

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021

DEMANDEUR :

LIEU :

Avenue Britsiers, 38

OBJET :

Démolir un espace commercial existant (Brico) en vue de créer un immeuble à usage mixte comprenant 49 logements ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial, un espace pour profession libérale et 124 emplacements de parking en sous-sol

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 07/10/2021 au 05/11/2021

REACTIONS :

11 (dont 1 pétition comportant 89 signatures)

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

au niveau des volumes

- ce projet, soumis pour la troisième fois, est trop imposant pour la superficie du clos et n'a pas intégré les demandes prioritaires en ce qui concerne le gabarit et le programme du projet ;
- lors de la Commission de concertation précédente, il a été demandé que les étages 4 et 5 soient supprimés sur une grande majorité alors que le bâtiment de ce projet est plus haut que celui soumis l'année dernière ;
- la hauteur aura un impact négatif tant sur la luminosité en intérieur de l'îlot que sur la durée d'ensoleillement, et va impacter l'intimité compte tenu du vis-à-vis important ;
- des questionnements sont émis sur les balcons et sur les murs mitoyens qui seront mis en place ;
- le jardin haut doit être à une altitude plus basse, afin de ne pas entraver la sécurité et l'intimité des riverains ;
- la suppression d'un ou de deux étages diminuerait certainement (sans les supprimer complètement) les nuisances pour les voisins ;
- le projet est surdimensionné, va défigurer l'îlot vu l'incohérence architecturale avec le bâti existant et dégrader la qualité de vie des habitants ;
- il n'y a pas de coupe transversale ni de vue 3D qui permette de visualiser les hauteurs ;
- de trop nombreuses dérogations demandées ne sont pas acceptables ;
- par conséquent il est demandé que :
 - la dérogation liée à la hauteur du projet soit refusée (strict respect du RRU) ;
 - la dérogation liée à la profondeur soit refusée et la limite des 2/3 soit appliquée ;
 - la dérogation liée à l'augmentation de la surface commerciale soit refusée et la nature du commerce revue ;
- les plans ne précisent pas à quelle hauteur se situeront le rez-de-chaussée de la partie logements ainsi que le mur mitoyen arrière alors que ce point est très important, en termes de sécurité et d'intimité, vu la différence de niveau actuelle avec les jardins des maisons de la rue Willem Kuhn ;
- ce projet va briser la tranquillité et augmenter l'insécurité ;
- la surface commerciale pourrait être moins profonde, ce qui permettrait d'améliorer la perméabilité de la parcelle via une surface en pleine terre ;
- le dispositif d'infiltration des eaux de pluies ne tient pas compte des précipitations de cette année qui risquent de devenir la norme ;

- le programme et le gabarit de ce projet pourront être revus pour une meilleure adéquation au quartier et afin d'apporter une plus-value ou un statu quo sur la dynamique et la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;

au niveau de la mobilité et du stationnement

- l'impact sur la congestion du trafic du quartier est sous-estimé ;
- pour éviter les files de la chaussée de Haecht, il est probable que les automobilistes empruntent les rues adjacentes ;
- l'impact des flux supplémentaires sur l'accès des véhicules d'urgence au service hospitalier, situé juste en face, cause des inquiétudes ;
- cette congestion va entraîner un plus grand recours aux sirènes par les ambulances, et donc par conséquent plus de nuisances sonores, en particulier sur l'avenue Britsiers ;
- le service d'urgence de la caserne de pompiers n'a pas été consulté sur l'impact de ce projet ;
- le stationnement est déjà en saturation dans le quartier ;
- l'implantation d'un parking sur deux niveaux est exagérée car ce site se trouve sur un îlot d'habitation ; un seul niveau est suffisant ;
- cette taille de parking va inciter les clients de la surface commerciale à venir en voiture, ce qui aggravera l'impact négatif sur la circulation et est en contradiction avec le plan *Good Move* ;
- plus le parking sera profond, plus les travaux créeront des risques pour la stabilité des bâtiments et murs mitoyens dans l'îlot ;
- la mutualisation du parking, pour les habitants des futurs logements mais aussi pour les riverains, ne peut pas justifier cette taille, surtout avec les horaires proposés ;
- en ce qui concerne l'implantation pour les livraisons, le rapport d'incidences n'a pas été adapté et n'a pas pris en compte l'adaptation de la vitesse en zone 30 depuis 2 ans ; de plus, aucune alternative n'a été cherchée ;
- la manœuvre de 35 secondes, à ce niveau, du rapport d'incidences semble irréaliste ;
- les engagements du supermarché sur la limitation des horaires de livraison entre 10h et 15h ne sont pas assez contraignants ;

au niveau des logements

- l'ampleur de la densification proposée, dans un quartier qui souffre déjà d'une augmentation démographique, sera porteuse de nuisances sonores ; de plus, la fermeture de l'îlot accentuera ces effets de résonance ;
- un jardin pour les occupants de 61 logements ne peut être accessible 24h/24, au risque d'engendrer de nombreux problèmes du bruit ;
- la localisation du local poubelles (-2) aura pour effet d'inciter les occupants à utiliser les terrasses pour y entreposer leurs sacs ménagers ;
- le projet n'encourage pas la mixité sociale dans un périmètre où il y a déjà une forte présence de logements sociaux ;
- l'optique de maintenir cette gestion en AIS ainsi que la taille restreinte des logements proposés sont des éléments surprenants ;

au niveau des surfaces commerciales

- la mise en place du futur commerce (supermarché) va augmenter les nuisances et risque d'anéantir les commerces de proximité du quartier ;
- la diminution, voire même la suppression, de cette surface commerciale est demandée ;

au niveau de l'environnement sonore, de l'air et de l'énergie

- des inquiétudes subsistent sur les nuisances sonores et des garanties sont demandées sur l'isolation au niveau des murs mitoyens ;
- il est exigé que tout rejet d'air vicié coté 24-28 avenue Britsiers soit déplacé à bonne distance de la mitoyenneté ;

au niveau de la végétalisation

- il est rapporté de manière positive que le projet prévoit un espace « vert » en intérieur d'îlot et la végétalisation de la surface commerciale ; de plus, l'importance de planter des plantes d'essences indigènes et diversifiées est mise en exergue ;
- des craintes sont émises quant à la transplantation de l'érable et il est demandé que les érables situés dans l'actuel parking, qui en réalité seraient des *liquidambers*, soient déplantés et replantés ;

de manière générale

- le projet, tel que présenté, va modifier la physionomie et la dynamique du quartier ;
- à la lecture du rapport d'incidences, des doutes sont émis sur la possibilité pour les futurs occupants des logements sociaux de se rendre au Kinetix vu le prix élevé de l'abonnement ;
- ce projet risque d'endommager les habitations aux alentours suite aux vibrations de terres ;
- il est demandé que le groupe électrogène soit déplacé des murs des jardins de toutes les maisons aux alentours ;
- les bruits de chantier risquent d'entraver la quiétude des riverains, et ce pendant une période de 2 ans ;
- le promoteur ne cherche pas à comprendre la situation des jardins de la rue Kuhnen ;
- des inquiétudes sont émises quant au non-respect du PRAS au niveau du quartier ;
- un plan de gestion réaliste garantissant l'environnement actuel est demandé ;
- le chemin prévu sur la toiture verte doit être revu afin d'empêcher les intrusions chez les voisins ;

Avis de Urban.brussels (Directions Urbanisme et Patrimoine Culturel) et Bruxelles Environnement

1. Considérant qu'il s'agit d'une demande modifiée le 27 mai 2021 suite à la demande du fonctionnaire délégué, en application de l'article 191; que celle-ci fait l'objet d'une procédure mixte de demande de permis d'urbanisme (réf. : 15/PFD/1748768) et de permis d'environnement (réf. : IPE/1B/2020/1749461) ;

DEMANDE INITIALE

2. Considérant que la demande de permis d'urbanisme initiale visait les actes et travaux suivants :
 - démolir un espace commercial existant (Brico),
 - créer un immeuble à usage mixte comprenant :
 - 54 logements et un rez-de-chaussée commercial, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, art. 4, 5 et 6 et au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), titre I, art. 6 (une partie de l'immeuble est hors gabarit), au RRU, titre I, art. 13 et RCU, titre I, art. 39 (zone perméable insuffisante), au RCU, titre I, art. 6 (construction en sous-sol non-conforme) et art. 18 (aire de livraison non-conforme), au RRU, titre II, art. 17 (local vélos non-conforme) et au RRU, titre IV, art. 4 (accès jardin non-conforme) et art. 10 (certaines portes non-conformes),
 - 127 emplacements de parking en sous-sol, en dérogation au RRU, titre IV, art. 7 (aucun emplacement PMR destiné exclusivement au logement) et au RRU, titre VIII, art. 6 (nombre d'emplacements pour les logements) ;
3. Considérant que la demande de permis d'environnement initiale visait l'exploitation des installations classées suivantes :
 - une presse à cartons de 11 KW,
 - un parking de 117 emplacements,
 - une surface commerciale de 2.213,7 m²,
 - un moteur pour le groupe électrogène de secours de puissance absorbée de 80 KW,
 - 311,4 kg de substances dangereuses considérées comme inflammables, nocives ou irritantes,
 - 445,616 kg de substances dangereuses autre qu'inflammables, nocives ou irritantes,
 - une pompe à chaleur pour le commerce de 26,1 KW,
 - un transformateur statique de 400 kVA,
 - un groupe de ventilation CO pour le parking de 25.400 m³/h,
 - un bassin d'infiltration de 54 m³ ;
4. Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures publiques de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 3 novembre au 2 décembre 2020 ; qu'elle a donné lieu à 78 réactions ;
5. Vu l'avis de la Commission de concertation, émit en date du 17 décembre 2020, favorable conditionnel mais néanmoins partagé dans l'énoncé des conditions ;
6. Considérant dès lors qu'aucun avis majoritaire n'a pu être dégagé par la Commission de concertation ;
7. Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Schaerbeek du 22 décembre 2020, transmis le 23 décembre 2020 à l'autorité régionale;

8. Considérant que le fonctionnaire délégué a pris la décision, en date du 14 janvier 2021, d'imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans de la demande de permis initiale, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
9. Considérant que ces conditions sont les suivantes :
- supprimer le 5^{ème} étage,
 - améliorer l'organisation intérieure de la plupart des logements (conflits de portes intérieures, portes mal placées rendant certaines cuisines peu exploitables),
 - aménager un second local poussettes au droit de la seconde entrée,
 - supprimer le volume en intérieur d'îlot (locaux sociaux du supermarché) et revoir la zone de cours et jardins en conséquence,
 - aménager ces locaux sociaux du supermarché dans le volume principal de l'immeuble,
 - réduire la surface commerciale complémentaire (386,39 m²) au rez-de-chaussée,
 - prévoir un local vélos destiné aux logements (minimum 1 emplacement vélo/chambre) suffisamment spacieux (1 emplacement/2m² - allée de min. 2,65 m) et directement accessible depuis la rue ainsi que depuis les logements,
 - accroître l'offre en stationnement réservée à la clientèle du commerce en vélos cargo et placer les emplacements vélos (y compris les vélos cargo) également au rez-de-chaussée,
 - prévoir des emplacements vélo à destination des employés du supermarché en réduisant le nombre d'emplacements de parking voiture leur étant destinés,
 - revoir la répartition des emplacements parking en augmentant de manière significative le nombre d'emplacements parking destiné aux logements, dont deux emplacements PMR, et en réduisant l'offre excédentaire en stationnement à destination du commerce,
 - positionner les places PMR à proximité des circulations verticales,
 - améliorer les accès aux places de parking destinées aux motos et les regrouper au maximum ;
 - prévoir des feuilles de portes de 93 cm pour l'entrée des logements et pour l'un des deux battants de la porte du commerce,
 - prévoir une rampe (conforme à l'art. 5 du titre IV du RRU), et non un escalier, pour accéder au jardin en commun (cf. avis *Access and go* en annexe),
 - revoir les plans afin que toutes les impositions du Service Incendie soient respectées,
 - revoir la zone de livraison de manière à ne pas impacter la circulation sur le rond-point, en s'assurant de ne pas entraver les véhicules d'urgence,
 - implanter les prises d'air pour la ventilation des appartements à une distance minimum de 8 m des sources polluantes telles que les rejets d'air des parkings et des chaudières,
 - destiner la zone de cours et jardins uniquement aux logements,
 - sélectionner de préférence des plantes reprises dans la liste « des espèces végétales indigènes et conseillées » pour les différentes plantations (aménagement paysager, toitures vertes, limite de parcelle, etc.) et ne pas sélectionner d'espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (donc pas d'*Amelanchier Lamarckii*),
 - en cas de déplacement de l'arbre en voirie, veiller à ce qu'il ne gêne pas la visibilité des piétons qui souhaitent traverser et ne soit pas dans le cheminement des PMR (dalles podotactiles) et prendre toutes les dispositions nécessaires pour maintenir l'arbre en vie,
 - viser le « zéro rejet » d'eau pluviale vers le réseau d'égouttage en mettant en place des solutions de gestion intégrée des eaux pluviales et accompagner les dispositifs envisagés de mesures de gestion et d'entretien adaptées ;
10. Considérant que le demandeur a déposé une demande modifiée le 27 mai 2021 ; que l'accusé de réception complet des plans modifiés porte la date du 28 juin 2021 ;

DEMANDE MODIFIEE

11. Considérant que la demande de permis d'urbanisme modifiée vise les actes et travaux suivants :
- démolir un espace commercial existant (Brico),
 - créer un immeuble à usage mixte comprenant :
 - 49 logements, un rez-de-chaussée commercial et un espace pour profession libérale en dérogation :

- aux art. 4, 5, 6 et 13 du titre I du RRU,
 - à l'art. 18 du titre VIII du RCU (aire de livraison non-conforme),
 - à l'art. 4 du titre IV du RRU (voie d'accès non-conforme);
 - aux art. 6 (construction en sous-sol non-conforme) et 39 (zone perméable insuffisante), du titre I du RCU,
- 124 emplacements de parking en sous-sol, en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (rapport emplacements/logements = 14/49) ;
12. Considérant que la demande de permis d'environnement vise l'exploitation des installations classées suivantes :
- une presse à cartons de 11 KW (classe 2),
 - un parking de 124 emplacements, dont 105 à destination du commerce, 17 à destination des logements et 2 à destination des bureaux (classe 1B),
 - une surface commerciale de 2.287,15 m² (classe 1D),
 - un moteur pour le groupe électrogène de secours de puissance absorbée de 80 KW (classe 3),
 - 311,4 kg de substances dangereuses considérées comme inflammables, nocives ou irritantes (classe 3),
 - 445,616 kg de substances dangereuses autre qu'inflammables, nocives ou irritantes (classe 2),
 - une pompe à chaleur pour le commerce de 26,1 KW (classe 2),
 - un transformateur statique de 400 kVA (classe 3),
 - deux « drycoolers » de 44.061 m³/h chacun (classe 2),
 - un groupe de ventilation CO pour le parking de 25.400 m³/h (classe 2),
 - un massif d'infiltration de 54 m³ (classe 3) ;

HISTORIQUE PERMIS D'URBANISME

13. Vu le permis de bâtir du 12 octobre 1962 visant à « construire un bâtiment commercial » ;
14. Vu le permis de bâtir du 21 janvier 1992 visant à « étendre le rez-de-chaussée à l'alignement » ;
15. Vu le permis de bâtir du 28 août 1975 visant à « modifier la façade principale et la façade latérale » ;
16. Vu le permis d'urbanisme du 7 janvier 2003 visant à « démolir l'immeuble R+1 situé au n° 30-32 avenue Britsiers et comprenant un garage atelier au rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle et un appartement deux chambres au premier étage, construire une extension R+1 de la surface commerciale située 34 avenue Britsiers sur la parcelle située 30-32 avenue Britsiers et installer un appartement deux chambres au premier étage avec terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée (surface commerciale du BRICO avant travaux : +/- 1.660 m² et surface commerciale du BRICO après travaux : +/- 2.097 m²), rehausser le mur mitoyen droit au n° 28 et remplacer le sas d'entrée du magasin » ;
17. Vu le permis d'urbanisme du 27 janvier 2004 visant à « intégrer dans le sas d'entrée la rampe d'accès et mettre en place une toiture à simple pente en lieu et place de la toiture plate initialement prévue pour ce sas, rehausser le mur latéral faisant face au parking, placer un panneau de 1,60 m de haut sur toute la largeur de la façade dissimulant le fronton existant et modifier l'aménagement intérieur et les rayonnages (modification du permis d'urbanisme du 7 janvier 2003) » ;
18. Vu la situation régulière du bien, à savoir un grand commerce spécialisé ;

HISTORIQUE PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

19. Vu le permis d'environnement délivré le 28 juillet 1987, pour une période de 20 ans, autorisant l'exploitation des installations techniques d'un magasin de bricolage ;
20. Vu le permis d'environnement délivré le 23 juillet 2002, pour une période de 15 ans, autorisant l'exploitation d'un magasin de bricolage ;
21. Vu le permis d'environnement délivré le 23 juillet 2017, pour une période de 15 ans, autorisant l'exploitation d'un magasin de bricolage ;
22. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 septembre 2021 sur la demande modifiée et portant les références C.2016.0884/8/BM/dd ;
23. Considérant que la demande modifiée à, une nouvelle fois, été soumise aux Mesures Particulières de Publicité ; que la nouvelle enquête publique a eu lieu du 7 octobre au 5 novembre 2021 ; que celle-ci a donné lieu à 11 réactions ;
24. Considérant que la Commission de concertation se prononce sur les modifications de la demande qui comprennent, entre autres, les conditions imposées par le fonctionnaire délégué ;

DEMOLITIONS

25. Considérant que la présente demande nécessite toujours les mêmes travaux de démolition (bâtiment du BRICO), d'une superficie de 2.380 m², et la suppression de son parking à l'air libre ;
26. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 10 avril 2008, relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont, le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
27. Considérant que les travaux projetés requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;

VOLUMES :

28. Considérant que le volume du bâtiment est revu en ce que le 5^{ème} étage est supprimé, entraînant la suppression de 5 logements ; que la demande de permis modifiée comprend dès lors 49 unités de logements contre 54 précédemment ;
29. Considérant qu'un volume technique subsiste en dérogation à l'article 6 du RRU ; que, cependant, cela permet de rejeter en toiture toute la ventilation du commerce ; que cela permettra d'éloigner les nuisances sonores pour les riverains ; que la dérogation est donc autorisable ;
30. Considérant que le 4^{ème} étage est partiellement en retrait en ce qu'il présente, soit des retraits, soit des coursives ; que les parties placées à l'alignement permettent de structurer le bâtiment ; que la partie à l'extrémité gauche permet également au voisin de se développer de manière harmonieuse ; que cela répond au bon aménagement des lieux ;
31. Considérant que l'appartement droit du 4^{ème} étage (appartement 4.11 de la demande de permis) était un appartement 2 chambres de 83,7 m² dont 1 chambre était malheureusement accessible via le séjour ; que cet appartement a été transformé en un appartement 3 chambres de 106,8 m² ; que, cependant, le volume a dû être prolongé de 2 m vers la droite, modifiant légèrement la dérogation de ce côté ; que celle-ci est acceptable ;

FACADES :

32. Considérant que le raccord du nouveau bâtiment avec le bâtiment mitoyen droit est maintenant harmonieux mais qu'il n'en va pas de même avec le bâtiment mitoyen gauche (5,88 m) ;
33. Considérant que c'est pour ces raisons qu'il avait été demandé de réaliser un étage en retrait, implicitement tant côté rue que côté jardin, et ce sur toute la longueur du bâtiment ;
34. Considérant que les demandes de dérogation concernant ce 4^{ème} étage restent excessives ;
35. Considérant que l'édicule technique, tel que proposé, ne devrait pas être visible depuis l'espace public ;
36. Considérant que le traitement de la façade, au niveau du rez-de-chaussée gauche, ne reflète toujours pas l'affectation sollicitée ;

ENSEIGNE :

37. Considérant que les enseignes non-conformes doivent faire l'objet d'une demande spécifique de permis d'urbanisme (permis à durée limitée) ;

ESPACE POUR PROFESSION LIBERALE (164,95 m²) :

38. Considérant que, dans la demande initiale, la surface complémentaire située au rez-de-chaussée était une surface commerciale de 386 m² ; que la demande modifiée a supprimé cette surface commerciale et propose à la place une surface de type profession libérale dont la superficie est de 220 m² ;
39. Considérant qu'une importante surface est ainsi récupérée au rez-de-chaussée, au profit, entre autres, de l'agrandissement du local vélos destiné aux logements ; que celui-ci passe de 125 m² à 228 m² ;
40. Considérant que la surface de profession libérale se situe le long de la façade et est non-traversante, en raison de l'importante déclivité de la rue ; que cela permet d'y accéder facilement de plain-pied ;
41. Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone et que la surface proposée est conforme à la prescription 2.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

LE COMMERCE (2287,15 m²) :

42. Considérant que, dans la demande initiale, les locaux sociaux du supermarché étaient situés dans un volume spécifique implanté sur la toiture du supermarché ; que ce volume a bien été supprimé dans la présente demande modifiée ; que ces locaux sociaux ont été déplacés à l'intérieur du volume existant au rez-de-chaussée, à gauche de la surface de vente du supermarché ; que, afin d'animer le couloir menant au jardin commun, le

local bureau et le réfectoire du supermarché sont vitrés côté couloir et local vélos fermé à l'aide d'un bardage vertical ajouré et semi-transparent ;

43. Considérant que ces locaux sociaux sont désormais accessibles directement depuis la surface de vente ; que la surface du commerce est dès lors entièrement et uniquement localisée au rez-de-chaussée ;
44. Considérant, en conséquence, que le local poussettes est déplacé et que le local de rangement pour le matériel de jardin est réduit et se trouve désormais sous l'escalier extérieur ;
45. Considérant que, les locaux sociaux ayant été supprimés de la toiture, la zone végétalisée située sur la toiture du supermarché a été agrandie ;
46. Considérant que, en ce qui concerne les livraisons, le rapport d'incidences (RI) précise que les livraisons se feront en 35 secondes et que l'accès au CHU Brugmann (hôpital Paul Brien) sera bloqué pendant environ 10 secondes au temps T+15" ;
47. Considérant que ce rond-point est traversé par la chaussée de Haecht, qui présente un trafic important durant toute la journée ;
48. Considérant que ce rond-point donne accès aux urgences de l'hôpital Paul Brien ;
49. Considérant que le RI détaille précisément le phasage/timing nécessaire à la manœuvre du camion semi-remorque et démontre qu'elle ne bloque pas excessivement le trafic et ne perturbe que très brièvement l'accès à l'hôpital pour les véhicules d'urgence ;
50. Considérant que l'enseigne *Lidl* veillera à effectuer les livraisons entre 10h et 15h et que celles-ci seront de l'ordre de 1 à 2 par jour maximum, les produits frais étant livrés tous les jours et les produits secs ou « non food » à une moindre fréquence ;
51. Considérant donc que le projet prévoit un maximum de 12 livraisons par semaine et qu'elles se feront uniquement en dehors des heures de pointe ;
52. Considérant que des contacts ont été pris avec le directeur des départements de Support de l'hôpital Paul Brien, situé juste en face du projet ; que ce dernier a pu prendre connaissance des éléments susmentionnés quant aux manœuvres d'entrée/sortie des ambulances ; qu'un accord écrit de l'hôpital sur le projet a été obtenu ;
53. Considérant que, sur base des simulations de manœuvres et tenant compte des rayons de giration des camions, l'arbre ne doit a priori pas être déplacé ; que, en cas de déplacement de l'arbre, il conviendra néanmoins d'en avertir préalablement les autorités compétentes et de disposer des autorisations nécessaires tout en veillant à ce qu'il ne gêne pas la visibilité des piétons qui souhaitent traverser et ne soit pas dans le cheminement (dalles podotactiles) des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ; qu'il y aura lieu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour maintenir l'arbre en vie ;
54. Considérant enfin que le commerce actuel use déjà d'une aire de livraison située exactement au même endroit ; que la mise en œuvre du projet ne sera pas de nature à modifier significativement les conditions de circulation au sein de la zone d'étude en heures de pointes, correspondant à la période la plus contrainte de la journée ;
55. Considérant que la porte d'accès au quai de déchargement déroge à l'art. 18 du titre VIII du mais que la dérogation est minime (4,1 au lieu de 4,3 m) et que, dès lors, elle se justifie ;
56. Considérant que, afin de lutter contre le gaspillage alimentaire, il convient de mettre en place un système de gestion des invendus alimentaires sous forme de dons ;

LES LOGEMENTS (4656,37 m² - 127 occupants)

57. Considérant que cette demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente, du fait de la réduction du nombre de logements (5 unités en moins) ;
58. Considérant que la répartition des logements est la suivante : 6 appartements 4 chambres, 12 appartements 3 chambres, 15 appartements 2 chambres, 15 appartements 1 chambre et 1 studio ;
59. Considérant que tous les logements sont qualitatifs et qu'une grande partie de ces derniers dispose d'un espace extérieur privatif, bien que quelques séjours présentent un infime déficit en éclairage ;
60. Considérant que l'organisation des appartements est revue en ce que les conflits de portes ont été résolus ; que la disposition des cuisines a été revue afin de ne pas avoir de porte qui s'ouvre devant les taques de cuisson ;
61. Considérant que la taille des feuilles de porte de l'entrée des logements (entrée à rue) et de l'un des deux battants de la porte du commerce a été adaptée à 93 cm ;
62. Considérant que le projet propose une grande variété de logements ;
63. Considérant que le jardin commun a été rendu accessible via une rampe conforme à l'art. 5 du titre IV du RRU, en ce que l'accès se fait par le biais de 2 rampes de 6,30 m de longueur et d'une pente de 5% ;

64. Considérant que la zone de cours et jardins a été destinée uniquement aux logements ; que les portes du supermarché et des locaux sociaux donnant sur le jardin ont uniquement une fonction de sortie de secours ;
65. Considérant que le dossier comprend le contrat attestant que les logements seront gérés par l'Agence *Schaerbeekoise Immobilière Sociale (ASIS)* ;

MOBILITE ET PARKING

66. Considérant que quelques modifications ont été apportées aux 2 niveaux du sous-sol ;

VELOS/POUSSETTES :

67. Considérant que les locaux vélos ont été revus afin de se conformer aux exigences de Bruxelles Environnement ; que ces modifications sont les suivantes :
- surface du local vélos et nombre d'emplacements :
 - le projet comprend 106 chambres et 106 emplacements vélo au sol pour les logements ont été prévus au rez-de-chaussée (soit 1 vélo par chambre),
 - 2 emplacements sont également prévus pour l'espace bureaux,
 - 2 m² par vélo sont prévus ; en effet, le local vélos fait 230 m² de surface nette pour 108 vélos au sol, soit 2,13 m² par vélo ;
 - accès au local vélos : le local est directement accessible depuis la voirie et est couvert, le couloir pour y accéder fait 3,09 m de large, permettant une manœuvre aisée, et la porte d'accès au local vélo fait 1,4 m ;
 - systèmes d'attache : les emplacements sont dotés d'un dispositif d'accrochage adéquat ;
 - distance entre les vélos: les obligations en matière de stationnement vélos sont, selon Bruxelles Environnement, de 50 cm entre axe et 180 cm pour les allées et le projet modifié a adapté la dimension des allées à 265 cm et l'entre-axe des vélos à 50 cm (la largeur des allées de 265 cm a été demandée en Commission de concertation) ;
 - vélos cargos : le projet adapté prévoit 3 emplacements pour les vélos cargo (longueur de 208 cm à 243 cm et largeur 85 cm) ;
 - qualité architecturale du local : deux des quatre murs ceinturant le local vélos seront semi-transparent, au moyen d'un bardage bois ajouré, afin de le baigner de la lumière naturelle du jardin et d'animer le couloir reliant la voirie et le jardin des logements ;
68. Considérant que les emplacements vélo à destination du commerce sont à présent prévus dans un renforcement de la surface commerciale au rez-de-chaussée, et ce afin que ces emplacements soient facilement accessibles aux cyclistes, en nombre suffisant et proches de l'accès à la surface de vente ;
69. Considérant que ce renforcement comprend 18 places, dont 4 sont à destination des employés du magasin et 14 à destination des clients ; que la profondeur de cet espace est de 140 cm et l'espace entre les vélos est de 75cm, conformément au Vade-mecum Vélo édité par Bruxelles Mobilité ; que des arceaux sont installés ;
70. Considérant cependant qu'aucune offre pour vélos cargo à destination du supermarché n'est prévue ;
71. Considérant qu'une caméra de surveillance, pointée uniquement sur ce renforcement (ne filmant donc pas l'espace public) et un éclairage de nuit sont prévus, afin d'éviter tout désagrément potentiel; que, en outre, cette enclave est vitrée afin d'assurer une perméabilité visuelle entre le commerce et l'extérieur et renforcer ainsi le sentiment de sécurité ;
72. Considérant qu'un local poussettes de 7 m² a été ajouté au niveau de l'accès droit aux logements et qu'il est accessible directement depuis la voirie ; qu'un local poussettes est donc bien prévu à chacune des entrées des logements ;
- #### VOITURES :
73. Considérant que le nombre d'emplacements est revu à la baisse (124 au lieu de 127), dont 8 emplacements PMR et 5 pour les motos ;
74. Considérant que le nombre d'emplacements de parking pour les logements (49 unités) est de 14 ; que ces emplacements sont situés au niveau -2 ; que, par rapport à la demande initiale, la proportion d'emplacement par logement a donc été augmenté de 19 à 29 % ; que ces places seront privatisées au moyen d'une barrière, pour celles situées à côté du noyau de gauche, et d'arceaux parking, pour celles situées à côté du noyau de droite ;
75. Considérant que les logements de la demande sont réalisés pour le compte d'une agence immobilière sociale ; que, bien que la règle de dispense des emplacements de parking ne s'applique qu'aux logements sociaux, le nombre d'emplacements prévu peut être considéré comme étant suffisant au regard des locaux vélos,

désormais conformes, et des moyens de transport public qui desservent le quartier ; que, dès lors, la dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU est acceptable ;

76. Considérant donc que, contrairement aux plans précédents, les emplacements réservés aux logements ne sont plus regroupés mais localisés à proximité des deux noyaux (circulations verticales) menant aux logements ;
77. Considérant que 2 emplacements PMR ont été ajoutés pour les logements à proximité des circulations verticales qu'ils ont une largeur de 3,30 m, conformément au RRU ;
78. Considérant que le nombre d'emplacements de parking pour le commerce passe de 110 à 102 places; qu'une lettre d'intention, signée par les sociétés *Lidl* et *Bepark*, concernant la mutualisation des places de parking pour le projet a été fournie ;
79. Considérant que le rapport d'incidences stipule qu'il existe une forte pression sur le stationnement au sein du quartier, de jour comme de nuit ; que le taux d'occupation globale le soir et la nuit atteint les 98 % ;
80. Considérant que, sur base de ces nouveaux plans, l'impact sur la mobilité du quartier est inchangé et peut être considérée comme faible ;
81. Considérant que le rapport de Bruxelles Mobilité stipule néanmoins que le projet de mutualisation des emplacements lors de la fermeture du supermarché encouragerait une utilisation quotidienne de la voiture, ce qui n'est pas souhaitable ;
82. Considérant qu'il ressort du rapport d'incidences que la localisation retenue pour aménager l'entrée vers le parking et le quai de déchargement est la plus adéquate (moins d'impact sur la circulation et rampe moins raide);
83. Considérant que la distance entre la barrière d'accès et la voirie permet l'insertion de deux véhicules simultanément, tout en garantissant un passage suffisant pour les piétons ;

MOTOS :

84. Considérant que le nombre d'emplacements motos est de 8 (5 pour le commerce et 3 pour les logements) ;
85. Considérant par ailleurs qu'ils ont été regroupés au niveau du -2 et placés à un endroit facilement repérable ;

ACCESSIBILITE DU BATIMENT POUR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE :

86. Considérant que, dans ces nouveaux plans, le nombre d'emplacements PMR destinés aux logements est conforme au titre IV du RRU ;
87. Considérant que 2 emplacements PMR ont été ajoutés pour les logements, à proximité des circulations verticales ; qu'ils ont une largeur conforme de 3,30 m ;
88. Considérant qu'il subsiste deux dérogations à l'article 4 du Titre IV du RRU, liées à l'accessibilité du bâtiment pour ce public à besoins spécifiques ; qu'il y a lieu de se conformer à la réglementation sur ces deux points ;
89. Considérant que l'entrée du commerce n'est pas conforme en ce qu'une différence de niveau de 12 cm semble persister alors que l'accès doit, idéalement, se faire de plain-pied ou, à défaut, d'un seuil de maximum 2 cm biseauté à 30°; qu'il y a donc lieu d'adapter cette entrée ;
90. Considérant que, à l'entrée des logements près du quai de déchargement, la porte s'ouvre en donnant directement sur une rampe de 22 % et ne permet pas à la personne de rejoindre la zone devant l'ascenseur ; que la porte doit s'ouvrir dans l'autre sens pour permettre d'avoir une aire de rotation directe donnant sur l'ascenseur sans être empêché par le débattement de la porte ;
91. Considérant que, en dehors de tout débattement de porte, le pallier suivant l'aire d'ouverture de la porte est d'au moins 150/150 cm minimum ;
92. Considérant que la rampe permet à l'ensemble des résidents d'accéder à l'entièreté de la zone de cours et jardins;

SIAMU

93. Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sous conditions le 16 septembre 2021 (réf. C.2016.0884/8/BM/dd) ;

ZONE DE COURS ET JARDINS (723m²) :

94. Considérant que, dans les nouveaux plans, seul les logements ont la jouissance de la zone de cours et jardins ;
95. Considérant que la suppression du volume en intérieur d'îlot permet d'agrandir la zone de cours et jardins ;
96. Considérant toutefois qu'elle déroge à l'art. 39 du titre I du RCU mais que la demande de dérogation se justifie ;
97. Considérant que ces modifications permettent de disposer d'une plus grande terrasse, accessible à tous, au niveau du 1^{er} étage ;

GESTION DE L'EAU :

98. Considérant que le site n'est pas repris en zone d'aléa d'inondation ;
99. Considérant que le taux d'imperméabilisation est de 81 % avec le projet modifié ;
100. Considérant que, en rapport avec la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit un bassin d'infiltration et des toitures vertes intensives et extensives en quantité, répondant de manière exemplaire aux exigences de Bruxelles Environnement ;
101. Considérant que la gestion des eaux pluviales proposée est suffisante, moyennant la mise en place de systèmes de gestion et d'entretien adaptés ;
102. Considérant que les toitures plates sont aménagées en toitures vertes conformément aux règlements d'urbanisme, à l'exception de celle de l'édicule technique ; qu'elle déroge de ce fait à l'art. 9 du titre I du RRU et qu'il a lieu d'y remédier ;

ENVIRONNEMENT SONORE :

103. Considérant que l'environnement sonore du projet est situé en zone d'habitation au PRAS, ce qui correspond à une zone 2 en matière de respect des normes sonores et que l'ensemble des installations proposées ne peuvent dépasser ces normes ; qu'il appartient à l'exploitant de s'appuyer sur les moyens techniques actuels afin d'y parvenir ;
104. Considérant que l'accès au parking souterrain se fait depuis le rond-point avec des barrières automatiques situées en sous-sol/sur la rampe d'accès, limitant de ce fait la gestion des véhicules en amont et le bruit d'ouverture/fermeture de la barrière ;
105. Considérant que l'espace de livraison est couvert et fermé, ce qui est optimum ;
106. Considérant que l'environnement sonore est principalement influencé par un important trafic en voirie (chaussée de Haecht et boulevard Lambermont) et, dans une moindre mesure, par le trafic aérien ; que, pour ces raisons, l'environnement sonore aux abords du site est qualifié de bruyant (entre 65 et 75 dB (A));
107. Considérant que le projet prévoit, pour le commerce, la mise en place de 2 « drycoolers » situés dans un local technique en toiture du 4^{ème} étage et que des dispositifs sont prévus afin de respecter les réglementations en matière d'acoustique ;
108. Considérant que la ventilation du commerce est assurée par un groupe de ventilation situé dans un local technique au niveau -1 ;
109. Considérant qu'un groupe de ventilation est également prévu dans les locaux sociaux du commerce ;
110. Considérant que le groupe de ventilation du parking, quant à lui, se situe au niveau -1 dans le parking ;
111. Considérant que, suivant le rapport d'incidences et l'étude acoustique réalisée, il est avancé que le projet n'apportera pas de nuisances sonores supplémentaires moyennant la réalisation des interventions nécessaires ;

SOL :

112. Considérant que la catégorie du sol est inchangée et qu'il n'y a rien à ajouter ;
113. Considérant qu'aucune mesure particulière visant à rabattre la nappe phréatique en cours de chantier ne devrait être envisagée ;

AIR ET ENERGIE :

114. Considérant que le parking dispose d'une ventilation mécanique d'un débit de 25.400 m³/h, régulée par sonde CO à raison de 200 m³/h/emplacement, ce qui est suffisant ; que les rejets d'air de cette ventilation sont prévus en toiture ;
115. Considérant que les prises d'air pour la ventilation des appartements sont placées à une distance minimum de 8 m de l'extraction CO du parking ;
116. Considérant que le désenfumage des parkings est réalisé à l'aide d'un groupe de ventilation de 2 x 100.000 m³/h situé dans un local technique au niveau -1 ; que le rejet d'air est effectué au rez-de-chaussée, vers l'intérieur d'îlot, mais de façon exceptionnelle ;
117. Considérant que Bruxelles Environnement a réceptionné des données en termes d'utilisation rationnelle d'énergie ;
118. Considérant que 80 panneaux solaires seront installés en toiture et alimenteront les logements et le supermarché ;
119. Considérant que les logements seront équipés d'un système de ventilation double flux (prises et rejets d'air en toiture) ;
120. Considérant que le rejet des gaz de combustion des logements se fait en toiture et que les prises d'air s'effectuent à une distance minimale de 8 mètres de sources polluantes.

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- rectifier les deux points non conformes à l'art. 4 du Titre IV du RRU ;
- réaliser les livraisons entre 10h et 15h ;
- relocaliser les places de parking destinées aux logements qui se retrouvent au milieu des places de parking de la surface commerciale du niveau -2 de manière à ce qu'elles ne soient accessibles qu'avec une barrière à ouverture/fermeture automatique, comme réalisé dans le cul-de-sac du niveau -2 ;
- obtenir l'autorisation de Bruxelles Environnement avant d'entamer toute excavation ;
- assurer la circularité des terres excavées (granulats) générées par le projet, en favorisant prioritairement leur réemploi sur site et leur valorisation tout en assurant le respect des réglementations relatives à la protection des sols afin d'assurer la protection de l'environnement et de la santé humaine ;
- introduire une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1), comprenant un inventaire amiante, auprès de l'Administration communale avant l'entame du chantier ;
- réaliser l'ensemble des dispositifs de protection acoustiques nécessaires repris dans le rapport d'incidences et conformément aux résultats de l'étude acoustique ;
- mettre en place un système de gestion des invendus alimentaires sous forme de dons ;

Avis de la Commune

- 1) Considérant qu'il s'agit d'une demande modifiée le 27 mai 2021 suite à la demande du fonctionnaire délégué, en application de l'article 191; que celle-ci fait l'objet d'une procédure mixte de demande de permis d'urbanisme (réf. : 15/PFD/1748768) et de permis d'environnement (réf. : IPE/1B/2020/1749461) ;

DEMANDE INITIALE

- 2) Considérant que la demande de permis d'urbanisme initiale visait les actes et travaux suivants :
 - démolir un espace commercial existant (Brico),
 - créer un immeuble à usage mixte comprenant :
 - 54 logements et un rez-de-chaussée commercial, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, art. 4, 5 et 6 et au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), titre I, art. 6 (une partie de l'immeuble est hors gabarit), au RRU, titre I, art. 13 et RCU, titre I, art. 39 (zone perméable insuffisante), au RCU, titre I, art. 6 (construction en sous-sol non-conforme) et art. 18 (aire de livraison non-conforme), au RRU, titre II, art. 17 (local vélos non-conforme) et au RRU, titre IV, art. 4 (accès jardin non-conforme) et art. 10 (certaines portes non-conformes),
 - 127 emplacements de parking en sous-sol, en dérogation au RRU, titre IV, art. 7 (aucun emplacement PMR destiné exclusivement au logement) et au RRU, titre VIII, art. 6 (nombre d'emplacements pour les logements) ;
- 3) Considérant que la demande de permis d'environnement initiale visait l'exploitation des installations classées suivantes :
 - une presse à cartons de 11 KW,
 - un parking de 117 emplacements,
 - une surface commerciale de 2.213,7 m²,
 - un moteur pour le groupe électrogène de secours de puissance absorbée de 80 KW,
 - 311,4 kg de substances dangereuses considérées comme inflammables, nocives ou irritantes,
 - 445,616 kg de substances dangereuses autre qu'inflammables, nocives ou irritantes,
 - une pompe à chaleur pour le commerce de 26,1 KW,
 - un transformateur statique de 400 kVA,
 - un groupe de ventilation CO pour le parking de 25.400 m³/h,
 - un bassin d'infiltration de 54 m³ ;
- 4) Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures publiques de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 3 novembre au 2 décembre 2020 ; qu'elle a donné lieu à 78 réactions ;
- 5) Vu l'avis de la Commission de concertation, émit en date du 17 décembre 2020, favorable conditionnel mais néanmoins partagé dans l'énoncé des conditions ;

- 6) Considérant dès lors qu'aucun avis majoritaire n'a pu être dégagé par la Commission de concertation ;
- 7) Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Schaerbeek du 22 décembre 2020, transmis le 23 décembre 2020 à l'autorité régionale;
- 8) Considérant que le fonctionnaire délégué a pris la décision, en date du 14 janvier 2021, d'imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans de la demande de permis initiale, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- 9) Considérant que ces conditions sont les suivantes :
 - supprimer le 5^{ème} étage,
 - améliorer l'organisation intérieure de la plupart des logements (conflits de portes intérieures, portes mal placées rendant certaines cuisines peu exploitables),
 - aménager un second local poussettes au droit de la seconde entrée,
 - supprimer le volume en intérieur d'îlot (locaux sociaux du supermarché) et revoir la zone de cours et jardins en conséquence,
 - aménager ces locaux sociaux du supermarché dans le volume principal de l'immeuble,
 - réduire la surface commerciale complémentaire (386,39 m²) au rez-de-chaussée,
 - prévoir un local vélos destiné aux logements (minimum 1 emplacement vélo/chambre) suffisamment spacieux (1 emplacement/2m² - allée de min. 2,65 m) et directement accessible depuis la rue ainsi que depuis les logements,
 - accroître l'offre en stationnement réservée à la clientèle du commerce en vélos cargo et placer les emplacements vélos (y compris les vélos cargo) également au rez-de-chaussée,
 - prévoir des emplacements vélo à destination des employés du supermarché en réduisant le nombre d'emplacements de parking voiture leur étant destinés,
 - revoir la répartition des emplacements parking en augmentant de manière significative le nombre d'emplacements parking destiné aux logements, dont deux emplacements PMR, et en réduisant l'offre excédentaire en stationnement à destination du commerce,
 - positionner les places PMR à proximité des circulations verticales,
 - améliorer les accès aux places de parking destinées aux motos et les regrouper au maximum ;
 - prévoir des feuilles de portes de 93 cm pour l'entrée des logements et pour l'un des deux battants de la porte du commerce,
 - prévoir une rampe (conforme à l'art. 5 du titre IV du RRU), et non un escalier, pour accéder au jardin en commun (cf. avis *Access and go* en annexe),
 - revoir les plans afin que toutes les impositions du Service Incendie soient respectées,
 - revoir la zone de livraison de manière à ne pas impacter la circulation sur le rond-point, en s'assurant de ne pas entraver les véhicules d'urgence,
 - implanter les prises d'air pour la ventilation des appartements à une distance minimum de 8 m des sources polluantes telles que les rejets d'air des parkings et des chaudières,
 - destiner la zone de cours et jardins uniquement aux logements,
 - sélectionner de préférence des plantes reprises dans la liste « des espèces végétales indigènes et conseillées » pour les différentes plantations (aménagement paysager, toitures vertes, limite de parcelle, etc.) et ne pas sélectionner d'espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (donc pas d'*Amelanchier Lamarckii*),
 - en cas de déplacement de l'arbre en voirie, veiller à ce qu'il ne gêne pas la visibilité des piétons qui souhaitent traverser et ne soit pas dans le cheminement des PMR (dalles podotactiles) et prendre toutes les dispositions nécessaires pour maintenir l'arbre en vie,
 - viser le « zéro rejet » d'eau pluviale vers le réseau d'égouttage en mettant en place des solutions de gestion intégrée des eaux pluviales et accompagner les dispositifs envisagés de mesures de gestion et d'entretien adaptées ;
- 10) Considérant que le demandeur a déposé une demande modifiée le 27 mai 2021 ; que l'accusé de réception complet des plans modifiés porte la date du 28 juin 2021 ;
DEMANDE MODIFIEE
- 11) Considérant que la demande de permis d'urbanisme modifiée vise les actes et travaux suivants :
 - démolir un espace commercial existant (Brico),

- créer un immeuble à usage mixte comprenant :
 - 49 logements, un rez-de-chaussée commercial et un espace pour profession libérale en dérogation :
 - aux art. 4, 5, 6 et 13 du titre I du RRU,
 - à l'art. 18 du titre VIII du RCU (aire de livraison non-conforme),
 - à l'art. 4 du titre IV du RRU (voie d'accès non-conforme),
 - aux art. 6 (construction en sous-sol non-conforme) et 39 (zone perméable insuffisante), du titre I du RCU,
 - 124 emplacements de parking en sous-sol, en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (rapport emplacements/logements = 14/49) ;
- 12) Considérant que la demande de permis d'environnement vise l'exploitation des installations classées suivantes :
- une presse à cartons de 11 KW (classe 2),
 - un parking de 124 emplacements, dont 105 à destination du commerce, 17 à destination des logements et 2 à destination des bureaux (classe 1B),
 - une surface commerciale de 2.287,15 m² (classe 1D),
 - un moteur pour le groupe électrogène de secours de puissance absorbée de 80 KW (classe 3),
 - 311,4 kg de substances dangereuses considérées comme inflammables, nocives ou irritantes (classe 3),
 - 445,616 kg de substances dangereuses autre qu'inflammables, nocives ou irritantes (classe 2),
 - une pompe à chaleur pour le commerce de 26,1 KW (classe 2),
 - un transformateur statique de 400 kVA (classe 3),
 - deux « drycoolers » de 44.061 m³/h chacun (classe 2),
 - un groupe de ventilation CO pour le parking de 25.400 m³/h (classe 2),
 - un massif d'infiltration de 54 m³ (classe 3) ;

HISTORIQUE PERMIS D'URBANISME

- 13) Vu le permis de bâtir du 12 octobre 1962 visant à « construire un bâtiment commercial » ;
- 14) Vu le permis de bâtir du 21 janvier 1992 visant à « étendre le rez-de-chaussée à l'alignement » ;
- 15) Vu le permis de bâtir du 28 août 1975 visant à « modifier la façade principale et la façade latérale » ;
- 16) Vu le permis d'urbanisme du 7 janvier 2003 visant à « démolir l'immeuble R+1 situé au n° 30-32 avenue Britsiers et comprenant un garage atelier au rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle et un appartement deux chambres au premier étage, construire une extension R+1 de la surface commerciale située 34 avenue Britsiers sur la parcelle située 30-32 avenue Britsiers et installer un appartement deux chambres au premier étage avec terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée (surface commerciale du BRICO avant travaux : +/- 1.660 m² et surface commerciale du BRICO après travaux : +/- 2.097 m²), rehausser le mur mitoyen droit au n° 28 et remplacer le sas d'entrée du magasin » ;
- 17) Vu le permis d'urbanisme du 27 janvier 2004 visant à « intégrer dans le sas d'entrée la rampe d'accès et mettre en place une toiture à simple pente en lieu et place de la toiture plate initialement prévue pour ce sas, rehausser le mur latéral faisant face au parking, placer un panneau de 1,60 m de haut sur toute la largeur de la façade dissimulant le fronton existant et modifier l'aménagement intérieur et les rayonnages (modification du permis d'urbanisme du 7 janvier 2003) » ;
- 18) Vu la situation régulière du bien, à savoir un grand commerce spécialisé ;

HISTORIQUE PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

- 19) Vu le permis d'environnement délivré le 28 juillet 1987, pour une période de 20 ans, autorisant l'exploitation des installations techniques d'un magasin de bricolage ;
- 20) Vu le permis d'environnement délivré le 23 juillet 2002, pour une période de 15 ans, autorisant l'exploitation d'un magasin de bricolage ;
- 21) Vu le permis d'environnement délivré le 23 juillet 2017, pour une période de 15 ans, autorisant l'exploitation d'un magasin de bricolage ;
- 22) Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 septembre 2021 sur la demande modifiée et portant les références C.2016.0884/8/BM/dd ;
- 23) Considérant que la demande modifiée à, une nouvelle fois, été soumise aux Mesures Particulières de Publicité ; que la nouvelle enquête publique a eu lieu du 7 octobre au 5 novembre 2021 ; que celle-ci a donné lieu à 11 réactions ;

- 24) Considérant que la Commission de concertation se prononce sur les modifications de la demande qui comprennent, entre autres, les conditions imposées par le fonctionnaire délégué ;

DEMOLITIONS

- 25) Considérant que la présente demande nécessite toujours les mêmes travaux de démolition (bâtiment du BRICO), d'une superficie de 2.380 m², et la suppression de son parking à l'air libre ;
- 26) Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 10 avril 2008, relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont, le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
- 27) Considérant que les travaux projetés requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;

VOLUMES :

- 28) Considérant que les plans modifiés répondent, en partie seulement, aux conditions émises sur la demande initiale par la Commission de concertation ;
- 29) Considérant que le volume en intérieur d'îlot est supprimé et qu'il n'y a plus de logement au 5^{ème} étage mais qu'il reste un petit volume technique ;
- 30) Considérant dès lors que le gabarit du nouvel immeuble passe de R+2 à R+4+étage technique ;
- 31) Considérant que, contrairement à ce qui avait été demandé par la Commune de Schaerbeek, un volume est maintenu au 5^{ème} étage et le retrait proposé n'est que partiel et porte sur une seule façade (façade avant) ;
- 32) Considérant que le rez-de-chaussée est inchangé et déroge toujours à l'art. 4 du titre I du RRU, en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes;
- 33) Considérant que les deux niveaux en sous-sol ne s'inscrivent pas non plus dans les gabarits autorisables et dérogent à l'art. 6 du titre I du RCU;
- 34) Considérant néanmoins que les demandes de dérogations se justifient pour le rez-de-chaussée commercial ;
- 35) Considérant que certains balcons en façade arrière dérogent toujours aux art.4 et 6 du titre I du RRU mais que les demandes de dérogation se justifient ;
- 36) Considérant que, malgré la réduction du volume projeté, le bâtiment principal déroge toujours à l'art. 6 du titre I du RRU du fait que la toiture dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut ;
- 37) Considérant que la façade avant déroge toujours à l'art. 5 du titre I du RRU du fait que sa hauteur dépasse celle de la référence la plus élevée ;
- 38) Considérant que le projet ne prévoit aucune rehausse de murs mitoyens de clôture du terrain ;
- 39) Considérant que la réduction du gabarit n'est pas suffisante au regard des deux immeubles sur la gauche de l'immeuble (le plus haut n'étant que R+3) ;
- 40) Considérant que le dossier est lacunaire en ce qui concerne le plan du 5^{ème} étage qui comprend un volume technique ;
- 41) Considérant que les demandes de dérogations ne sont pas justifiées pour le 4^{ème} étage mais qu'elles le sont pour l'édicule technique;

FACADES :

- 42) Considérant que le raccord du nouveau bâtiment avec le bâtiment mitoyen droit est maintenant harmonieux mais qu'il n'en va pas de même avec le bâtiment mitoyen gauche (5,88 m) ;
- 43) Considérant que c'est pour ces raisons qu'il avait été demandé de réaliser un étage en retrait, implicitement tant côté rue que côté jardin, et ce sur toute la longueur du bâtiment ;
- 44) Considérant que les demandes de dérogation concernant ce 4^{ème} étage restent excessives ;
- 45) Considérant que l'édicule technique, tel que proposé, ne devrait pas être visible depuis l'espace public ;
- 46) Considérant que le traitement de la façade, au niveau du rez-de-chaussée gauche, ne reflète toujours pas l'affectation sollicitée ;

ENSEIGNE :

- 47) Considérant que les enseignes non-conformes doivent faire l'objet d'une demande spécifique de permis d'urbanisme (permis à durée limitée) ;

ESPACE POUR PROFESSION LIBERALE (164,95 m²) :

- 48) Considérant que, dans la demande initiale, la surface complémentaire située au rez-de-chaussée était une surface commerciale de 386 m² ; que la demande modifiée a supprimé cette surface commerciale et propose à la place une surface de type profession libérale dont la superficie est de 220 m² ;
- 49) Considérant qu'une importante surface est ainsi récupérée au rez-de-chaussée, au profit, entre autres, de l'agrandissement du local vélos destiné aux logements ; que celui-ci passe de 125 m² à 228 m² ;
- 50) Considérant que la surface de profession libérale se situe le long de la façade et est non-traversante, en raison de l'importante déclivité de la rue ; que cela permet d'y accéder facilement de plain-pied ;
- 51) Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone et que la surface proposée est conforme à la prescription 2.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

LE COMMERCE (2287,15 m²):

- 52) Considérant que, dans la demande initiale, les locaux sociaux du supermarché étaient situés dans un volume spécifique implanté sur la toiture du supermarché ; que ce volume a bien été supprimé dans la présente demande modifiée ; que ces locaux sociaux ont été déplacés à l'intérieur du volume existant au rez-de-chaussée, à gauche de la surface de vente du supermarché ; que, afin d'animer le couloir menant au jardin commun, le local bureau et le réfectoire du supermarché sont vitrés côté couloir et local vélos fermé à l'aide d'un bardage vertical ajouré et semi-transparent ;
- 53) Considérant que ces locaux sociaux sont désormais accessibles directement depuis la surface de vente ; que la surface du commerce est dès lors entièrement et uniquement localisée au rez-de-chaussée ;
- 54) Considérant, en conséquence, que le local poussettes est déplacé et que le local de rangement pour le matériel de jardin est réduit et se trouve désormais sous l'escalier extérieur ;
- 55) Considérant que, les locaux sociaux ayant été supprimés de la toiture, la zone végétalisée située sur la toiture du supermarché a été agrandie ;
- 56) Considérant que, en ce qui concerne les livraisons, le rapport d'incidences (RI) précise que les livraisons se feront en 35 secondes et que l'accès au CHU Brugmann (hôpital Paul Brien) sera bloqué pendant environ 10 secondes au temps T+15" ;
- 57) Considérant que ce rond-point est traversé par la chaussée de Haecht, qui présente un trafic important durant toute la journée ;
- 58) Considérant que ce rond-point donne accès aux urgences de l'hôpital Paul Brien ;
- 59) Considérant que le RI détaille précisément le phasage/timing nécessaire à la manœuvre du camion semi-remorque et démontre qu'elle ne bloque pas excessivement le trafic et ne perturbe que très brièvement l'accès à l'hôpital pour les véhicules d'urgence ;
- 60) Considérant que l'enseigne *Lidl* veillera à effectuer les livraisons entre 10h et 15h et que celles-ci seront de l'ordre de 1 à 2 par jour maximum, les produits frais étant livrés tous les jours et les produits secs ou « non food » à une moindre fréquence ;
- 61) Considérant donc que le projet prévoit un maximum de 12 livraisons par semaine et qu'elles se feront uniquement en dehors des heures de pointe ;
- 62) Considérant que des contacts ont été pris avec le directeur des départements de Support de l'hôpital Paul Brien, situé juste en face du projet ; que ce dernier a pu prendre connaissance des éléments susmentionnés quant aux manœuvres d'entrée/sortie des ambulances ; qu'un accord écrit de l'hôpital sur le projet a été obtenu ;
- 63) Considérant que, sur base des simulations de manœuvres et tenant compte des rayons de giration des camions, l'arbre ne doit a priori pas être déplacé ; que, en cas de déplacement de l'arbre, il conviendra néanmoins d'en avertir préalablement les autorités compétentes et de disposer des autorisations nécessaires tout en veillant à ce qu'il ne gêne pas la visibilité des piétons qui souhaitent traverser et ne soit pas dans le cheminement (dalles podotactiles) des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ; qu'il y aura lieu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour maintenir l'arbre en vie ;
- 64) Considérant enfin que le commerce actuel use déjà d'une aire de livraison située exactement au même endroit ; que la mise en œuvre du projet ne sera pas de nature à modifier significativement les conditions de circulation au sein de la zone d'étude en heures de pointes, correspondant à la période la plus contrainte de la journée ;
- 65) Considérant que la porte d'accès au quai de déchargement déroge à l'art. 18 du titre VIII du mais que la dérogation est minime (4,1 au lieu de 4,3 m) et que, dès lors, elle se justifie ;
- 66) Considérant que, afin de lutter contre le gaspillage alimentaire, il convient de mettre en place un système de gestion des invendus alimentaires sous forme de dons ;

LES LOGEMENTS (4656,37 m² - 127 occupants)

- 67) Considérant que cette demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente, du fait de la réduction du nombre de logements (5 unités en moins) ;
- 68) Considérant que la répartition des logements est la suivante : 6 appartements 4 chambres, 12 appartements 3 chambres, 15 appartements 2 chambres, 15 appartements 1 chambre et 1 studio ;
- 69) Considérant que tous les logements sont qualitatifs et qu'une grande partie de ces derniers dispose d'un espace extérieur privatif, bien que quelques séjours présentent un infime déficit en éclairage ;
- 70) Considérant que l'organisation des appartements est revue en ce que les conflits de portes ont été résolus ; que la disposition des cuisines a été revue afin de ne pas avoir de porte qui s'ouvre devant les taques de cuisson ;
- 71) Considérant que la taille des feuilles de porte de l'entrée des logements (entrée à rue) et de l'un des deux battants de la porte du commerce a été adaptée à 93 cm ;
- 72) Considérant que le projet propose une grande variété de logements ;
- 73) Considérant que le jardin commun a été rendu accessible via une rampe conforme à l'art. 5 du titre IV du RRU, en ce que l'accès se fait par le biais de 2 rampes de 6,30 m de longueur et d'une pente de 5% ;
- 74) Considérant que la zone de cours et jardins a été destinée uniquement aux logements ; que les portes du supermarché et des locaux sociaux donnant sur le jardin ont uniquement une fonction de sortie de secours ;
- 75) Considérant que le dossier comprend le contrat attestant que les logements seront gérés par l'Agence *Schaerbeekoise Immobilière Sociale (ASIS)* ;

MOBILITE ET PARKING

- 76) Considérant que quelques modifications ont été apportées aux 2 niveaux du sous-sol ;
- 77) Considérant que les places de stationnement automobile en épis empêchent les véhicules du Service Incendie d'accéder correctement au bâtiment et qu'il y a lieu d'y remédier ;

VELOS/POUSSETTES :

- 78) Considérant que les locaux vélos ont été revus afin de se conformer aux exigences de Bruxelles Environnement ; que ces modifications sont les suivantes :
- surface du local vélos et nombre d'emplacements :
 - le projet comprend 106 chambres et 106 emplacements vélo au sol pour les logements ont été prévus au rez-de-chaussée (soit 1 vélo par chambre),
 - 2 emplacements sont également prévus pour l'espace bureaux,
 - 2 m² par vélo sont prévus ; en effet, le local vélos fait 230 m² de surface nette pour 108 vélos au sol, soit 2,13 m² par vélo ;
 - accès au local vélos : le local est directement accessible depuis la voirie et est couvert, le couloir pour y accéder fait 3,09 m de large, permettant une manœuvre aisée, et la porte d'accès au local vélo fait 1,4 m ;
 - systèmes d'attache : les emplacements sont dotés d'un dispositif d'accrochage adéquat ;
 - distance entre les vélos: les obligations en matière de stationnement vélos sont, selon Bruxelles Environnement, de 50 cm entre axe et 180 cm pour les allées et le projet modifié a adapté la dimension des allées à 265 cm et l'entre-axe des vélos à 50 cm (la largeur des allées de 265 cm a été demandée en Commission de concertation) ;
 - vélos cargos : le projet adapté prévoit 3 emplacements pour les vélos cargo (longueur de 208 cm à 243 cm et largeur 85 cm) ;
 - qualité architecturale du local : deux des quatre murs ceinturant le local vélos seront semi-transparent, au moyen d'un bardage bois ajouré, afin de le baigner de la lumière naturelle du jardin et d'animer le couloir reliant la voirie et le jardin des logements ;
- 79) Considérant que les emplacements vélo à destination du commerce sont à présent prévus dans un renforcement de la surface commerciale au rez-de-chaussée, et ce afin que ces emplacements soient facilement accessibles aux cyclistes, en nombre suffisant et proches de l'accès à la surface de vente ;
- 80) Considérant que ce renforcement comprend 18 places, dont 4 sont à destination des employés du magasin et 14 à destination des clients ; que la profondeur de cet espace est de 140 cm et l'espace entre les vélos est de 75cm, conformément au Vade-mecum Vélo édité par Bruxelles Mobilité ; que des arceaux sont installés ;
- 81) Considérant cependant qu'aucune offre pour vélos cargo à destination du supermarché n'est prévue ;
- 82) Considérant qu'une caméra de surveillance, pointée uniquement sur ce renforcement (ne filmant donc pas l'espace public) et un éclairage de nuit sont prévus, afin d'éviter tout désagrément potentiel; que, en outre,

cette enclave est vitrée afin d'assurer une perméabilité visuelle entre le commerce et l'extérieur et renforcer ainsi le sentiment de sécurité ;

- 83) Considérant qu'un local poussettes de 7 m² a été ajouté au niveau de l'accès droit aux logements et qu'il est accessible directement depuis la voirie ; qu'un local poussettes est donc bien prévu à chacune des entrées des logements ;

VOITURES :

- 84) Considérant que le nombre d'emplacements est revu à la baisse (124 au lieu de 127), dont 8 emplacements PMR et 5 pour les motos ;
- 85) Considérant que le nombre d'emplacements de parking pour les logements (49 unités) est de 14 ; que ces emplacements sont situés au niveau -2 ; que, par rapport à la demande initiale, la proportion d'emplacements par logement a donc été augmenté de 19 à 29 % ; que ces places seront privatisées au moyen d'une barrière, pour celles situées à côté du noyau de gauche, et d'arceaux parking, pour celles situées à côté du noyau de droite ;
- 86) Considérant que les logements de la demande sont réalisés pour le compte d'une agence immobilière sociale ; que, bien que la règle de dispense des emplacements de parking ne s'applique qu'aux logements sociaux, le nombre d'emplacements prévu peut être considéré comme étant suffisant au regard des locaux vélos, désormais conformes, et des moyens de transport public qui desservent le quartier ; que, dès lors, la dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU est acceptable ;
- 87) Considérant donc que, contrairement aux plans précédents, les emplacements réservés aux logements ne sont plus regroupés mais localisés à proximité des deux noyaux (circulations verticales) menant aux logements ;
- 88) Considérant que 2 emplacements PMR ont été ajoutés pour les logements à proximité des circulations verticales qu'ils ont une largeur de 3,30 m, conformément au RRU ;
- 89) Considérant que le nombre d'emplacements de parking pour le commerce passe de 110 à 102 places; qu'une lettre d'intention, signée par les sociétés *Lidl* et *Bepark*, concernant la mutualisation des places de parking pour le projet a été fournie ;
- 90) Considérant que le rapport d'incidences stipule qu'il existe une forte pression sur le stationnement au sein du quartier, de jour comme de nuit ; que le taux d'occupation globale le soir et la nuit atteint les 98 % ;
- 91) Considérant que, sur base de ces nouveaux plans, l'impact sur la mobilité du quartier est inchangé et peut être considérée comme faible ;
- 92) Considérant que le rapport de Bruxelles Mobilité stipule néanmoins que le projet de mutualisation des emplacements lors de la fermeture du supermarché encouragerait une utilisation quotidienne de la voiture, ce qui n'est pas souhaitable ;
- 93) Considérant qu'il ressort du rapport d'incidences que la localisation retenue pour aménager l'entrée vers le parking et le quai de déchargement est la plus adéquate (moins d'impact sur la circulation et rampe moins raide);
- 94) Considérant que la distance entre la barrière d'accès et la voirie permet l'insertion de deux véhicules simultanément, tout en garantissant un passage suffisant pour les piétons ;

MOTOS :

- 95) Considérant que le nombre d'emplacements motos est de 8 (5 pour le commerce et 3 pour les logements) ;
- 96) Considérant par ailleurs qu'ils ont été regroupés au niveau du -2 et placés à un endroit facilement repérable ;

ACCESSIBILITE DU BATIMENT POUR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE :

- 97) Considérant que, dans ces nouveaux plans, le nombre d'emplacements PMR destinés aux logements est conforme au titre IV du RRU ;
- 98) Considérant que 2 emplacements PMR ont été ajoutés pour les logements, à proximité des circulations verticales ; qu'ils ont une largeur conforme de 3,30 m ;
- 99) Considérant qu'il subsiste deux dérogations à l'article 4 du Titre IV du RRU, liées à l'accessibilité du bâtiment pour ce public à besoins spécifiques ; qu'il y a lieu de se conformer à la réglementation sur ces deux points ;
- 100) Considérant que l'entrée du commerce n'est pas conforme en ce qu'une différence de niveau de 12 cm semble persister alors que l'accès doit, idéalement, se faire de plain-pied ou, à défaut, d'un seuil de maximum 2 cm biseauté à 30° ; qu'il y a donc lieu d'adapter cette entrée ;
- 101) Considérant que, à l'entrée des logements près du quai de déchargement, la porte s'ouvre en donnant directement sur une rampe de 22 % et ne permet pas à la personne de rejoindre la zone devant l'ascenseur ;

que la porte doit s'ouvrir dans l'autre sens pour permettre d'avoir une aire de rotation directe donnant sur l'ascenseur sans être empêché par le débattement de la porte ;

- 102) Considérant que, en dehors de tout débattement de porte, le pallier suivant l'aire d'ouverture de la porte est d'au moins 150/150 cm minimum ;
- 103) Considérant que la rampe permet à l'ensemble des résidents d'accéder à l'entièreté de la zone de cours et jardins;

SIAMU

- 104) Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sous conditions le 16 septembre 2021 (réf. C.2016.0884/8/BM/dd) ;
- 105) Considérant que des emplacements en voirie empêchent le passage et la mise en place des véhicules du Service Incendie sur ces voies d'accès et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 106) Considérant qu'il y a lieu de revoir le commerce de telle sorte qu'il y ait un sas entre la surface de vente et tous les locaux annexes (locaux sociaux, quai de déchargement...) ;
- 107) Considérant que la deuxième sortie (côté jardin) est imposée par le service SIAMU et ne pourra être utilisée qu'en cas d'évacuation d'urgence ;

ZONE DE COURS ET JARDINS (723m²) :

- 108) Considérant que, dans les nouveaux plans, seul les logements ont la jouissance de la zone de cours et jardins ;
- 109) Considérant que la suppression du volume en intérieur d'îlot permet d'agrandir la zone de cours et jardins ;
- 110) Considérant toutefois qu'elle déroge à l'art. 39 du titre I du RCU mais que la demande de dérogation se justifie ;
- 111) Considérant que ces modifications permettent de disposer d'une plus grande terrasse, accessible à tous, au niveau du 1^{er} étage ;

GESTION DE L'EAU :

- 112) Considérant que le site n'est pas repris en zone d'aléa d'inondation ;
- 113) Considérant que le taux d'imperméabilisation est de 81 % avec le projet modifié ;
- 114) Considérant que, en rapport avec la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit un bassin d'infiltration et des toitures vertes intensives et extensives en quantité, répondant de manière exemplaire aux exigences de Bruxelles Environnement ;
- 115) Considérant que la gestion des eaux pluviales proposée est suffisante, moyennant la mise en place de systèmes de gestion et d'entretien adaptés ;
- 116) Considérant que les toitures plates sont aménagées en toitures vertes conformément aux règlements d'urbanisme, à l'exception de celle de l'édicule technique ; qu'elle déroge de ce fait à l'art. 9 du titre I du RRU et qu'il a lieu d'y remédier ;

ENVIRONNEMENT SONORE :

- 117) Considérant que l'environnement sonore du projet est situé en zone d'habitation au PRAS, ce qui correspond à une zone 2 en matière de respect des normes sonores et que l'ensemble des installations proposées ne peuvent dépasser ces normes ; qu'il appartient à l'exploitant de s'appuyer sur les moyens techniques actuels afin d'y parvenir ;
- 118) Considérant que l'accès au parking souterrain se fait depuis le rond-point avec des barrières automatiques situées en sous-sol/sur la rampe d'accès, limitant de ce fait la gestion des véhicules en amont et le bruit d'ouverture/fermeture de la barrière ;
- 119) Considérant que l'espace de livraison est couvert et fermé, ce qui est optimum ;
- 120) Considérant que l'environnement sonore est principalement influencé par un important trafic en voirie (chaussée de Haecht et boulevard Lambert) et, dans une moindre mesure, par le trafic aérien ; que, pour ces raisons, l'environnement sonore aux abords du site est qualifié de bruyant (entre 65 et 75 dB (A));
- 121) Considérant que le projet prévoit, pour le commerce, la mise en place de 2 « drycoolers » situés dans un local technique en toiture du 4^{ème} étage et que des dispositifs sont prévus afin de respecter les réglementations en matière d'acoustique ;
- 122) Considérant que la ventilation du commerce est assurée par un groupe de ventilation situé dans un local technique au niveau -1 ;
- 123) Considérant qu'un groupe de ventilation est également prévu dans les locaux sociaux du commerce ;
- 124) Considérant que le groupe de ventilation du parking, quant à lui, se situe au niveau -1 dans le parking ;

125) Considérant que, suivant le rapport d'incidences et l'étude acoustique réalisée, il est avancé que le projet n'apportera pas de nuisances sonores supplémentaires moyennant la réalisation des interventions nécessaires ;

SOL :

126) Considérant que la catégorie du sol est inchangée et qu'il n'y a rien à ajouter ;

127) Considérant qu'aucune mesure particulière visant à rabattre la nappe phréatique en cours de chantier ne devrait être envisagée ;

AIR ET ENERGIE :

128) Considérant que le parking dispose d'une ventilation mécanique d'un débit de 25.400 m³/h, régulée par sonde CO à raison de 200 m³/h/emplacement, ce qui est suffisant ; que les rejets d'air de cette ventilation sont prévus en toiture ;

129) Considérant que les prises d'air pour la ventilation des appartements sont placées à une distance minimum de 8 m de l'extraction CO du parking ;

130) Considérant que le désenfumage des parkings est réalisé à l'aide d'un groupe de ventilation de 2 x 100.000 m³/h situé dans un local technique au niveau -1 ; que le rejet d'air est effectué au rez-de-chaussée, vers l'intérieur d'îlot, mais de façon exceptionnelle ;

131) Considérant que Bruxelles Environnement a réceptionné des données en termes d'utilisation rationnelle d'énergie ;

132) Considérant que 80 panneaux solaires seront installés en toiture et alimenteront les logements et le supermarché ;

133) Considérant que les logements seront équipés d'un système de ventilation double flux (prises et rejets d'air en toiture) ;

134) Considérant que le rejet des gaz de combustion des logements se fait en toiture et que les prises d'air s'effectuent à une distance minimale de 8 mètres de sources polluantes.

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- construire le 4^{ème} étage en retrait, en façade avant et arrière, et ce sur toute la longueur de l'immeuble ;
- proposer une façade avant reflétant les différentes affectations de l'immeuble et sans l'enseigne ;
- obtenir les autorisations nécessaires afin de respecter l'avis SIAMU, notamment en ce qui concerne la suppression d'emplacements de stationnement en voirie ;
- rectifier les deux points non conformes à l'art. 4 du Titre IV du RRU ;
- réaliser les livraisons entre 10h et 15h ;
- proposer une offre de stationnement pour vélos cargo à destination du commerce ;
- relocaliser les places de parking destinées aux logements qui se retrouvent au milieu des places de parking de la surface commerciale du niveau -2 de manière à ce qu'elles ne soient accessibles qu'avec une barrière à ouverture/fermeture automatique, comme réalisé dans le cul-de-sac du niveau -2 ;
- obtenir l'autorisation de Bruxelles Environnement avant d'entamer toute excavation ;
- assurer la circularité des terres excavées (granulats) générées par le projet, en favorisant prioritairement leur réemploi sur site et leur valorisation tout en assurant le respect des réglementations relatives à la protection des sols afin d'assurer la protection de l'environnement et de la santé humaine ;
- introduire une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1), comprenant un inventaire amiante, auprès de l'Administration communale avant l'entame du chantier ;
- réaliser l'ensemble des dispositifs de protection acoustiques nécessaires repris dans le rapport d'incidences et conformément aux résultats de l'étude acoustique ;
- mettre en place un système de gestion des invendus alimentaires sous forme de dons ;

Abstention(s) : -

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

(s) M. Frédéric NIMAL, Président ; (s) Mmes Marie FOSSET, Catherine DE GREEF et Valérie PIERRE et MM Michaël BRIARD et Cédric VEKEMAN, membres ; (s) M. Guy VAN REEPINGEN, secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Président,

Le Secrétaire,

Frédéric NIMAL
Echevin

Guy VAN REEPINGEN

Frédéric NIMAL, *Président*,

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Michaël BRIARD, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*