

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

Rue Capronnier 1

**OBJET :**Permis d'urbanisme : Démolir un ensemble de bâtiments scolaires existants et construire un ensemble mixte de logements et de commercesPermis d'environnement : Exploiter un immeuble de logements et un commerce (supermarché) comprenant de nouvelles installations : une chaudière au gaz (650 kW), un presse à carton (4kW), un parking couvert pour 172 véhicules, un magasin pour la vente au détail de 1000 m<sup>2</sup> (2311 m<sup>2</sup>), un moteur du groupe électrogène (122 kW), 3 pompes à chaleur, un transformateur statique (630 kVA), 2 ventilateurs (2X120.000 m<sup>3</sup>/h) (rubriques : 40A, 48A, 68B, 90,104A, 132A, 148A, 153B)**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

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

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

L'auteur de projet du rapport d'incidences

## Les riverains ou réclamants :

Monsieur	DERWAUX	rue Portaels 89	1030	Bruxelles
Monsieur	KUNERT	rue Portaels 89	1030	Bruxelles
Monsieur et Madame	DELVAUX	rue d'Anethan, 48	1030	Bruxelles
Maîtres	KEULLER et DE RADIGUES	Conseils des propriétaires de la rue Portaels, 89		

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

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

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

- le projet est beaucoup trop gigantesque ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle cadastrale composée d'un ensemble de bâtiments scolaires à l'abandon :
  - Démolir l'ensemble de bâtiments scolaires existants;
  - abattre l'ensemble des arbres sur la parcelle (9 arbres);
  - construire 116 logements répartis comme suit :
    - 29 studios;
    - 25 appartements 1 chambre;
    - 41 appartements 2 chambres dont 15 logements duplex accessibles depuis la rue;
    - 4 appartements 3 chambres;
    - 8 appartements 4 chambres;
    - 9 appartements 5 chambres;

- construire une surface commerciale de 2.311 m<sup>2</sup> (commerce) (1.413 m<sup>2</sup> accessibles au public) comprenant des installations classées en vue de les exploiter;
- construire une salle polyvalente de 79 m<sup>2</sup> (équipement d'intérêt collectif);
- construire 172 emplacements de stationnement souterrains dont 162 pour voitures, 5 PMR et 10 motos en vue de les exploiter;
- construire 209 emplacements de vélo;
- placer deux enseignes publicitaires rue F.-J. Navez et Capronnier ;
- aménager une toiture accessible munie de carrés potagers à destination des occupants de l'immeuble ;

#### Documents manquants

##### Plans :

- 2) Considérant qu'il manque les coupes mitoyennes au dossier; qu'il n'est que partiellement possible de juger du gabarit du bâtiment dans son environnement bâti sans ces coupes au droit des mitoyens et qu'il manque également le profil des voiries de même que le niveau des entrées par rapport aux hauteurs des trottoirs ;
- 3) Considérant que la demande vise également l'abattage de tous les arbres existants; qu'il n'est renseigné s'il s'agit d'arbres à haute tige, ni leur espèces, ni leur caractéristiques et qu'il y a lieu de préciser ces informations en plan;

##### Annexe 1 :

- 4) Considérant que les informations contenues dans le cadre 3 de l'annexe 1 sont contradictoires par rapport aux informations présentées en plans et contenues dans le rapport d'incidences et qu'il y a lieu de corriger les informations renseignées dans l'annexe 1 ;
- 5) Considérant que l'abattage des arbres n'est pas renseigné dans les cadres 4 et 9 ;
- 6) Considérant que le placement des 2 enseignes n'est pas renseigné dans le cadre 4 ;

#### Démolition des bâtiments existants (COBAT, art. 207)

- 7) Considérant que l'ensemble scolaire de l'école 14 est démolie, que cet ensemble est inscrit à l'inventaire du patrimoine, que l'inventaire du patrimoine précise in extenso : « Construite sans fondations sur un terrain instable, l'école est actuellement vouée à la démolition pour laisser place à des logements sociaux. »;
- 8) Considérant que le principe de démolition a été donc acté de longue date ;
- 9) Considérant qu'il s'agit d'un ensemble de plus de 500 m<sup>2</sup> à démolir, que ces travaux sont soumis à permis d'urbanisme, que le rapport d'incidences précise que le site contient de l'amiante (page 187) et qu'il y a lieu d'obtenir une déclaration de classe 3 en début de travaux contenant un inventaire amiante ;

#### Compatibilité du projet par rapport au PRAS (PRAS prescriptions 0.6, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4)

- 10) Considérant que la parcelle est située en zone d'équipements au PRAS ;
- 11) Vu la prescription 8.2. du PRAS qui permet d'affecter cette zone aux logements moyennant mesures particulières de publicité ;
- 12) Vu la prescription 8.3. du PRAS qui permet d'affecter cette zone aux commerces qui constituent le complément usuel du logement moyennant mesures particulières de publicité ;
- 13) Considérant qu'il y a lieu de se demander vu l'ampleur du supermarché développé si ce commerce est considéré comme un complément usuel au logement sachant qu'une telle surface commerciale ne peut être autorisée qu'en zone de forte mixité moyennant PPAS pour des commerces au-delà de 1000 m<sup>2</sup> ;
- 14) Vu la prescription 8.4. du PRAS qui permet moyennant due motivation pour des raisons économiques et sociales et moyennant un PPAS de permettre à la zone d'équipements de bénéficier des prescriptions de la zone de forte mixité et de pouvoir donc accueillir un commerce supérieur à 1000 m<sup>2</sup> ;
- 15) Considérant que l'autorité délivrante (Bruxelles Urbanisme et Patrimoine) estime que le supermarché développé est un commerce qui est le complément usuel du logement ;
- 16) Considérant que le rapport P/S est très élevé (3,57) et révèle la densité du projet proposé ;
- 17) Considérant que le bâtiment projeté se construit sur presque l'ensemble de la parcelle en intérieur d'îlot, entre autre à cause du supermarché qui occupe le rez-de-chaussée ;
- 18) Considérant les intentions du demandeur de développer un projet mixte et d'accueillir sur la toiture plate de ce supermarché 116 logements entourés d'un espace partagé aménagé en jardin paysager, que cela améliore

l'intérieur d'îlot au bénéfice de la parcelle mais enclouonne sur sa mitoyenneté le reste de cet îlot fort étriqué, vu la hauteur finie du jardin suspendu;

- 19) Considérant qu'un espace extérieur a été maintenu en pleine terre contre la mitoyenneté en intérieur d'îlot dans une volonté de réduire l'enclavement des parcelles voisines suite à la construction de ces jardins suspendus à 5 m au-dessus du niveau de la rue ;
- 20) Considérant cependant que l'enclavement du jardinet de l'équipement rue Portaels n'est que plus grand, enserré entre le mitoyen existant de l'intérieur d'îlot et le mur du supermarché dont l'acrotère s'établit à plus de 7 m ;
- 21) Considérant que cet espace est tellement enclavé qu'il met à mal un aménagement paysager qualitatif quel qu'il soit et le rend insalubre, que cet espace extérieur est inapproprié pour les fonctions de jardin de la salle polyvalente ;

#### Caractéristiques des constructions et de leurs abords (RRU, Titre I, art. 4, 5, 6)

- 22) Considérant que les angles des bâtiments sont traités en courbe et que de ce fait, ils dérogent à l'article 3, titre I du RRU ne respectant pas l'alignement existant des constructions le long de la voirie ;
- 23) Considérant que ce traitement de façade apporte une esthétique soignée au bâtiment et ne nuit pas au patrimoine ou à l'esthétique du quartier, que la note d'intention précise que les trottoirs seront adaptés avec le même traitement de sol que l'existant ;
- 24) Considérant que les nouvelles constructions dérogent aux articles 4, 5 et 6 du titre I du RRU, que le demandeur ne motive pas ces demandes de dérogations ;
- 25) Considérant que côté rue Navez, le bâtiment dépasse de plus de 5,61 m en mitoyenneté le bâtiment voisin n° 161 et que en prenant la hauteur du 5ème étage développé 6 mètres au-delà de la limite mitoyenne, le dépassement de niveau s'établit même à 8,42m ;
- 26) Considérant que côté rue Portaels, le complexe de bâtiments vient s'aligner contre le n°136 (différence de niveau entre acrotères de 14 cm) pour ensuite dépasser ce niveau par la construction de 2 niveaux supplémentaires, un 5ème étage à front de rue et un 6ème étage partiellement en retrait (dépassement entre niveau acrotère immeuble projeté et immeuble voisin existant de 6,2 m) ;
- 27) Considérant que le nombre d'étages moyen des constructions de l'îlot formé par la rue Portaels, Capronnier et Navez est de 3 niveaux, soit d'un rez plus deux étages ;
- 28) Considérant que le projet développe 7 niveaux sur un tiers des façades à rue (R+6) et 6 niveaux sur la moitié des façades à rue (R+5);
- 29) Considérant que cette hausse des gabarits par rapport aux gabarits moyens des constructions proches n'est pas motivée par le demandeur ni justifiée sinon pour accroître le nombre d'unités de logement développées et donc la rentabilité du projet ;
- 30) Considérant toutefois le gabarit anormalement bas du bâtiment voisin gauche n°161 rue Navez, qu'il n'est pas conseillé de s'aligner sur ce bâtiment vu son caractère exceptionnellement bas et qu'une dérogation à l'article 5, Titre I du RRU de ce côté pourrait se justifier ;
- 31) Considérant que les parcelles situées entre le chemin de fer et la rue Navez sur le territoire de la Ville de Bruxelles font l'objet d'un schéma directeur (Bridgecity) pour encadrer leur développement qui est géré par Citydev, qu'au vu du schéma directeur, le gabarit de ces bâtiments sera limité à un rez+3, que comparé à la présente demande les gabarits sont bien moins élevés;
- 32) Considérant que la hauteur des constructions est trop défavorable sur les bâtiments voisins de la rue Portaels et des futurs bâtiments développés sur Bridgecity ;
- 33) Considérant donc qu'un bâtiment tel que proposé dont le gabarit dépasse trop allègrement celui des parcelles voisines est injustifié ;

#### Ensoleillement

- 34) Considérant que le chargé d'étude du rapport d'incidences affirme que l'étude de l'ensoleillement au solstice d'hiver n'est pas représentative pour ressentir l'impact de l'ensoleillement, que cet avis n'est pas partagé, qu'il est estimé que l'ensoleillement en période hivernale est tout aussi important qu'en période estivale ;
- 35) Considérant que le rapport d'incidences démontre que les façades arrière des bâtiments rue Portaels(n°136, 138, 140, 142) en intérieur d'îlot perdent entre 3h et 5h d'ensoleillement quotidien en soirée au milieu de l'année entre les deux équinoxes ce qui est très dommageable pour la qualité de ces habitations ;

- 36) Considérant de plus que le rapport d'incidences démontre que les façades avant des n°85, 87, 89 et 91, rue Portaels et les façades arrière des 9, 11 et 13, bd Lambermont seront fortement impactées par l'ombrage du soir au solstice d'été et aux équinoxes, soit la moitié de l'année;
- 37) Considérant que l'impact des ombres projetées sur le jardin suspendu du projet est également très impactant, certaines parties étant dans un ombrage permanent, que cet impact est clairement lié à la hauteur des bâtiments développés ;
- 38) Considérant que le jardin en pleine terre de l'équipement au rez-de-chaussée rue Portaels est dans un ombrage permanent et cela toute l'année, qu'il n'est donc pas possible de concevoir un aménagement végétalisé sur cet espace et que le risque d'insalubrité de cet espace reste donc élevé et rend son usage limité;
- 39) Considérant également les incidences défavorables sur l'îlot Navez que Citidev développera, que les gabarits projetés mettent dans l'ombre permanente sur toute la matinée la façade rue de cet îlot et ce, entre les 2 équinoxes, que les incidences sont très défavorables pour le futur développement de ces parcelles ne bénéficiant plus d'aucun ensoleillement en matinée ;
- 40) Considérant toutefois que le rapport d'incidences n'aboutit sur aucune recommandation, qu'il conclut que les gabarits sont cohérents avec les gabarits du cadre bâti existant et que ces ombres sont typiques des milieux urbains denses ;
- 41) Considérant qu'il y a lieu de contester les conclusions du rapport d'incidences, et de rappeler que l'ensemble des bâtiments est en dérogation aux articles 3, 4, 5 et 6, titre I du RRU, que les dérogations ne sont pas justifiées ni motivées par le demandeur, que les gabarits trop élevés ne s'intègrent pas dans le cadre bâti environnant, que le gabarit des bâtiments mitoyens et des bâtiments faisant face à la parcelle sont sans commune mesure plus petits;
- 42) Considérant qu'en prenant la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins, cet état de fait devient incontestable ;
- 43) Considérant que contrairement à l'étude du rapport d'incidences, l'ensoleillement est mauvais pour les parcelles voisines de même que pour le jardin intérieur, pour le jardin-patio de l'équipement au rez-de-chaussée ainsi que pour l'intérieur d'îlot ;
- 44) Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de réduire les gabarits, de ne pas construire les deux derniers étages et d'établir le R+4 en retrait de l'alignement, et ce afin de réduire au maximum les nuisances d'ombrages sur les bâtiments voisins ;

#### Imperméabilisation de la parcelle (RRU, Titre I, art. 13)

- 45) Considérant que la parcelle est quasi totalement imperméabilisée en dérogation à l'article 13, titre I du RRU, que la dérogation est sollicitée et motivée afin de permettre la création d'un supermarché sur la quasi-totalité du rez-de-chaussée, qu'un jardin commun planté est recréé sur le toit du magasin favorisant un cadre de vie agréable pour les logements ;
- 46) Considérant que l'imperméabilisation est justifiée par la volonté de créer un commerce nécessitant une superficie de minimum 2000 m<sup>2</sup> et d'éviter des murs aveugles par la construction de logements, ce qui n'est pas une justification suffisante ;
- 47) Considérant que l'aménagement de toitures vertes améliore globalement la qualité biologique du site mais que cela ne compense pas les capacités d'infiltration réduites de la parcelle ;
- 48) Considérant que le projet prévoit une densification importante dans un quartier déjà dense dépourvu d'espaces verts (premier espace vert à 800 m du site, et situé de l'autre côté du boulevard Lambermont) ;

#### Habitabilité (RRU, Titre II, art. 17 et 19)

- 49) Considérant la forte densité constituante du projet (P/S de 3.57) ainsi que le public visé (logements destinés à un public précarisé pris en charge par une AIS) ;
- 50) Considérant qu'il y a lieu d'être sensible au bien-être de ces personnes, qu'il est souhaitable que chaque logement puisse disposer d'un espace extérieur privatif de dimension appropriée, que les intentions du demandeur de créer un espace commun verdurisé partagé au milieu des logements sont saluées mais que cet espace doit être complété par un espace extérieur privatif sous forme d'un balcon ou d'une terrasse ;
- 51) Considérant que la demande porte sur la création au rez-de-chaussée de 15 logements à front de rue duplex mono-orientés;
- 52) Considérant que ces appartements ne possèdent pas de vues favorables ni d'accès direct sur l'espace partagé en toiture, qu'il convient de les munir d'un espace extérieur sous forme de terrasse ou de balcon;

- 53) Considérant que les studios développés sont également mono-orientés et ont des vues loin d'être favorables, qu'il est souhaitable également que ceux-ci puissent disposer d'une terrasse privative ;
- 54) Considérant également que les terrasses situées à côté des cages d'escaliers extérieures semblent difficiles d'utilisation, les vues donnant carrément sur ces cages d'escalier diminuant l'intimité des terrasses, que ces grands logements 4 ou 5 chambres ne bénéficient donc pas de bons espaces extérieurs, qu'il y a lieu d'intégrer des terrasses en suffisances et plus accessibles depuis les appartements via par exemple des baies vitrées que ce qui est proposé ;

*Appartements 2 chambres axes Ad, Ae, Af à tous les étages*

- 55) Considérant que la chambre 1 de ces appartements fait 2,5m de large , que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de proposer des chambres de parents capables d'accueillir un lit double, qu'avec 2,5 m de profondeur il ne reste que 50 cm de passage vers l'autre côté du lit, ce qui est insuffisant ;

*Studios axe Ae, Af à tous les étages*

- 56) Considérant l'aménagement des studios érigés entre les axes Ae et Af, qu'ils sont monorientés, qu'ils donnent sur la coursive qui est un axe de circulation usité, qu'ils ne bénéficient pas d'éclairage direct étant donné que la fenêtre donne sur la coursive qui fait elle-même 3,3m de profondeur ;

*Appartements 2 chambres axes Aa Ab*

- 57) Considérant que le volume de ces appartements dépasse le voisin n°161 Navez en profondeur en dérogation à l'article 4, titre I du RRU pour réaliser des terrasses aux 2ème, 3ème et 4ème étages, que ces terrasses protégées par une rehausse de mitoyen enclave les balcons du voisin existant n°161 et leur ôte tout éclairage naturel, qu'il y a lieu de ne dépasser le profil voisin mitoyen qu'après un retrait de 3 m latéral conformément au RRU ;

*Appartements 5 chambres axes Ag, Ah, Ai, A1, A2, A3*

- 58) Considérant que les terrasses de ces appartements donnent sur la cage d'escalier commune, que ces terrasses ne communiquent pas via une baie vitrée mais via une porte ne permettant pas de profiter ni d'une vue ni d'un dégagement vers l'extérieur, qu'il y a lieu d'intégrer une terrasse à ces logements donnant en façade à rue ;
- 59) Considérant également que les séjours-cuisines des appartements 4 et 5 chambres, bien que leur surface respecte le RRU, celle-ci semble fort petite (30 m<sup>2</sup>) pour accueillir des appartements de 5 chambres et donc des familles pouvant accueillir 7 personnes ou plus, qu'il y a lieu d'agrandir la superficie des séjours de 1 m<sup>2</sup> par chambre comme le propose le projet de modification du RRU mis à l'enquête ;

Problème d'éclairage et de vues (RCU, art. 14)

- 60) Considérant que les logements situés dans l'angle Capronnier/Portaels ont des fenêtres qui donnent sur la coursive commune et la cage d'escalier, que les baies de différents appartements se situent à moins de 10 m d'autres baies de fenêtre issues d'autres unités de logement en dérogation à l'article 14 du RCU, que cette situation génère des vis-à-vis gênant et nuit à l'intimité des logements, que par ailleurs ces baies n'ont jamais accès à un éclairage directe, le soleil étant masqué par le plancher des coursives ;

Utilisation des caves

- 61) Considérant que les caves projetées sont peu utilisables, certaines mesurant seulement 2 m<sup>2</sup>, que de plus les portes s'ouvrent vers l'intérieur ce qui limite d'autant plus leur utilisation ;

Parkings hors voirie et livraisons (RRU, Titre VIII, art. 3)

- 62) Considérant que la demande vise à construire 162 places de parking voitures dont 5 emplacements PMR et 10 emplacements motos (et donc un total de 172 emplacements) ;
- 63) Considérant que 58 places sont affectées aux logements, soit un ratio de 0,5 emplacements de parking par logement, en dérogation à l'article 6, titre VIII du RRU, que ce ratio faible est justifié par le profil de mobilité des locataires de l'AIS qui possèdent rarement une voiture et la bonne accessibilité du site en transport en commun, que le RRU en son article 7, Titre VIII dispense de l'obligation d'un emplacement de stationnement par ménage pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés et que ce ratio est donc acceptable ;
- 64) Considérant que les entrées parkings du projet suppriment 3 emplacements de parkings en voirie ;
- 65) Considérant que le nombre de parking voiture prévu pour le supermarché semble particulièrement important (118) sans qu'une justification précise à ce nombre ne soit reprise dans la demande ;

- 66) Considérant que la demande prévoit une aire de livraison interne au magasin comme le prescrit le titre VIII du RRU, que cependant que les rayons de girations semblent trop faibles pour les manœuvres des semi-remorques, que de plus suite à la remontée des files dans la rue Navez, les livraisons risquent d'augmenter le problème ;
- 67) Considérant qu'il y a lieu de vérifier si les rayons de giration des semi-remorques sont compatibles avec la voirie existante en ajoutant une note dans le rapport d'incidences ou une note séparée ;
- 68) Considérant qu'une double sortie de parking sur le trottoir est présente, créant une situation dangereuse pour les piétons au vu de l'étroitesse du trottoir ;
- 69) Considérant que les parkings vélo pour la surface commerciale se trouvent au -1, que ce parking vélo n'est pas accessible via la rampe de parking qui est trop raide (16%), que les utilisateurs doivent passer par un ascenseur puis une double porte battante pour les déposer et les fixer dans le parking voiture ou bien via les escalators et le passage de 2 doubles-portes battantes, que cela n'est pas pratique et n'encouragera pas l'utilisation de ce moyen de locomotion, que cela risque de favoriser la présence de vélos sur le trottoir et de créer un encombrement, qu'il y a donc lieu de réaliser ce parking vélo de plain-pied depuis la rue à côté de l'entrée du magasin ;
- 70) Considérant que pour l'aménagement du parking vélo pour le supermarché, il y a lieu de prévoir des U renversés espacés d'1 mètre et non pas des râteliers pour permettre l'accès à tous les types de vélos ;
- 71) Considérant qu'il y a lieu de concentrer les emplacements PMR près des ascenseurs du supermarché ainsi que près des circulations, qu'il n'y a aucun emplacement PMR près des ascenseurs menant au supermarché ;
- 72) Considérant que le parking souterrain sera mutualisé et géré par un opérateur (BE Park), que la différence entre les places magasins et les places privées se fera au moyen d'un marquage au sol spécifique, que le demandeur va mettre en place un système d'arrêt automatique de la distribution des tickets une fois que 104 tickets seront en circulation ;
- 73) Considérant que la question de mutualisation des parkings inclut une mutualisation des accès, qu'à ce stade les accès au parking sont communs, que les utilisateurs du parking ont accès aux communs des logements, que cette configuration n'est pas compatible avec une mutualisation de qualité ;
- 74) Considérant qu'il y a lieu de prévoir une entrée séparée des logements pour les riverains du quartier ;
- 75) Considérant que le rapport d'incidences indique que l'augmentation de la charge de trafic sur la rue Navez peut être considérée comme négligeable par rapport à la capacité maximale théorique des voiries (1800 EVP/h) ;
- 76) Considérant que les comptages réalisés dans le cadre du rapport d'incidence indiquent la présence de nombreuses files sur la rue Navez dans les deux sens en semaine et le samedi avec des flux d'environ 700 EVP/heure en pointe du soir et 1000 EVP/heure en pointe du matin ;
- 77) Considérant que la mobilité et l'accès au site sont à considérer sur base de la situation réelle c'est-à-dire tenant compte que la capacité de la rue est limitée par les feux de circulation sur le boulevard Lambermont et par le trafic de transit ;
- 78) Considérant que la mobilité et l'accès au site ne sont pas à considérer sur base de la « capacité maximale théorique des voiries » ;
- 79) Considérant que le rapport d'incidences indique que le projet risque d'accentuer les files observées dans la rue Navez durant l'après-midi et en heure de pointe, en situation réelle, ce qui n'est pas acceptable ;
- 80) Considérant que le rapport d'incidences indique que les conditions d'accessibilité du parking sont dépendantes de la problématique du transit sur la rue Navez et que les files observées pourront compliquer les mouvements vers l'entrée du parking en situation réelle, ce qui n'est pas acceptable ;
- 81) Considérant que la présence de files de voiture a un impact négatif sur la qualité de l'air dans le quartier ;

#### Esthétique de la façade

- 82) Considérant qu'il est particulier de proposer une porte d'entrée vitrée donnant sur les séjours des duplex au rez-de-chaussée rue Capronnier et Portaels, que de pareilles dispositions ne favorisent pas l'intimité de ces appartements et ne préjugent pas du bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de proposer des solutions plus intimes ;

#### Placement de deux enseignes publicitaires

- 83) Considérant que la demande vise le placement de deux enseignes, l'une dans la rue Navez et l'autre dans la rue Capronnier, que ces enseignes dérogent au RCU, titre IV, art. 3 §1 ;

84) Considérant toutefois que les deux enseignes s'intègrent très bien au bâti, que la dérogation pourrait être accordée ;

#### Entrée magasin

85) Considérant que la porte d'entrée du magasin se trouve à côté du palier des escalators et de l'accès aux deux ascenseurs, que cet emplacement risque d'être accidentogène en raison des flux attendus (1250 visiteurs/jour en semaine, 1500 visiteurs le samedi), qu'il y a lieu de démontrer qu'il n'y a pas de collisions possibles entre le flux des caddys, des entrées/sorties vélos vers le parking au sous-sol et des personnes qui se croisent, que le cas échéant il y a lieu d'agrandir ce hall afin de faire correspondre sa surface au nombre de clients attendus dans le magasin ;

#### Environnement

##### *Emplacement des circuits de refroidissement en toiture*

86) Considérant que les équipements de refroidissements du commerce sont installés sur une toiture au rez+1 en intérieur d'îlot, que ces équipements nuisent à l'esthétique générale de l'ensemble et génèrent du bruit néfaste pour les logements environnants du projet ainsi que pour les constructions en intérieur d'îlot ainsi qu'à l'équipement au rez-de-chaussée en contrebas, que le rapport d'incidences conclut que ces installations génèrent du bruit de 4 dB(A) au-dessus du seuil réglementaire pour les weekends, jours fériés et la nuit (p 153 du RI) pour le jardin de l'équipement et quelques appartements et également de l'intérieur d'îlot (vu la promiscuité manifeste) même si les simulations du bureau d'étude tendent à prouver le contraire ;

87) Considérant que les installations techniques ne peuvent émettre plus de bruit que ce qui est prévu par le seuil réglementaire ;

88) Considérant que les splits de la pompe à chaleur air-air du supermarché donnent dans la rampe de parking de même que le groupe de ventilation (6000 m<sup>3</sup>/h), que le rapport d'incidences conclut que la grille de rejet d'air de ce groupe se situant au niveau de la porte sectionnelle du parking générera un bruit d'environ 79 dB(A) au niveau du trottoir, que celle-ci sera source de gêne acoustique ponctuelle pour les passants (p 151 du RI) ;

89) Considérant qu'une étude acoustique précise que les niveaux de bruits peuvent être abaissés sous les seuils réglementaires mais qu'il n'est pas possible de juger si la présente demande prend en compte ces recommandations ;

##### *Récupération eau de pluie / infiltration*

90) Considérant que le projet prévoit une imperméabilisation quasi-totale de la parcelle (97%) et le rejet de l'ensemble des eaux pluviales à l'égout ;

91) Considérant que dans le cadre d'un projet de démolition reconstruction, des zones de pleine terre et des zones perméables sont à prévoir ;

92) Considérant que le RI indique que l'infiltration en pleine terre n'a pas été retenue au vu de la faible superficie de la pleine terre ;

93) Considérant que le RI indique que l'infiltration sous le bâtiment n'a pas été retenue au vu de la proximité de la nappe et de la faible perméabilité de celle-ci ;

94) Considérant que le RI conclut que la capacité du sol pour infiltrer est mauvaise et qu'il est donc déconseillé d'infiltrer l'eau (p 129 du RI) ;

95) Considérant que le RI conclut que la nappe phréatique ne devra pas être rabattue durant les travaux des sous-sols (p 124 du RI) ;

96) Considérant que préalablement à tout 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 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 novembre 2018 réglementant les captages dans les eaux souterraines et les systèmes géothermiques en circuit ouvert ;

97) Considérant que le site est situé dans une zone à risque hydrogéologique liés aux travaux et à l'implantation de deux sous-sols, et qu'une étude hydrogéologique est en cours. Si cette étude n'est pas fournie à BE avant la délivrance du PE, un dispositif drainant passif sera imposé dans le permis. Le plan du dispositif prévu est à fournir à BE avant la délivrance du PE ;

98) Considérant qu'il y aura 4 points de rejets aux égouts, que le RI conclut qu'il n'y aura pas de problèmes ;

- 99) Considérant que les eaux pluviales sont recueillies dans une citerne mixte à double trop-plein de 125 m<sup>3</sup> (110 m<sup>3</sup> de tamponnement et 15 m<sup>3</sup> dédié à la récupération), que l'eau de pluie de récupération sera utilisée pour le nettoyage des zones communes et l'arrosage du jardin commun ;
- 100) Considérant que les bassins d'orage, les citernes de récupération de l'eau de pluie, les toitures extensives et intensives ne sont pas suffisants pour compenser l'imperméabilisation de la parcelle car finalement les eaux de pluie sont rejetées à l'égout, ce qui ne permet pas de favoriser la recharge des nappes phréatiques, ce qui est contraire à une gestion durable de l'eau ;

#### *Déblai/remblais*

- 101) Considérant que la quantité de déblai n'a pas été calculé dans le RI, que l'on ne connaît pas le nombre de tonnes de déblais conséquents à évacuer pour le creusement du parking souterrain et donc que les incidences afférentes n'ont pas été identifiées ;

#### *Energie*

- 102) Considérant que les consommations énergétiques prévues par le nouveau magasin (379 kWh/ m<sup>2</sup>.an) sont supérieures aux seuils de consommation de l'audit énergétique (314 kWh/ m<sup>2</sup>.an) et que le demandeur a indiqué ne pas pouvoir réduire ces consommations ;
- 103) Considérant que c'est à partir de ce seuil (314 kWh/ m<sup>2</sup>.an) que la consommation énergétique d'un magasin existant est jugée trop importante et doit être réduite pour atteindre celui-ci ou du moins s'en rapprocher ;
- 104) Considérant qu'il est inopportun qu'un projet de nouveau magasin soit conceptualisé avec une consommation qui est considérée d'emblée comme importante en situation existante ;
- 105) Considérant qu'il est nécessaire de revoir la conceptualisation énergétique du projet et de proposer des alternatives en vue d'atteindre cet objectif de 314 kWh/m<sup>2</sup>.an, en prévoyant par exemple des meubles frigorifiques positifs équipés de portes ou une chambre frigorifique accessible au public ;

#### Charges d'urbanisme

- 106) Considérant que le projet génère des charges d'urbanisme en application de l'article 5 §1 d) de l'Arrêté du 26/09/2013;
- 107) Considérant que ces charges d'urbanisme seront fléchées sur une opération du CQDD Stephenson (opération n°5 : PROJET LOGEMENTS WATT-JACQUET);

#### Conclusion

- 108) Considérant qu'au vu des éléments présentés ci-dessus, le projet de commerce et de logements est autorisable mais que les gabarits des bâtiments proposés sont trop élevés, que l'exploitation du site n'est pas garantie sans impact négatif sur la mobilité, que les consommations énergétiques projetées sont trop élevées, tandis que l'imperméabilisation quasi-totale de la parcelle n'est pas acceptable dans un projet de démolition reconstruction ;
- 109) Considérant que pour l'ensemble de ces motifs, il y a donc lieu de refuser la demande telle que présentée.

**AVIS DEFAVORABLE** unanime sur la demande telle que présentée.

#### 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,*