

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/12/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Avenue Britsiers 38
OBJET :	(projet mixte) démolir un espace commercial existant (Brico) en vue de créer un immeuble mixte comprenant 54 logements ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial et 127 emplacements de parking en sous-sol
SITUATION :	AU PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 03/11/2020 au 02/12/2020
REACTIONS :	77 lettres de remarques, dont 55 identiques, ainsi qu'une pétition de 60 signataires

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 :

- Le projet initial a fait l'objet d'un avis défavorable lors de la première commission de concertation ;
- Les habitants n'ont pas eu l'impression d'être impliqués dans les processus de réflexion qui ont abouti au projet de supermarché ;
- Le projet est surdimensionné en ce que :
 - Les dimensions du projet n'ont pas suffisamment diminué, la surface de logement ne diminue que de 150 m² et l'ensemble du projet ne diminue que de 4% ;
 - Le gabarit du projet est largement supérieur à celui de l'îlot, il en résulte que la hauteur du projet n'est pas adaptée à la morphologie du quartier ;
 - Les habitants craignent un effet d'écrasement dû à l'impact visuel du projet ;
 - Le projet impactera également par son volume la luminosité et la vue des habitations alentour ;
 - Les habitants de l'immeuble situé à droite du projet avenue Britsiers ne disposent pas de documents graphiques qui leur permettraient d'évaluer correctement l'incidence du projet, ils demandent des vues claires sur les parties du projet qui les concernent ;
 - Tous les riverains demandent la suppression des 4^{ème} et 5^{ème} étages du projet ;
 - Le projet précipitera la surcharge démographique du quartier ;
- Le projet a une incidence négative sur la mobilité en ce que :
 - Le parking prévu pour le projet est surdimensionné, il passe d'un parking de 46 places pour le Brico à 127 dont 10 seulement sont prévues pour les habitants du projet. Il semble aussi en contradiction avec le plan Good Move ;
 - Le parking ne prévoit pas assez de places pour les habitants de l'îlot et du projet dans un quartier où le stationnement et le trafic sont déjà saturés ;
 - Le parking n'a pas de stationnements prévus pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Le rapport d'incidences semble sous-estimer la densité du trafic dans le quartier, particulièrement aux heures de pointe et le week-end ;
 - Le report de la circulation du supermarché sur les rues attenantes risque d'augmenter fortement la pression du trafic sur des voies locales ;

- De nombreux riverains, ainsi que la direction des départements de supports indiquent que cette pression du trafic empêchera les entrées et sorties des véhicules d'urgence de la caserne de pompier et de l'hôpital situés juste en face ;
 - Le rapport d'incidences ne prend pas en compte le trafic lié aux ambulances, au SIAMU et à la maison de repos de la Cerisaie alors même que la circulation à l'entrée et à la sortie de ces institutions pose déjà un problème logistique : l'on rappelle que les services de secours doivent être et rester accessibles sans obstacle ni difficulté ; le rond-point, même ponctuellement, ne saurait donc être engorgé, ce pour des raisons de santé publique ;
 - De plus, les camions devront toujours réaliser plusieurs manœuvres pour accéder au quai de livraison au risque de congestionner le trafic ;
 - Le personnel et les clients de la seconde surface commerciale ne sont pas repris dans le calcul du stationnement du parking souterrain, il en résultera une pression sur le stationnement dans le quartier ;
 - Le parking à horaire limité proposé par le demandeur présente un intérêt limité puisque les habitants du quartier ne pourront l'utiliser qu'entre les horaires d'ouverture et de fermeture du magasin ; cette offre ne peut en aucun cas justifier la taille du parking ;
- Le projet a une incidence sur la mixité du quartier en ce que :
- Les logements sont présentés comme des logements sociaux, or il s'agit de logements privés gérés par une Agence Immobilière Sociale ;
 - Est-il du ressort d'une AIS de gérer et suivre un bâtiment de cette taille et ses habitants, l'AIS sera-t-elle capable de gérer durablement 54 appartements dans le même immeuble ?
 - Le programme de logement AIS crée un déséquilibre entre les besoins de logements sociaux et la mixité sociale au sein du bâtiment et du quartier ;
 - Des riverains sont préoccupés par l'effet de ghettoïsation que pourrait provoquer l'augmentation des logements sociaux déjà nombreux dans le quartier ;
 - Le programme d'AIS est incomplet et mal pensé, il sert de prétexte au propriétaire pour obtenir des avantages fiscaux et des dérogations urbanistiques ;
 - La seule plus-value du projet, la crèche, a été supprimée ;
 - Que sont supposés contenir les locaux sociaux au R+1 ?
- Le projet a une incidence négative sur l'environnement en ce que :
- Le projet contredit l'idéologie écologique de la commune ;
 - Le projet prévoit de creuser très profondément et risque de rentrer en contact avec la nappe phréatique ;
 - La reprise en sous œuvre de 12 mètres de profondeur, sous les murs mitoyens en fond de parcelle des maisons de la rue Willem Kuhnen, présente-t-elle un risque de stabilité pour les murs, les jardins et les maisons voisines de l'ouvrage ?
 - Quel sera l'impact acoustique du chantier pendant deux ans ?
 - Tout doit être mis en œuvre pour limiter et réduire les nuisances provoquées par le chantier ;
 - Quel sera l'impact acoustique du projet pour les habitants de l'îlot, en particulier les appareils techniques bruyants qui seront disposés sur le toit ? En effet, le bruit des installations techniques (58dB) pourrait provoquer des problèmes de santé tel que nous le renseigne l'OMS selon laquelle certains troubles peuvent apparaître à partir de 40dB ;
 - L'air vicié du site doit être évacué loin des habitations ;
 - Est-il réalisable de planter des arbres à haute-tige dans un substrat de 40 à 80 cm de profondeur ?
 - Les toitures vertes risquent de ne pas survivre aux sécheresses estivales ;
- Le projet a une incidence négative sur les commerces du quartier en ce que :
- Le supermarché imposera une concurrence déloyale aux commerces de proximité en général et en particulier aux petits commerces du quartier rue Docteur Dejase, place Terdelt et avenue Gustave Latinis ;
 - Le supermarché n'est pas complémentaire aux commerces existants dans le quartier ;
 - L'objectif de création d'emploi du projet est un leurre puisque l'ambition du demandeur est de remplacer une grande surface déjà existante ;
 - Il est demandé la diminution ou la suppression du projet de centre commercial ;
 - Les riverains sont attachés au commerce existant d'aménagement et de bricolage ;

Le projet a une incidence négative sur l'intimité et la sécurité de l'îlot en ce que :

- Le projet occasionne des vues plongeantes dans les propriétés de la rue Willem Kuhnen ;
- La toiture végétalisée du projet doit être complètement ou partiellement inaccessible pour protéger l'intimité des voisins ;
- La toiture-jardin du projet ne devrait pas être ouverte en permanence pour éviter des nuisances sonores ;
- Les murs mitoyens aux toitures végétalisées du projet sont aisément franchissables, cette toiture pose donc des problèmes de sécurité aux habitants de la rue Willem Kuhnen ;
- La situation du jardin haut vis-à-vis des jardins privés des maisons de la rue Kuhnen nécessiterait une rehausse des mitoyens arrière qui les élèverait à 7 mètres environ ;
- Il est demandé à voir des coupes transversales du projet représentant la situation entre la hauteur de la toiture arrière du bâtiment et les parcelles 24 à 28 ;

– Le projet présente des dérogations irrecevables au RRU et au PRAS en ce que :

- La toiture dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut, et la hauteur de la façade avant est supérieure à celle de référence la plus élevée ;
- Le projet couvre l'entièreté de la parcelle alors qu'un quart devrait être réservé aux cours et jardin et pourrait constituer une bande de pleine terre qui dénouerait la problématique de sécurité et d'intimité que pose la jonction entre les toits terrasses et les mitoyens des maisons de la rue Kuhnen ;
- Cette réserve du quart de la parcelle améliorerait la perméabilité de l'îlot, elle paraît parfaitement valide au regard de la taille prévue du supermarché ;
- La dérogation demandée pour le dépassement du profil mitoyen du 38 de la rue Britsiers impactera l'intimité et la qualité de vie de l'immeuble ;
- Les conditions pour bénéficier d'une dérogation au nombre de stationnements destinés aux logements ne sont pas remplies ;
- Les riverains souhaitent connaître le détail du calcul de la surface perméable du projet ;
- Le projet présente des dérogations au PRAS en ce que les deux commerces réunis forment plus de 2000 m² de surface commerciale. Or ce dépassement de 330 m² pourrait être converti en logements afin de réduire la hauteur du projet ;
- La surface commerciale CASCO de 300 m² n'a aucune valeur ajoutée pour le quartier et le projet ;
- Le rapport d'incidences ne précise pas la densité actuelle de l'îlot ;
- Le PCDD précise qu'il faudrait à cet endroit "densifier sans compromettre la qualité de vie des habitants" et, selon le PRDD, cette "densification maîtrisée" doit être proportionnelle à la dimension et la profondeur de l'îlot ;

1) Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte ; que celle-ci fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (réf. : 2020/680=029/038) et d'un permis d'environnement (réf. :2020~51=029/038) ;

2) Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise les actes et travaux suivants :

- démolir un espace commercial existant (Brico) ;
- créer un immeuble mixte comprenant :

- 54 logements et un rez-de-chaussée commercial en dérogation au RRU, titre I, art. 4, 5 et 6 et au 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 vélo non-conforme), au RRU, titre IV, art. 4 (accès jardin non-conforme) et art. 10 (certaines portes sont non-conformes) ;
- 127 emplacements de parking en sous-sol 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 vise l'exploitation des installations classées suivantes :

- Une presse à cartons de 11 KW ;
- Un parking de 117 emplacements ;
- Une surface commerciale de 2.213,7m² ;

- Un moteur pour le groupe électrogène de secours de puissance absorbée de 80KW ;
- 311,4 kg de substances dangereuses considérées comme inflammables, nocives ou irritantes ;
- 445,616 kg de substances dangereuses autre que 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.

HISTORIQUE PERMIS D'URBANISME

- 4) Vu le permis de bâtir du 12 octobre 1962 visant à construire un bâtiment commercial ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 21 janvier 1992 visant à étendre le rez-de-chaussée à l'alignement ;
- 6) Vu le permis de bâtir du 28 août 1975 visant à modifier la façade principale et la façade latérale ;
- 7) 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 : ±1.660m² et surface commerciale du BRICO après travaux : ±2.097m²), rehausser le mur mitoyen droit au n°28 et remplacer le sas d'entrée du magasin ;
- 8) 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 1.60m 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) ;
- 9) Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 7 novembre 2019 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 19 novembre 2019 pour la demande visant à démolir et reconstruire un espace commercial ainsi que construire 61 logements, une crèche et 124 emplacements parking ;
- 10) Vu le retrait de cette demande le 23 avril 2020 ;
- 11) Vu la situation régulière du bien à savoir un grand commerce spécialisé ;

HISTORIQUE PERMIS D'ENVIRONNEMENT

- 12) Vu le permis d'environnement délivré le 28/07/1987 pour une période de 20 ans autorisant l'exploitation des installations techniques d'un magasin de bricolage ;
- 13) Vu le permis d'environnement délivré le 23/07/2002 pour une période de 15 ans autorisant l'exploitation d'un magasin de bricolage ;
- 14) Vu le permis d'environnement délivré le 23/07/2017 pour une période de 15 ans autorisant l'exploitation d'un magasin de bricolage ;
- 15) Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 7 novembre 2019 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 19 novembre 2019 pour la demande visant à exploiter un magasin avec parking couvert (#124) et une crèche, le tout surplombé par des logements AIS ;
- 16) Vu le retrait de cette demande le 23 avril 2020 ;

DEMOLITIONS

- 17) Considérant que le projet se trouve dans une zone de revitalisation urbaine ;
- 18) Considérant que la présente demande nécessite la démolition d'un bâtiment existant (grand commerce spécialisé - BRICO) d'une superficie de 2.380m² et la suppression de son parking à l'air libre ;
- 19) Considérant que le bâtiment ne présente pas un intérêt architectural qui justifie son maintien et que dès lors sa démolition est envisageable ;
- 20) Considérant que le projet nécessite le déplacement d'un arbre en voirie et que le demandeur s'engage à faire appel à une société spécialisée afin de garantir la survie de l'arbre suite à son déplacement ;
- 21) Considérant que de l'amiante est présente sur le site ; qu'un inventaire amiante a été réalisé de manière à prévoir un désamiantage selon les règles en vigueur ; qu'il y a lieu d'obtenir une déclaration de classe 3 (rubrique 28) auprès de l'Administration Communale avant l'entame des travaux 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 ;

- 22) Considérant que la parcelle étant polluée, une autorisation de Bruxelles-Environnement doit être délivrée avant toute excavation ;

VOLUMES

- 23) Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la précédente demande du fait de la réduction du gabarit de l'immeuble (volume principale et étage en retrait), du raccord harmonieux avec le bâtiment mitoyen droit, de la prise en compte de l'inclinaison de la rue, de l'aménagement de balcons et de terrasses en loggia en façade arrière, de la suppression des rehausses de murs mitoyens en intérieur d'îlot et du déplacement du cabanon technique ;
- 24) Considérant que le gabarit de l'immeuble a été revu et qu'il passe d'un R+2 à un R+ 5 (5ième étage en retrait) ;
- 25) Considérant que le rez-de-chaussée de ce nouvel immeuble et le 1er étage en intérieur d'îlot dérogent à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
- 26) Considérant que les deux niveaux en sous-sol dérogent à l'art.4 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
- 27) Considérant que le volume en intérieur d'îlot déroge également à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- 28) Considérant que les demandes de dérogations se justifient pour le rez-de-chaussée commercial mais qu'il n'en va pas de même pour le petit volume en intérieur d'îlot destiné au locaux sociaux du commerce ;
- 29) Considérant que seuls les occupants des logements devraient avoir la jouissance de ces jardins ;
- 30) Considérant que les logements disposent d'un balcon en lieu et place des grandes terrasses/coursives, et que ces dernières porteront beaucoup moins atteinte à l'intérieur d'îlot et aux qualités d'habitabilité des logements ;
- 31) Considérant que certains de ces balcons ne s'inscrivent toujours pas dans les gabarits autorisables mais que les dérogations sont moindres et que dès lors les demandes de dérogation (art.4 et 6 du titre I du RRU) se justifient ;
- 32) Considérant que le bâtiment principal déroge à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait que la toiture dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut ;
- 33) Considérant que la façade avant déroge à l'art. 5 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait que sa hauteur dépasse celle de la référence la plus élevée ;
- 34) Considérant en effet que même si on considère le bâtiment mitoyen gauche comme anormalement bas le suivant n'est qu'un R+3 ;
- 35) Considérant que les dérogations aux règlements d'urbanisme sont excessives et que dès lors le gabarit doit être revu à la baisse de manière significative ;
- 36) Considérant que les murs mitoyens existants (en intérieur d'îlot) sont maintenus et que les murs du sous-sol sont réalisés en sous œuvre;

FACADES

- 37) Considérant que le projet permet de retrouver un front bâti sur toute la largeur de la parcelle et un intérieur d'îlot plus calme ;
- 38) Considérant que le raccord avec l'immeuble mitoyen droit a été amélioré et que la façade tient mieux compte de la pente de la voirie ;
- 39) Considérant néanmoins que le raccord avec le bâtiment mitoyen gauche voire l'immeuble suivant (si on considère que la construction mitoyenne est anormalement basse) n'est pas acceptable tel quel ;
- 40) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de supprimer le 5ième étage et de prévoir le 4ième étage en retrait (locaux techniques pour le commerce compris) ;
- 41) Considérant que les panneaux photovoltaïques sont installés sur la toiture plate du 4e étage et de ce fait ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- 42) Considérant que le traitement de la façade ne reflète pas toujours l'affectation qui est demandée et qu'il y a lieu de la revoir en ce sens (rez-de-chaussée gauche) ;

LES COMMERCES (2718m²)

- 43) Considérant que la totalité du rez-de-chaussée est affectée au commerce ;
- 44) Considérant que les deux commerces ont respectivement 386,39m² et 2332,19m² ;
- 45) Considérant que le projet prévoit un supermarché (LIDL) en lieu et place d'un grand commerce spécialisé (type particulier de commerce) ;

- 46) Considérant que la prescription 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol permet la démolition et la reconstruction d'un bâtiment dont l'utilisation licite ne correspond pas à celle de ce plan ;
- 47) Considérant que la surface commerciale de 2.718m² (au lieu de 2380m²) est conforme à la prescription 0.9 du PRAS, à savoir que l'accroissement de la superficie « commerce » est inférieure à 20% ;
- 48) Considérant cependant que les locaux sociaux du commerce doivent trouver place dans le volume principal de l'immeuble ;
- 49) Considérant que le projet déroge à la prescription particulière 2.3 du PRAS du fait que sa superficie est supérieure à 300m² mais que les conditions sont réunies pour en dépasser le seuil ;

Le supermarché (2332,19 m²):

- 50) Considérant que le commerce dispose de sa zone de livraison hors voirie (5m de large et 20m de long) ce qui est suffisant pour garer un camion de livraison ;
- 51) Considérant néanmoins que la porte d'accès au quai de déchargement déroge à l'art. 18 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la dérogation est légère (4,10 au lieu de 4,30m) ;
- 52) Considérant la localisation et l'agencement de la zone de livraison, les camions devront faire plusieurs manœuvres sur le rond-point pour y accéder ; que cela n'est pas acceptable au vu du trafic présent dans la rue ;
- 53) Considérant par ailleurs que le commerce, de par l'emplacement de son quai de déchargement, va gêner le bon fonctionnement de l'hôpital Paul Brien ; que les ambulances doivent pouvoir accéder à tout moment à l'entrée des urgences qui se trouve également sur le rond-point ;
- 54) Considérant que le projet prévoit 12 livraisons par semaine entre 7h et 13h, soit une à deux par jour du lundi au samedi ;
- 55) Considérant que le quai de déchargement et l'accès au parking se trouvent l'un à côté de l'autre, sur le rond-point ce qui risque de poser des problèmes de mobilité lors des entrées et des sorties de véhicules ; ce qui s'ajoutera au flux supplémentaire induit par le parking ;
- 56) Considérant que le demandeur s'engage à réaliser les livraisons en dehors des heures de pointe pour limiter l'impact sur les flux existants et pour réduire le temps de parcours des chauffeurs; que l'horaire projeté semble cependant correspondre en partie à l'heure de pointe du matin ;
- 57) Considérant qu'afin de lutter contre le gaspillage alimentaire il convient de mettre en place un système de gestion des invendus alimentaires sous forme de dons ;
- 58) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'une solution pour le quai de déchargement (sur le rond-point ou ailleurs) doit être trouvée pour qu'il n'impacte plus la circulation sur le rond-point;

Surface commerciale complémentaire (386,39 m²):

- 59) Considérant qu'un second commerce est prévu en lieu et place de la crèche (cfr demande de permis de 2019) ;
- 60) Considérant que cette surface complémentaire pourrait occuper environ 3 ETP. Le type de commerce qu'elle accueillera n'est pas encore défini mais elle représente une opportunité de venir compléter l'offre de proximité dans le quartier ;
- 61) Considérant qu'aucun parking (employés + visiteurs) ni emplacement vélo pour cette surface commerciale n'est prévu dans le projet ; qu'aucune aire de livraison ne lui est non plus allouée ;
- 62) Considérant que l'espace commercial nuit à la qualité du local vélo destiné aux logements qui est proposé ;
- 63) Considérant qu'il serait préférable d'allouer cette superficie à la création de locaux vélos destinés aux logements (1 emplacement par chambre et 1 emplacement pour 2 m²) plus qualitatif et directement accessible depuis la rue ;
- 64) Considérant qu'une partie de l'offre en logements impactée par la réduction des gabarits pourrait également y être implantée ;

LES LOGEMENTS (4890m² / +/- 137 personnes)

- 65) Considérant que le site se situe en zone de rénovation urbaine dans le Plan Régional de Développement Durable ;
- 66) Considérant que le projet contribue à alimenter le parc de logements de la commune et renforce aussi le caractère résidentiel du quartier ;
- 67) Considérant que le projet répond en partie au Plan Communal de Développement de la Commune de Schaerbeek (renforcement du caractère résidentiel et maintien de la mixité);
- 68) Considérant que cette demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente du fait de la réduction du nombre de logements (7 en moins), de l'ajout d'un noyau supplémentaire (circulation verticale), de

la localisation des coursives (uniquement en façade avant) et de l'installation de balcons en lieu et place des terrasses/coursives en façade arrière ;

- 69) Considérant que la répartition des logements est la suivante : 6 appartements 4 chambres, 10 appartements 3 chambres, 21 appartements 2 chambres, 16 appartements 1 chambre et 1 studio ;
- 70) Considérant que l'ensemble des logements répondent aux normes d'habitabilité et qu'une grande partie d'entre eux disposent d'un espace extérieur privatif ;
- 71) Considérant néanmoins que l'aménagement de l'appartement situé au 4^{ème} étage à droite est perfectible (cuisine étriquée, entrée disproportionnée) ;
- 72) Considérant que la majorité d'entre eux disposent d'une double orientation ;
- 73) Considérant que les baies sont suffisamment grandes pour compenser la perte d'éclairage due aux balcons ou aux coursives ;
- 74) Considérant néanmoins que les logements du 5^{ème} étage se trouvent dans un volume clairement hors gabarit constructible et que les demandes de dérogation en matière de volume ne sont pas justifiées ;
- 75) Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative au niveau -2 ;
- 76) Considérant que les compteurs des logements se situent au même étage et que leur accès est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants ;
- 77) Considérant que deux crèches (une publique et une privée) sont également situées à maximum 300 m à pied du projet ;
- 78) Considérant que le dossier comprend le contrat attestant que les logements seront gérés par l'Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale ;

MOBILITE ET PARKING

- 79) Considérant que le projet dispose d'un parking souterrain commun sur 2 niveaux, accessible depuis un accès unique donnant sur le rond-point formé par la chaussée de Haecht et l'avenue Britsiers ; que l'accès à ce parking s'effectue via une rampe à double sens et d'une déclivité de 18 % ;
- 80) Considérant que le site est bien desservi en transport en commun (zone B du titre VIII du RRU) ;
- 81) Considérant que la chaussée de Haecht au niveau du site dispose sur la largeur de la chaussée d'une piste cyclable, de deux voies de circulation pour les voitures (1 pour chaque sens) et d'une piste cyclable suggérée ;
- 82) Considérant qu'il en résulte une bonne accessibilité du site à vélo et en transport en commun ;
- 83) Considérant que Bruxelles Mobilité a remis un rapport sur ce projet le 18/07/2020 ;

VELOS / POUSETTES

- 84) Considérant qu'un local vélo à destination des logements se situe au rez-de-chaussée du bâtiment principal, il peut accueillir 113 vélos (1 vélo/chambre) ;
- 85) Considérant cependant qu'il déroge aux règlements d'Urbanisme du fait qu'il n'a pas une superficie suffisante ; que l'allée devrait être plus large (min.265m) pour permettre les manœuvres inhérentes au stationnement sur deux étages ;
- 86) Considérant qu'il est sécurisé et couvert mais que l'espace par emplacement devrait être plus conséquent (2 m² par emplacement), qu'un dispositif d'accrochage adéquat doit être prévu et que son accessibilité depuis la rue doit être améliorée ;
- 87) Considérant qu'un seul local poussettes est prévu et qu'il faudrait en prévoir un pour chaque entrée desservant les logements ;
- 88) Considérant que le commerce comprend un local vélo de 30 emplacements situé dans la partie centrale du parking du niveau -1 et deux emplacements pour vélo cargo ;
- 89) Considérant de ce fait que des cyclistes devront emprunter la rampe de parking (à double sens) alors qu'aucun marquage au sol délimitant la partie réservée aux vélos garantissant la sécurité des cyclistes n'est prévu ;
- 90) Considérant que la rampe d'accès au parking dispose d'une pente de 18%, celle-ci est inadaptée à la circulation des vélos (rampe maximale de 10%) ;
- 91) Considérant que les ascenseurs permettant d'accéder au sous-sol ne sont pas dimensionnés de façon à accueillir des vélos cargos ;
- 92) Considérant qu'il y a lieu d'accroître l'offre en vélos cargos et de rassembler les emplacements à destination du commerce au sein d'un même local accessible depuis le rez-de-chaussée à proximité de son entrée ;
- 93) Considérant qu'aucune offre en stationnement vélos à destination des employés du supermarché n'est prévue ;

94) Considérant que les emplacements vélos pour la surface commerce sont trop serrés et que les vélos cargo devraient être regroupés au rez-de-chaussée ;

VOITURES

- 95) Considérant que l'accès aux deux niveaux de parking se fait sur le rond-point ;
- 96) Considérant qu'il ressort du rapport d'incidence que c'est le meilleur endroit du site pour y aménager l'entrée vers le parking et le quai de déchargement (moins d'impact sur la circulation et rampe moins raide) ;
- 97) Considérant que l'impact du projet sur les sorties des véhicules de secours sur ce même rond-point n'est pas évoqué dans le rapport d'incidence, alors que la fluidité du trafic à cet endroit n'est déjà actuellement en l'état pas toujours facilitée pour ces véhicules ;
- 98) 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 ;
- 99) Considérant que le parking s'étend sur deux niveaux (R-1 et R-2) ; qu'il dispose d'un total de 127 emplacements dont 7 emplacements motos et 5 emplacements PMR ;
- 100) Considérant que 117 emplacements sont réservés au commerce et 10 (R-2) sont destinés aux 54 logements ;
- 101) Considérant que dans les besoins réels du commerce ont été estimés à 85 emplacements pour les clients ;
- 102) Considérant que sur les 117 emplacements de parking destinés au supermarché, 10 sont destinés aux employés alors que cela ne représente que 11-12 ETP ; qu'il y a lieu d'inciter les employés à modifier leur mode de déplacement vers leur lieu de travail ;
- 103) Considérant que le nombre d'emplacements dédiés aux logements déroge à l'art. 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 104) Considérant qu'aucun emplacement PMR ne semble destiné aux logements, ce qui constitue une dérogation à l'art.7 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;
- 105) Considérant que deux de ces emplacements PMR devraient être destinés exclusivement aux logements ;
- 106) Considérant que les possibilités de stationnement offertes par le projet, disposant d'un parking sur deux niveaux, devraient permettre d'avoir un nombre plus correcte de places destinées au logement et ce en réduisant l'offre destinée au commerce ;
- 107) Considérant que les logements seront gérés par une AIS dans un premier temps mais que cela pourrait changer dans le futur ;
- 108) Considérant qu'une barrière délimite la zone de parking destinée aux logements ;
- 109) Considérant que le second commerce ne dispose d'aucun emplacement de parking ni d'aire de livraison ;
- 110) Considérant que le projet prévoit la possibilité de mutualiser le parking après les heures d'ouverture de la surface commerciale, ce qui permet de répondre aux objectifs régionaux en matière de mobilité ;
- 111) Considérant que le rapport de Bruxelles Mobilité stipule que le projet de mutualisation des emplacements lors de la fermeture du supermarché encourage une utilisation quotidienne de la voiture, ce qui n'est pas souhaitable ;
- 112) Considérant que le rapport d'incidence 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% ;
- 113) Considérant que la circulation en heure de pointe est très ralentie aux abords du site ;
- 114) Considérant que selon le rapport d'incidences, le projet générera un trafic similaire en heure de pointe le matin et un trafic légèrement plus important en heure de pointe le soir ;
- 115) Considérant que toujours selon le rapport d'incidences, le projet générerait 7.2% de trafic supplémentaire en heure de pointe le soir (entrées et sorties du commerce et des logements) ;
- 116) Considérant, par conséquent, que l'impact sur la mobilité du quartier peut être considérée comme faible ;

MOTOS

- 117) Considérant que 7 emplacements motos sont aménagés au niveau -2 mais que ceux-ci sont peu visibles et dispersés ;
- 118) Considérant dès lors qu'il faudrait les regrouper dans un endroit facilement repérable ;

ACCESSIBILITE DU BATIMENT PAR LES PERSONNENS A MOBILITE REDUITE

- 119) Considérant que la largeur libre n'est pas d'au moins 85cm tant pour le sas double battant menant au commerce que celle à simple battant menant aux logements ;
- 120) Considérant dès lors que ces portes dérogent à l'art.10 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme et que ces demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

- 121) Considérant que l'accès au jardin commun n'est pas conforme à l'art. 4 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'on y accède par un escalier ;
- 122) Considérant néanmoins qu'il est aisé d'y remédier en réalisant une rampe conforme au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 123) Considérant que les logements ne disposent d'aucun emplacements PMR, ce qui constitue une dérogation à l'art. 7 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y a lieu d'y remédier ;

SIAMU

- 124) Considérant que les véhicules en stationnement ne peuvent entraver le passage et la mise en place des véhicules des services d'incendie sur ces voies d'accès (à voir en interne) ;
- 125) Considérant que le grand commerce ne répond pas aux impositions du service incendie du fait qu'il n'y a pas de sas entre la surface de vente et les parties annexes ;
- 126) Considérant que l'escalier du commerce menant au sous-sol doit être séparé de l'escalier menant aux étages ;
- 127) Considérant que le grand commerce doit disposer de deux sorties de secours (une côté rue, une autre vers le jardin) et que leur largeur cumulée de celles-ci n'est pas suffisante ;
- 128) Considérant que le projet prévoit des coupoles mais qu'il n'est pas indiqué s'il s'agit de coupole de désenfumage ;
- 129) Considérant qu'il y a lieu de remédier à l'ensemble de ces problèmes ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

- 130) Considérant que la construction du nouvel immeuble nécessite la suppression de la végétation existante ;
- 131) Considérant que la zone de cours et jardins ne peut se conformer à l'art.13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait de la profondeur demandée pour le nouvel immeuble (niveaux -2, -1 et 0) ;
- 132) Considérant que la zone de cours et jardins déroge à l'art. 39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme du fait que la surface en pleine terre est inférieure aux 2/3 de cette dernière ;
- 133) Considérant néanmoins que le projet constitue une amélioration significative par rapport à la situation existante, qu'il permet de retrouver de belle superficie en pleine terre et que dès lors que les demandes de dérogation se justifient ;
- 134) Considérant qu'en supprimant les locaux sociaux du commerce en intérieur d'îlot, on récupèrera quelques m² de surface perméable ;
- 135) Considérant qu'il serait souhaitable de réaliser les terrasses à l'aide d'un matériau perméable ;
- 136) Considérant que l'espace extérieur est accessible par l'ensemble des occupants de l'immeuble, qu'il comprend un jardin en pleine terre planté et une toiture plate aménagée en toiture verte intensive ;
- 137) Considérant que le premier jardin au rez-de-chaussée est destiné aux activités ludiques, le second sur le toit plat du commerce est un jardin d'agrément ;
- 138) Considérant que l'aménagement du jardin sur la toiture plate a été revu afin de préserver la quiétude des voisins (zone de circulation, massifs de plantation, toiture extensive, suppression du groupe de froid) ;
- 139) Considérant qu'une terrasse et un escalier font la liaison entre les deux jardins ;
- 140) Considérant que le projet vise à améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot (arbres, plantes mellifères, plantes à baies, plantes aromatiques, etc.) ;
- 141) Considérant que l'aménagement paysager se compose majoritairement de la liste des espèces indigènes reprises dans la liste « des espèces végétales indigènes et conseillées » pour les différentes plantations ;
- 142) Considérant qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance du 1 mars 2012 relative à la conservation de la nature ; que la liste des espèces sélectionnée comporte une espèce (Amelanchier Lamarckii) dont la réintroduction est interdite ;
- 143) Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles – 2017G0356) ;
- 144) Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

GESTION DE L'EAU

- 145) Considérant que le site n'est pas repris en zone d'aléa d'inondation ;
- 146) Considérant que le taux actuel d'imperméabilisation du site est de 100% mais que ce taux diminuera à 81% avec le projet ;

- 147) Considérant que le projet prévoit la création de 606m² d'espace en pleine terre, infiltrant ; la mise en place d'une toiture plate intensive de 749m² et d'une toiture extensive de 618m² ce qui permettra de retarder et de réduire le volume d'eau allant à l'égout lors de forte pluie;
- 148) Considérant que l'ensemble des toitures plates sont aménagées en toitures vertes conformément aux règlements d'urbanisme à l'exception de celle du 4e étage et ce du fait de l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ;
- 149) Considérant qu'elle déroge à l'art.13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art.9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme mais que les demandes de dérogation se justifient (installation de panneaux solaires) ;
- 150) Considérant que deux citernes de récupération d'eau de pluie de 15 à 20m³ sont prévues ; que la capacité totale des deux citernes correspond aux recommandations de Bruxelles Environnement relatives à la récupération des eaux pluviales ;
- 151) Considérant que le contenu de la citerne propre (15m³) sera employé pour les usages suivants : nettoyage des commerces, entretien des communs et les WC du commerce tandis que l'eau récupérée dans la citerne « verte » (20m³) sera utilisée pour l'entretien du jardin ;
- 152) Considérant enfin que le projet prévoit un massif infiltrant de 150m² (54m³) ;
- 153) Considérant que la gestion des eaux pluviales proposée est suffisante moyennant la mise en place de systèmes de gestion et d'entretien adaptés ;

ENVIRONNEMENT SONORE

- 154) Considérant que le projet est situé en zone d'habitation ce qui correspond à une zone 2 en matière de respect des normes sonores et que toutes les installations proposées ne peuvent dépasser ces normes, il appartient à l'exploitant de s'appuyer sur les moyens techniques actuels afin d'y parvenir ;
- 155) 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 au trafic aérien et que, pour ces raisons, l'environnement sonore aux abords du site est qualifié de bruyant (entre 65 et 75 dB (A));
- 156) Considérant que le projet prévoit pour le commerce la mise en place d'un drycoolers au R+5 et que des dispositifs sont prévus afin de respecter les réglementations en matière d'acoustique ;
- 157) Considérant que la ventilation du commerce est assurée par un groupe de ventilation situé dans un local technique au -1 ;
- 158) Considérant qu'un groupe de ventilation est également prévu dans les locaux sociaux du commerce ;
- 159) Considérant que le groupe de ventilation du parking quant à lui se situe au niveau -1 dans le parking ;
- 160) 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 d'interventions nécessaires ;

SOL

- 161) Considérant que la parcelle a été classée en catégorie 3 à l'inventaire de l'Etat du sol (parcelle polluée sans risque) ;
- 162) Considérant que plusieurs activités à risque ont été exercées sur la parcelle (atelier automobile, dépôt de liquides inflammables, de produits dangereux et de pesticides) mais que le projet ne prévoit aucune activité de ce type ;
- 163) Considérant qu'une Reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en novembre 2018 (référence Brusol : SOL/00453/2018) et qu'elle a permis d'identifier la présence d'une pollution aux huiles minérales ;
- 164) Considérant que de ce fait des restrictions d'usage sont imposées sur la parcelle et qu'il est imposé d'élaborer une évaluation des risques en ce qui concerne la reconversion vers du logement et la gestion des terres excavées (projet d'assainissement ou de gestion du risque) ;
- 165) Considérant que les terres excavées sur le site devront être gérées de façon rationnelle en fonction de leur qualité sanitaire en favorisant prioritairement leur réemploi sur site et leur valorisation et conformément aux conclusions des études de sol réalisées ;
- 166) Considérant qu'aucune mesure particulière visant à rabattre la nappe phréatique en cours de chantier ne devrait être envisagée ;

AIR ET ENERGIE

- 167) Considérant que le parking dispose d'une ventilation mécanique d'un débit de 25.400m³/h régulé 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 ;

- 168) Considérant que le désenfumage des parkings est réalisé à l'aide d'un groupe de ventilation de 2 x 100.000m³/h situé dans un local technique au -1 ; que le rejet d'air est effectué au rez-de-chaussée vers l'intérieur d'îlot mais de façon exceptionnelle ;
- 169) Considérant que Bruxelles Environnement a réceptionné des données en terme d'utilisation rationnelle d'énergie ;
- 170) Considérant que 87 panneaux solaires seront installés en toiture et alimenteront les logements et le supermarché ;
- 171) Considérant que les logements seront équipés d'un double flux (prises et rejets en toiture) ;
- 172) Considérant que le rejet des gaz de combustions des logements se fait en toiture mais que les prises d'air ne s'effectuent pas toujours à une distance minimale de 8 mètres de sources polluantes (point de rejet CO du parking).

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- supprimer le 5^{ème} étage ;
- construire le quatrième étage en retrait (*à l'exclusion de URBAN, D.U. et D.P.C.*),
- supprimer le volume en intérieur d'îlot (locaux sociaux du supermarché) et revoir la zone de cours et jardins en conséquence,
- prévoir une rampe (conforme à l'art.5 du titre IV du RRU) et non un escalier pour accéder au jardin en commun,
- aménager des locaux sociaux du supermarché dans le volume principal de l'immeuble,
- revoir la zone de livraison de manière à ne pas impacter la circulation sur le rond-point,
- améliorer l'appartement droit du 4^{ème} étage,
- ne pas aménager de surface commerciale complémentaire (386,39 m²) au rez-de-chaussée et y prévoir un local vélo destiné aux logements (minimum 1 emplacement vélo/chambre) suffisamment spacieux (1 emplacement/2m² - allée de min.2,65m) et directement accessible depuis la rue ainsi que des logements,
- accroître l'offre en vélos cargos et placer les emplacements vélos réservés aux commerces (y compris les vélos cargos) au rez-de-chaussée à front de rue et à proximité de l'entrée de celui-ci,
- prévoir des emplacements vélos à destination des employés du supermarché et réduire le nombre d'emplacements de parking leur étant destinés,
- aménager un second local poussettes au droit de la seconde entrée,
- augmenter de manière significative le nombre d'emplacements parking pour le logement dont deux emplacements PMR ; réduire l'offre excédentaire en stationnement à destination du supermarché,
- aménager ces places PMR à proximité des circulations verticales,
- regrouper les places de parking destinées aux motos et ce à endroit bien visible,
- obtenir un accord pour la mutualisation des places de parking du Lidl et le fournir à Bruxelles Environnement,
- prévoir des feuilles de portes de 93cm pour l'entrée des logements et pour l'un des deux battants de la porte du commerce,
- revoir les plans afin que toutes les impositions du service incendie soient respectées,
- proposer une façade avant reflétant les différentes affectations de l'immeuble,
- destiner la zone de cours et jardins uniquement aux logements,
- limiter les livraisons entre 10h et 15h,
- 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 mars 2012 relative à la conservation de la nature (donc pas 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,
- 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,

- 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,
- réaliser l'ensemble des dispositifs de protection acoustiques nécessaires repris dans le rapport d'incidence et conformément aux résultats de l'étude acoustique,
- implanter les prises d'air pour la ventilation des appartements à une distance minimum de 8 mètres des sources polluantes telles que les rejets d'air des parkings et des chaudières,
- mettre en place un système de gestion des invendus alimentaires sous forme de dons.

Abstention) : 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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*