport d'incidences identifie en page 41 la capacité d'accueil du bâtiment de 100 à 150 personnes par étage mais ne chiffre pas l'occupation pour l'ensemble du bâtiment, qu'il peut cependant être estimé en fonction de la capacité par étage une capacité de 900 personnes pour tout le bâtiment ;
- 68) Considérant que la demande de permis d'urbanisme comporte un parking vélo de 44 emplacements au sous-sol et de 61 emplacements de stationnement pour véhicules ;
- 69) Vu les amendements versés dans la demande de permis d'environnement initial mais non répercutés dans la demande de permis d'urbanisme ;
- 70) Considérant que suite à ces amendements, 22 emplacements pour vélos extérieurs ont été ajoutés, 58 emplacements de stationnements vélo en sous-sol sont développés ainsi qu'un parking de 79 emplacements dont 19 places pour motos et 3 places pour PMR ;

- 71) Considérant que le rapport d'incidence en page 22 mentionne 61 emplacements pour voiture et 19 pour motos ce qui porte le total à 80 emplacements contre 79 sur les plans ;
- 72) Considérant qu'il y a lieu d'évaluer la capacité d'accueil du bâtiment pour déterminer le nombre d'emplacements vélo et voiture dont doit disposer le bâtiment, qu'au vu des chiffres annoncés, le nombre d'emplacements vélo semble insuffisant ;
- 73) Considérant qu'il y a lieu de prévoir 44 emplacements vélos pour les visiteurs de l'auditoire, soit 1 vélo pour 5 sièges pour l'auditoire de 220 sièges ;
- 74) Considérant qu'il n'y a que 8 emplacements vélos localisés sur le parvis à proximité de l'entrée de l'auditoire et qu'il convient d'ajouter des emplacements vélos de type « U » renversés à ce niveau, au vu de l'espace disponible sur le parvis et au vu du nombre de visiteurs attendus ;
- 75) Considérant que les 14 emplacements vélos localisés à l'entrée du site côté ouest ne peuvent être comptabilisés pour les visiteurs de l'auditoire mais pour les visiteurs du centre de formation, des incubateurs et hôtels d'entreprise, de Screen brussels, de plateforme innovation, CVB et de BX1 ;
- 76) Considérant qu'il est nécessaire de prévoir 1 emplacement vélo par 100 m² pour les étages, soit 60 vélos au total, au vu du nombre important de personnel et visiteurs présents sur le site (estimés à 600 personnes par jour dans le rapport d'incidences) et des équipes de tournage pouvant potentiellement se déplacer en vélo cargo ;
- 77) Considérant que le projet se veut orienté vers la mobilité active et durable, il y a lieu de prévoir 118 emplacements vélo au total (60 pour les bureaux, 44 pour les visiteurs de l'auditoire et 14 pour les autres visiteurs) ainsi qu'un local avec des douches et des casiers à proximité des emplacements pour vélos ;
- 78) Considérant que le projet prévoit des espaces de bureaux soumis au COBRACE en matière de stationnement, tels que les incubateurs et hôtels d'entreprise, Screen brussels, plateforme innovation et CVB ;
- 79) Considérant que toute une série de documents complémentaires ont été versées dans la demande de permis d'environnement mais pas dans la demande d'urbanisme, qu'il y a lieu que toutes les modifications et indications supplémentaires en plans soient reprises sur les plans de la demande de permis d'urbanisme également (arceaux vélos, rejets d'air, évacuation des eaux de ruissellement, aires de livraison) afin d'assurer la concordance des autorisations délivrées ;

Livraisons (RRU, Titre VIII, art. 18)

- 80) Considérant qu'une aire de livraison pour camions et camionnettes est prévu à côté de l'entrée du patio au nord du site mais qu'elle ne se situe pas à l'intérieur du bâtiment mais sur la venelle, en dérogation à l'article 18 du titre VIII du RRU ;
- 81) Considérant qu'au vu des nombreuses et diverses activités prévues par le site (Horeca, conférence, nombreuses entreprises, studios...), le site accueillera probablement de nombreuses livraisons (plus que 1 par semaine) ;
- 82) Considérant que les flux de camions et de camionnettes liés à ces livraisons sont susceptibles d'entrer en conflit avec la sécurité des flux de piétons et vélos autour du bâtiment tout en générant des nuisances en matières d'acoustique et de qualité de l'air ;
- 83) Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir une aire de livraison in-situ en sous-sol pour les camionnettes afin de répondre aux nuisances précitées ;
- 84) Considérant le risque de livraison sauvage au niveau de l'entrée côté Est, il y a lieu d'y implanter des systèmes anti stationnement (potelets ou autres) ;

Récupération des eaux pluviales et de ruissellement (RRU, Titre I, art. 13 et 16 et RCU, Titre I, art. 9 et 35)

- 85) Considérant que la demande initialement déposée contenait un bassin d'orage et une citerne d'eau de récupération de pluie connectée à la toiture ;
- 86) Considérant que suite aux remarques de Bruxelles Environnement demandant de faire appel au facilitateur eau, le demandeur a modifié sa demande en incluant une toiture partiellement stockante et la création d'une noue d'infiltration permettant de récolter les eaux du parvis Sud (1300 m²) vers le côté nord entre le bâtiment Bluepoint et Frame ;
- 87) Considérant que cette noue s'étend de part et d'autre de l'accès parking et est équipée d'un trop-plein étudié par l'ingénieur en techniques spéciales afin de sécuriser les espaces voisins ;
- 88) Considérant que les eaux pluviales de la toiture (1000 m²) sont stockées/temporisées sur une épaisseur de 2,5 cm, le trop-plein est dirigé vers une citerne de 40 m³ qui alimente ensuite l'ensemble des sanitaires du bâtiment ;

- 89) Considérant cependant que les schémas et explications n'ont pas été répercutés sur la demande de permis d'urbanisme en plans mais uniquement dans la demande d'environnement, qu'il y a lieu vu qu'il s'agit d'un permis mixte que les plans, schémas et notes correspondent entre les deux dossiers ;
- 90) Considérant que le taux d'imperméabilisation mentionné dans l'annexe 1, jointe à la demande de permis d'urbanisme, n'est pas juste et ne correspond pas aux plans de la demande ;
- 91) Considérant que l'infiltration des eaux de ruissellement dans la noue au nord de la parcelle, permet d'apporter une solution concrète d'optimisation de gestion de l'eau pluviale à la parcelle ; qu'étant donné qu'aucun résultat des tests d'infiltration réalisés n'a été joint à la demande mais que ceux-ci permettent de démontrer de bonnes capacités d'infiltration sols, il y a lieu de transmettre ces documents à Bruxelles-Environnement ;
- 92) Considérant qu'il conviendra de vérifier, lors de la mise en œuvre du projet, de la faisabilité technique de cette proposition ; que le cas échéant, si cette solution d'infiltration ne fonctionne pas, l'exploitant devra demander une modification de permis et prouver que la solution alternative n'augmente pas les nuisances, donc n'augmente pas les rejets à l'égout ;

Ventilation

- 93) Vu les amendements versés dans la demande de permis d'environnement initial mais non répercutés dans la demande de permis d'urbanisme ;
- 94) Considérant que l'air neuf circule librement à travers la façade Nord, complètement ouverte sur 100 m² de surface (34,4m x 2,9m) ;
- 95) Considérant que le parking ne peut toutefois pas être considéré comme « ouvert » car une seule des deux longues façades est à l'air libre ;
- 96) Considérant que pour garantir l'évacuation de l'air vicié, un système de bouche d'extraction est installé sur le côté opposé de la façade ouverte, ce qui permet un balayage optimal ;
- 97) Considérant que ce système est équipé d'un détecteur de CO pour son déclenchement et est dimensionné selon les 200m³/h par voiture, soit 12.000m³/h ;
- 98) Considérant que le rejet d'air des chaudières est situé sur la façade nord et qu'il y a lieu de le prévoir en toiture ou à minimum 2 mètres de hauteur afin d'éviter les nuisances liées aux rejets d'air vicié et de vapeur d'eau et une bonne dispersion des gaz ;

Etude acoustique

- 99) Considérant qu'une étude acoustique a pu être réalisée et versée en annexe supplémentaire dans la demande de permis d'environnement et que celle-ci prévoit un non dépassement des seuils sonores réglementaires ;
- 100) Considérant qu'étant donné la proximité d'habitation et les valeurs attendues proches des valeurs limites (en période C (22h – 7h) un résultat de 38,5 dB(A) est attendu pour un seuil réglementaire de 39 dB(A)), il convient de porter une attention particulière au bon respect de ces normes de bruit lors de la concrétisation du projet ;
- 101) Considérant qu'étant donné l'usage technique fait des toitures et le résultat de l'étude acoustique, il n'y a pas lieu de réaliser des rassemblements bruyants sur cette toiture pouvant générer des nuisances complémentaires ;
- 102) Considérant que la tenue d'événements en toiture peut créer des nuisances sonores pour le voisinage et qu'aucune solution anti-bruit n'est proposée ;
- 103) Considérant que l'exploitation (horaire, activité, présence de son amplifié,...) de cet espace en toiture n'est pas documenté car pas encore connu ;

Chantier

- 104) Considérant que suivant la page 36 du rapport d'incidences, l'emprise du chantier se fera sur la voirie rue Colonel Bourg, que vu le volume de trafic important transitant par cette rue, c'est inacceptable et à proscrire, qu'il y a lieu de limiter l'emprise de chantier strictement aux limites de la construction envisagée, c'est-à-dire l'encadré vert sur le côté de la rue Colonel Bourg ;
- 105) Considérant que le terrain sur lequel l'encadré orange est dessiné est une zone de voirie gérée par Bruxelles-Mobilité, qu'il y a lieu d'obtenir leur accord pour éventuellement développer cette zone en zone de chantier ;
- 106) Considérant qu'étant donné que le bâtiment sera dans sa plus grande partie construit avec des éléments préfabriqués de grande dimension, le rapport d'incidences devrait étudier les chemins que pourraient emprunter les convois exceptionnels, vu la grandeur des éléments structurels prévus, que cela n'a pas été traité dans le rapport d'incidences ;

- 107) Considérant qu'avant d'entamer les travaux, le chantier sera soumis à l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28 des installations classées) auprès de la Commune et que celui-ci ne pourra débuter tant que cette déclaration n'aura pas été déclarée complète ;
- 108) 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 Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines ;

AVIS SIAMU

- 109) Vu l'avis défavorable du SIAMU du 16/10/2018 ;
- 110) Considérant toutefois qu'un accord de principe du SPF Intérieur sur les dérogations aux normes de bases a été réceptionné par l'autorité délivrante ;

AVIS FAVORABLE unanime aux conditions suivantes :

- indiquer sur les plans et coupes toutes les canalisations, cheminées et bouches de ventilation qui seront visibles depuis l'espace public et vérifier que leur dimensionnement soit correct ou les adapter en fonction ;
- effectuer le rejet d'air des chaudières en toiture ou à minimum 2 mètres de hauteur ;
- détailler certains éléments de l'esplanade :
 - préciser les profils de travers des voiries entourant le projet permettant de faire une vérification fonctionnelle de l'implantation de l'esplanade dans l'espace public existant le long du boulevard Reyers, de la rue Colonel Bourg, de la future Allée Colonel Bourg (raccord entre Reyers et Colonel Bourg avec accès bâtiment Diamant/Bluepoint et parking Frame) et de la voirie menant à l'entrée de la RTBF ; cette vérification fonctionnelle doit avoir lieu dans sa version actuelle (tracé provisoire, rétrécissement de l'actuelle rue Colonel Bourg) et dans sa version finale (voir étude Accroche Emeraude, p.18)
 - prévoir des parapets le long des limites provisoires de l'esplanade lorsque celle-ci n'est pas de raccord de niveau en surplomb du trottoir et prévoir les emmarchements nécessaires pour garantir les accès corrects aux bâtiment Frame (raccord avec Reyers pour accès entrée principale et raccord avec esplanade d'entrée de l'auditoire si besoin...);
 - préciser les revêtements de sol (matériaux et dimensions) et des espaces extérieurs (parvis, esplanade, trottoirs) ;
- revoir l'aménagement transitoire de la rue Colonel Bourg en :
 - améliorant la circulation des modes actifs en aménageant des trottoirs de chaque côté de 2 m de large et des pistes cyclables ;
 - adaptant la voirie en conséquence de manière à ce qu'elle réponde aux exigences de la STIB pour le passage de la ligne de bus ;
- ne pas construire de parking souterrain sur la zone de recul le long du bd Reyers ;
- prévoir une couche de terre arable de 60 cm au-dessus du parking souterrain de manière à pouvoir si nécessaire aménager des zones plantées sur l'esplanade et permettre la gestion des eaux adaptée à la situation finale de l'esplanade ;
- intégrer une aire de livraison en sous-sol ;
- prévoir des emplacements vélos supplémentaires sur le parvis à proximité de l'entrée de l'auditoire ;
- prévoir sur le site 118 emplacements vélos au total (60 pour les bureaux, 44 pour les visiteurs de l'auditoire et 14 pour les autres visiteurs), sur base d'une proposition de localisation de la SAU ;
- prévoir un local avec des douches et des casiers à proximité des emplacements pour vélos ;
- installer des systèmes anti stationnement (potelets ou autres) au niveau de l'entrée côté Est pour éviter des livraisons à cet endroit ;
- interdire l'organisation d'événements sur la toiture du bâtiment.

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,*

William CHISHOLM, *Représentant 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,*