

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Capronnier 1**OBJET :** **PU :** Démolir un ensemble de bâtiments scolaires et construire un ensemble mixte de 86 logements et commerce sur une partie du rez de chaussée ainsi que 2 niveaux de parking en sous-sol de 105 emplacements**PE :** Exploiter un immeuble de logements et un commerce**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone mixte

AUTRE : -

ENQUETE : du 28/09/2020 au 27/10/2020**REACTIONS :** 9 et une pétition de 33 signataires**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le chargé d'étude

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 :

- Le quartier autour de la rue Portaels perdra son caractère tranquille et paisible en raison de la nature du projet et viendra altérer la qualité de vie de ses habitants ;
- Le projet, pour de nombreux riverains, semble vouloir transformer trop radicalement le quartier ;
- La construction n'offrirait pas les qualités esthétiques attendues pour ce type de projet ;
- On fait face à la démesure du chantier et plus spécifiquement celle des travaux d'excavation et de terrassement ;
- Il est suggéré aux promoteurs de construire le projet ailleurs, à un endroit mieux approprié pour un projet de cette envergure ;
- Pourquoi ne pas construire le supermarché et le parking souterrain sur les terrains libres de l'autre côté de la rue Navez, où les terrains industriels sont déjà contaminés et destinés à des fouilles et assainissements à grande échelle ;
- Le projet déroge toujours aux conditions et aux critiques énoncées lors de la dernière commission de concertation ;
- Il faut réduire le gabarit du projet à un R+4, avec le dernier étage en retrait, ce qui permettra de diminuer les incidences en termes d'ensoleillement sur les propriétés voisines et sur l'intérieur d'îlot du projet ;
- Il faut que les matériaux des façades situées le long de la rue Portaels soient de teinte claire afin d'améliorer l'ensoleillement indirect pour les propriétés voisines ;
- Il faut prévoir une protection acoustique identique pour tout le projet, respectant ainsi un niveau sonore de moins de 25 dBA ;
- Les futurs bâtiments occasionneront des ombres portées, des vis-à-vis et des nuisances sonores importantes pour tous les voisins ;
- Une augmentation du nombre de stationnements dans le quartier est demandée ;
- Il y a des craintes quant à la qualité de la circulation dans la zone autour du nouveau projet et particulièrement de l'augmentation du trafic ;
- Le manque de présence de la police dans le quartier se fait sentir ;

Plusieurs habitants du quartier se sont concertés pour exprimer leur opposition au projet en ce que :

- les jardins leurs soit complètement inaccessibles alors que le quartier ne possède pas de parc pour les familles ;

- la construction de plusieurs logements alors que la zone est déjà très dense, en plus des autres chantiers soit en cours, soit en projet ;
 - certains ne sont pas en bonne santé ou trop âgés pour supporter des travaux de deux ans ;
 - la surdensité du quartier menace la vie de quartier ;
 - l'installation d'un Lidl est inconsidérée et déloyale vis-à-vis des petits commerces du voisinage ;
- Plus spécifiquement à propos de l'économie du projet :
- on s'étonne qu'une si belle superficie ait été vendue à un promoteur, malgré le manque d'espace vert et de logements sociaux dans le quartier ;
 - la parcelle est inscrite comme zone d'intérêt collectif, or un centre commercial est-il considéré comme une infrastructure d'intérêt collectif ?
 - l'enquête publique signale que ce magasin créera de l'emploi, cependant comme il s'agit d'un déménagement du centre commercial, l'argument n'est pas recevable ;
 - le demandeur met en gestion les 85 appartements auprès d'une AIS, or cette mise en gestion, en plus d'être coûteuse, n'est pas pérenne ;
 - les AIS ont en effet cessé de prendre en gestion des bâtiments car l'enveloppe budgétaire régionale ne le permettait plus. L'on souhaite donc savoir si le demandeur a déjà signé le contrat avec l'AIS ?
- Plus spécifiquement à propos de la densité du projet et l'absence d'espace vert public :
- le projet densifie un quartier déjà extrêmement dense de Bruxelles (23 000 habitants/km² contre 7440 en moyenne sur la Région) ;
 - les habitations voisines comptent peu d'espaces extérieurs privés, or ces espaces sont essentiels en période de confinement ;
 - où se réalisera un espace vert public dans ce quartier, si ce n'est sur cette parcelle ?
 - de nombreux habitants se sont mobilisés il y a deux ans, parce qu'ils souhaitent autre chose pour cette parcelle, qui a une grande importance historique et sociale pour de nombreux habitants du quartier ;
 - comment les habitants peuvent-ils influencer ce qui se construit dans leur quartier? Une forme de participation a-t-elle été réalisée pour l'aménagement de cette parcelle?
 - les habitants s'inquiètent du bruit et des gênes qu'occasionnera un tel chantier ;
 - l'espace vert du projet ne sera pas accessible au quartier ;
 - en somme, pour les habitants, le projet dégradera leur environnement : le quartier sera plus dense, plus ombragé, et sans espace vert accessible ;
- Plus spécifiquement sur les questions environnementales :
- le jardin prévu dans le projet sera à l'ombre tout l'hiver ;
 - le projet comprend une excavation des sols, alors que le sol ne semble pas pollué ;
 - cette excavation profonde sera inférieure au niveau supérieur de l'eau souterraine. On se demande donc quel sera l'impact potentiel sur l'eau souterraine du projet ?
 - quels impacts sur les bâtiments alentours « l'effet barrage » créé par le parking risque-t-il de provoquer ?
 - le projet prévoit une citerne de 10m³ d'eau de récupération d'eaux de pluies, ce qui semble insuffisant pour un site de 3000m² ;
- Plus spécifiquement sur la mobilité :
- le modèle proposé par Aries pour calculer l'impact potentiel en terme de mobilité automobile est trop optimiste ;
 - le bureau d'étude a-t-il procédé à une évaluation de ce modèle sur d'autres projets sur lesquels il avait réalisé le rapport/l'étude d'incidence ?
 - d'autres projets sont en cours dans le quartier, les impacts cumulés en terme de mobilité semblent trop faiblement étudiés ;

Plus spécifiquement sur la gestion AIS et le programme de logements :

- le projet et l'étude d'incidence comportent peu d'informations sur les logements : le demandeur va-t-il réaliser les finitions ou seront-elles à la charge de l'AIS ?
- le demandeur a-t-il prévu de réaliser une « façade calme » comme suggéré par le nouveau RRU ?
- quelle est la surface des logements, leur disposition, y a-t-il des logements prévus pour les PMR ?
- comment se fera l'accès aux appartements ?
- quelle sera la qualité des logements envisagés ?
- les promesses de retour sur investissements des promoteurs et fonds d'investissement qui s'insèrent dans le dispositif AIS, sont de 3 % à la charge de la région, pour des bâtiments qui resteront une propriété privée après 30 ans;
- quel arrangement financier a été pensé concernant la partie des parkings réservée aux habitants? Ces parkings seront-ils également mis en gestion auprès de l'AIS ?

1) Considérant que la demande vise à, sur une parcelle cadastrale composée d'un ensemble de bâtiments scolaires à l'abandon :

– En urbanisme:

- démolir l'ensemble de bâtiments scolaires existants;
- abattre l'ensemble des arbres sur la parcelle (9 arbres);
- construire 85 logements répartis comme suit :
 - 20 studios;
 - 18 appartements 1 chambre;
 - 21 appartements 2 chambres;
 - 11 appartements 3 chambres;
 - 7 appartements 4 chambres;
 - 8 appartements 5 chambres;
- construire une surface commerciale de 1.469 m² (commerce) comprenant des installations classées en vue de les exploiter;
- construire une salle polyvalente de 135 m² (équipement d'intérêt collectif);
- construire 105 emplacements de stationnement souterrains dont 5 PMR (61 places dédiées au commerce et 44 places aux logements) ;
- construire 127 emplacements de vélo à destination des logements et 11 emplacements à destination du commerce;
- placer deux enseignes publicitaires rue F.-J. Navez et Capronnier ;

– En environnement :

- Exploiter les nouvelles installations des logements et d'un commerce à savoir :
 - des chaudières au gaz (2 X 220 kW) ;
 - une presse à carton (11kW) ;
 - un parking couvert pour 105 véhicules ;
 - un magasin pour la vente au détail de plus de 1.000 m² ;
 - un moteur du groupe électrogène (122 kW) ;
 - des dépôts de substances dangereuses (337kg +470.2kg) ;
 - 2 pompes à chaleur (2 X 31.7 t.éq CO₂ - 23.4 kW - 15.2 kg) ;
 - un transformateur statique (630 kVA) ;
 - 2 ventilateurs des parking (2 X 130.000 m³/h).

2) Vu le refus de permis du 24 octobre 2019 pour l'ancienne demande sur la même adresse ;

Démolition des bâtiments existants (COBAT, art. 207)

- 3) Considérant que l'ensemble scolaire de l'école 14 est démolit, 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 »;
- 4) Considérant que le principe de démolition a donc été acté de longue date ;
- 5) Considérant qu'il s'agit d'un ensemble de plus de 500 m² datant d'avant le 1^{er} octobre 1998 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), qu'il y a lieu d'obtenir une déclaration de classe 3 avant l'entame des travaux contenant un inventaire amiante destructif et qu'il y a lieu de respecter les normes de désamiantage reprises dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante ;

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

- 6) Considérant que la parcelle est située en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ;
- 7) Vu la prescription 8.2. du PRAS qui permet d'affecter cette zone aux logements moyennant mesures particulières de publicité ;
- 8) 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 ;
- 9) Considérant que le supermarché développé est un commerce qui est le complément usuel du logement ;
- 10) Vu la prescription 0.6 et 8.4. du PRAS, que la demande vise à développer un projet mixte et d'accueillir aux étages de ce supermarché 85 logements entourés d'un espace partagé aménagé en jardin paysager ;
- 11) Considérant que ces aménagements paysagers, au rez-de-chaussée ainsi qu'en toiture du commerce améliorent les caractéristiques minérales, végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et contribuent à la réalisation du maillage vert ;

Caractéristiques des constructions et de leurs abords (RRU, Titre I, art. 3,4,5,6)

- 12) 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 ;
- 13) 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 ;
- 14) Considérant que les nouvelles constructions dérogent aux articles 4, 5 et 6 du titre I du RRU;
- 15) Considérant que le complexe dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain dans l'axe perpendiculaire à la rue Capronnier;
- 16) Considérant que le demandeur justifie la dérogation par le besoin d'implantation particulier du commerce, que toutefois un intérieur d'îlot cohérent et qualitatif est aménagé et planté, que la dérogation est justifiée et que le demandeur a pris une série de mesures pour compenser la construction en intérieur d'îlot par l'aménagement de la toiture du commerce en jardin paysager;
- 17) Considérant que côté rue F.-J. Navez, le bâtiment dépasse de plus de 3,2 m en mitoyenneté le bâtiment voisin n° 161 ;
- 18) Considérant toutefois le gabarit anormalement bas du bâtiment voisin gauche n°161 rue F.-J. Navez, qu'il n'est pas conseillé de s'aligner sur ce bâtiment vu son caractère exceptionnellement bas et qu'une dérogation aux articles 5 et 6, Titre I du RRU peut se justifier ;
- 19) Considérant de plus que les parcelles situées entre le chemin de fer et la rue F.-J. 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, ce qui comparé à la présente demande est de gabarit équivalent ;
- 20) Considérant que côté rue Portaels, le complexe de bâtiments vient s'aligner contre le n°136 (0,4 m plus haut) pour ensuite dépasser ce niveau par la construction de 1 niveau supplémentaire (3,11m en plus) sur la moitié de la façade;
- 21) Considérant que cet étage supplémentaire est en dérogation aux articles 5 et 6, Titre I du RRU ;
- 22) Considérant que l'angle d'un carrefour est un endroit indiqué pour monter en hauteur afin de marquer l'angle, qu'ici il s'agit de monter d'un étage par rapport au reste du bâtiment, que cette dérogation est justifiée et n'est pas exagérée;
- 23) Considérant toutefois que le rapport d'incidences dans son chapitre microclimat indique 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 généré par le bâtiment tout au long de l'année, que les étages inférieurs de ces façades perdent 5 heures d'ensoleillement théorique en soirée par rapport à la situation existante au solstice d'été, 4,5 heures aux équinoxes et 2h au solstice d'hiver;

- 24) Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de réduire les gabarits du bâtiment côté rue Portaels en construisant les deux derniers étages en retrait de l'alignement tout en maintenant une exception pour l'angle, et ce afin de réduire au maximum les nuisances d'ombrages sur les façades opposées de la rue Portaels ;

Eau et sol

- 25) Considérant que la parcelle reste fortement imperméable mais que le projet représente une amélioration par rapport à la situation existante (81% contre 92% actuellement), que cela est motivé par la volonté de permettre la création d'un supermarché sur la moitié 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 aux étages supérieur et que la superficie au sol restante est aménagée en jardin d'agrément au sol perméable (pleine terre) conformément à l'article 13, titre I du RRU;
- 26) Considérant que le projet prévoit 1.748m² de toiture végétale extensive (6 à 8cm de substrat) et 639m² de toiture végétale intensive (60cm de substrat), ce qui améliore globalement la qualité biologique du site ;
- 27) Considérant que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol et que celle-ci n'est donc a priori pas polluée, qu'aucune activité à risque de pollution de sol n'est projetée ;
- 28) Considérant que la parcelle n'est pas située en zone d'aléa d'inondation ;
- 29) Considérant que le projet correspond à une démolition-reconstruction et que des normes de nouvelles constructions peuvent être ambitionnées ;
- 30) Considérant que le projet prévoit un bassin infiltrant de 60m³ et une citerne de récupération de 10m³, que des bacs de rétention en dessous des toitures végétales permettraient d'intégrer une partie de l'eau récupéré dans le cycle de l'eau (évapotranspiration par les plantes) ;
- 31) Considérant qu'une citerne de récupération de 10m³ servira pour l'arrosage et l'entretien des communs (RI page 174), que l'eau de la citerne pourrait être raccordée aux terrasses des logements afin de favoriser l'utilisation d'eau pluviale pour l'arrosage des plantes d'intérieur et le nettoyage des terrasses ;
- 32) Considérant que la localisation des captages en amont du site permet d'affirmer que les activités du site n'ont pas d'impact sur la qualité des eaux pompées au niveau de ces captages ;
- 33) Considérant que la nappe phréatique se situe, selon les cartes disponibles, à une profondeur comprise entre 4 et 6 mètres, que les données disponibles ne permettent pas de déterminer la qualité du sol ;
- 34) Considérant que le projet pourrait avoir un impact sur l'écoulement de la nappe aussi bien en phase définitive que durant le chantier, que dans ces cas de figure la mise en place d'un drain passif et un rabattement temporaire de la nappe soient prévus (RI page 154), qu'en cas de pompage d'eaux souterraines les normes reprises dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 novembre 2020 doivent être respectées ;
- 35) Considérant que les capacités d'infiltration du sol sont inconnues, aucun test d'infiltration n'ayant été réalisé à ce jour mais que tout doit être mis en œuvre afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle plutôt que de les renvoyer vers les égouts ;
- 36) Considérant que le bilan déblais-remblais du chantier est estimé à environ 26.640 m³ de volume de déblais et que le nombre de véhicules nécessaires au transport des terres déblayées est évalué à 1.332 (RI pg 154), que les terres excavées doivent faire l'objet d'une gestion rationnelle suivant leur qualité sanitaire en favorisant prioritairement leur réemploi sur site et leur valorisation ;

Flore

- 37) Considérant qu'une partie de la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public et taux de verdurisation 0 à 30% de la carte de Bruxelles Environnement, mise à jour le 13/08/2019 ;
- 38) Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées, qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Habitabilité

- 39) Considérant que 90 % des logements disposent d'espace privatif extérieur sous forme d'un balcon d'une terrasse ou d'une loggia;
- 40) Considérant que les logements possèdent une bonne habitabilité excepté pour le studio B03 qui ne possède pas une intimité suffisante, sa seule prise de lumière étant dans le passage de l'entrée vers le jardin commun, que cela ne préjuge pas d'un bon aménagement des lieux et qu'il est préférable de le supprimer et de trouver une autre affectation à l'espace récupéré ;

Parkings hors voirie et livraisons

- 41) Considérant que la demande vise à construire 105 places de parking voitures dont 5 emplacements PMR;
- 42) Considérant que la création des accès au parking et au quai de déchargement implique la suppression de 2 à 3 emplacements en voirie ;
- 43) Considérant que 44 places sont affectées aux logements, soit un ratio de 0,5 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 ;
- 44) Considérant que le nombre d'emplacements voiture prévu pour le supermarché est de 61 places, que sur base d'une modélisation MUSTI, les besoins en stationnement voiture seraient de 43 places en heure de pointe du samedi (RI pg 115), que sur base de ces chiffres 18 emplacements sont surnuméraires par rapport au besoin futurs du commerce ;
- 45) Considérant que la demande prévoit une aire de livraison interne au commerce comme le prescrit le titre VIII du RRU;
- 46) Considérant qu'il n'y a aucun emplacement PMR près des ascenseurs menant au supermarché, qu'il y a lieu de concentrer les emplacements PMR près des ascenseurs du supermarché ainsi que près des circulations;
- 47) Considérant que le parking souterrain du commerce sera mutualisé et géré par un opérateur (BE Park), que la différence entre les places magasins et les places privées se fera via un contrôle d'accès (une barrière) qui donnera accès au deuxième sous-sol réservé uniquement aux habitants de l'immeuble;
- 48) Considérant que les ascenseurs et les accès nécessaires pour la mutualisation des parkings doivent desservir les deux niveaux de parking;
- 49) Considérant que le trafic généré par le projet n'aggrave pas les files observées dans la rue F.-J. Navez et n'impacte pas significativement la circulation dans la rue Capronnier en heure de pointe du matin et du soir (RI pg 106 et 109);
- 50) Considérant que la demande prévoit une aire de livraison interne au commerce dont l'accès s'effectue depuis la rue F.-J. Navez comme le prescrit le titre VIII du RRU;
- 51) Considérant que les livraisons impliqueront une interruption temporaire des deux sens de circulation en entrée et en sortie, qu'en entrée la marche arrière peut être compromise dans le cas où des véhicules s'engagent derrière le camion, que de manière générale, la sécurité des utilisateurs faibles peut être compromise par le manque de visibilité lors des manœuvres (RI pg 112) ;
- 52) Considérant que des simulations de giration ont démontré que les espaces prévus sont suffisants pour manœuvrer sans empiéter sur les bandes de stationnement à condition d'utiliser des véhicules rigides d'une longueur de 11 mètres (RI pg 112) ;
- 53) Considérant que les livraisons sont prévues en matinée entre 7h et 13h, que cet horaire correspond en partie à l'heure de pointe du matin lors de laquelle un pic du trafic est observé dans la rue Navez (RI pg 86) ;

Parking vélo

- 54) Considérant que les emplacements vélos logement et commerce sont aménagés au rez-de-chaussée, conformément à l'avis de Commission de concertation du 19/09/2019 ;
- 55) Considérant que les emplacements destinés aux visiteurs des commerces sont munis d'arceaux en U inversés distant de 1m, conformément à l'avis de Commission de concertation du 19/09/2019 ;
- 56) Considérant que 138 emplacements vélos sont prévus sur le projet (11 pour le commerce et 127 pour les logements) ;

- 57) Considérant que le projet prévoit 85 logements comptabilisant 175 chambres et une estimation de 209 habitants (RI page 62) et que les normes de Bruxelles Environnement tendent à 1 emplacement vélo par chambre et studio ;
- 58) Considérant que le projet prévoit de grands logements sociaux (30% de 3 chambres et plus), que dès lors, comparativement aux projets prévoyant des petits logements, plus d'emplacements vélos devraient être installés ;
- 59) Considérant de ce fait que les 127 emplacements vélos pour les logements ne sont pas suffisants et qu'une 2^{ème} poche de stationnement devrait être prévue au droit du rez-de-chaussée de la rue Portaels afin d'atteindre le ratio d'1 emplacement vélo par chambre et studios ;
- 60) Considérant que le projet pourrait répondre au manque d'emplacements vélos dans le quartier pour les habitants en transformant une part des emplacements de parking surnuméraires alloués au commerce en parking vélo de quartier au niveau -1 ;
- 61) Considérant que dans le cadre de commerces, le vadémécum vélo de Bruxelles Mobilité préconise 1 emplacement par 100m² de commerce ;
- 62) Considérant qu'en matière d'utilisation du vélo, l'expérience de LIDL montre que la part des visiteurs se rendant au supermarché à vélo peut atteindre 13% du total des visiteurs durant les pics de fréquentation ; qu'avec un pic maximal estimé de 135 visiteurs/heure pour le supermarché, ce sont environ 18 cyclistes sur l'heure qui pourraient se rendre sur le site (RI pg 117) ;
- 63) Considérant qu'avec 21 emplacements vélo prévus pour le supermarché, l'offre en stationnement vélo devrait permettre d'absorber toute la demande lors des moments les plus fréquentés ;
- 64) Considérant qu'aucun parking vélos pour les travailleurs du commerce (18 ETP) n'est proposé dans le projet ;

Placement de deux enseignes publicitaires

- 65) Considérant que la demande vise le placement de deux enseignes, l'une dans la rue F.-J. Navez et l'autre dans la rue Capronnier, que ces enseignes dérogent au RCU, titre IV, art. 3 §1 en ce qu'elles ont une hauteur supérieure à 0,75m ;
- 66) Considérant toutefois que les deux enseignes s'intègrent très bien au bâti en respectant les trames constructives en ce qu'elles sont alignées sur les châssis et donc que la dérogation pourrait être accordée ;

Environnement sonore

- 67) Considérant qu'une partie des équipements techniques du commerce est installée en toiture en intérieur d'îlot, que des interventions acoustiques sont nécessaires pour diminuer les nuisances sonores liées à l'exploitation et que les installations prévues peuvent respecter les valeurs limites de l'arrêté bruit des installations classées à conditions que toutes les mesures de protection acoustiques prévues par le demandeur sont mise en œuvre (RI pg 171);
- 68) Considérant le bruit du trafic important (proximité d'école et supermarché) dans les rues bordant le projet ;
- 69) Considérant la fonction mixte de commerce et logements du projet ;

- 70) Considérant que le projet comporte la création d'une salle polyvalente de 135 m², que celle-ci pourrait être ponctuellement une source de bruit étant donné les événements pouvant y être organisés (RI pg 168), qu'en cas de diffusion de son amplifié entre minuit et 7 heures du matin les normes de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 janvier 2017 fixant les conditions de diffusion du son amplifié dans les établissements ouverts au public (M.B. 21.02.17) doivent être respectées ;

Air et énergie

- 71) Considérant que le projet comporte une conceptualisation énergétique du commerce permettant d'aboutir à une utilisation rationnelle de l'énergie (URE) ;
- 72) Considérant que la ventilation du parking est composée de deux groupes d'extraction mécanique de 130.000 m³/h et que des sondes CO permettent d'assurer un usage rationnel de ces dispositifs ;
- 73) Considérant que les rejets d'air vicié s'effectuent en toiture à minimum 8 mètres de toute prise d'air permettant de ventiler les logements ;

Stockage produits dangereux et déchets

- 74) Considérant que le stock de produits dangereux est composé de produits d'entretiens et cosmétiques en petits conditionnements individuels fermés de maximum 30 l/kg, que ceux-ci sont localisés en rayon et en dépôt ;
- 75) Considérant que les déchets du supermarché sont récupérés par les camions de livraison qui les ramènent vers les centrales d'approvisionnement ;
- 76) Considérant que les produits alimentaires dont les dates d'expiration correspondent au jour même et dont les emballages sont abimés font l'objet d'une vente à bas prix, que ces invendus alimentaires ne font néanmoins l'objet d'aucune gestion sous forme de dons afin de réduire le gaspillage alimentaire ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réduire les gabarits du bâtiment côté rue Portaels en supprimant le 5^{ème} étage excepté sur l'angle et en construisant le 4^{ème} étage partiellement en retrait de la même manière que du côté de la rue F.-J. Navez ;
- ne pas faire de logement à l'emplacement du studio B03 et y prévoir un local vélos supplémentaire à destination des logements permettant de tendre à un emplacement vélo par chambre et studio ;
- réaliser la façade intérieure du côté de la rue Portaels dans la même brique que la façade avant avec un teinte de brique plus claire pour l'ensemble ;
- réaliser un inventaire amiante destructif avant l'entame de travaux de démolition ;
- viser le zéro rejet d'eau pluviale vers le réseau d'égouttage en mettant en place des solutions de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- mettre en place les dispositifs nécessaires pour que le projet n'ait pas d'impact sur l'écoulement de la nappe (phase définitive et chantier) ;
- accompagner les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales de mesures de gestion et d'entretien ;
- 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.) ;
- prévoir un parking vélo pour les employés du commerce, en réduisant le parking voiture de 5 emplacements ;
- localiser un local vélos supplémentaire de 10 emplacements à destination du commerce à proximité du local vélos (commerce) projeté au rez-de-chaussée ;
- ne pas effectuer les livraisons durant les heures de pointe du matin (8h-9h) et du soir (17h-19h) ;
- prévoir de tout temps du personnel disponible pour garantir la sécurité des usagers faibles lors des manœuvres des camions de livraison ;
- réaliser l'ensemble des dispositifs de protection acoustiques repris dans les simulations acoustiques du rapport d'incidences ;
- respecter les conditions d'exploiter relatives à la diffusion du son amplifié dans les établissements ouverts au public (rubrique 135-C) ;
- mettre en place un système de gestion des invendus alimentaires sous forme de dons ;
- 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 ;

Abstention : -

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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*