

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/03/2021****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Rue des Coteaux 249
<b>OBJET :</b>	Démolir et reconstruire une surface commerciale (Aldi) et 9 logements.
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : zone de forte mixité
	AUTRE(S) : -
<b>ENQUETE :</b>	du 11/02/2021 au 12/03/2021
<b>REACTIONS :</b>	4

**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte  
Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

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

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

- pour l'une :
  - les logements (mixtes), le toit végétal et l'aménagement en jardin sont une réelle réussite et contribueront à la réduction de chaleur à cet endroit assez dense;
- pour les autres :
  - l'ampleur et le nombre de dérogations commandent de déclarer le projet, dans son ensemble, non conforme au bon aménagement des lieux et, en conséquence, de le refuser ;
  - certains plans ont un caractère contradictoire et incomplet (dépassement et niveaux finis systématiquement non annotés, non correspondance des élévations en plans et des gabarits en axonométrie, ...)
  - le nombre de 9 logements projetés relève de la surdensification vu qu'il n'en existe aucun sur la parcelle actuelle et que le quartier est déjà très dense ;
  - une surface commerciale couvrant tout le terrain actuel semble disproportionnée, d'autant que le quartier offre déjà de nombreux supermarchés ;
  - le commerce devrait avoir des dimensions raisonnables et viser une clientèle locale, se déplaçant principalement à pied, et non une clientèle venant de loin et en voiture, renforçant ainsi les émissions de gaz d'échappement dans un quartier déjà très dense et pollué ;
  - la construction d'un nouveau parking sous-terrain dans un sol déjà instable, tributaire depuis plusieurs années des remontées d'eau, du pompage de la nappe phréatique et des tassements (nombreux chantiers dans le quartier) semble déraisonnable, voire effrayant, sachant que certains immeubles voisins ont déjà vu leur stabilité mise à mal ;
  - l'entrée du parking rue des Coteaux, à quelques mètres du carrefour avec la rue Kessels (trajet bus STIB) et sachant que le tronçon comprend déjà actuellement 9 accès de parking, créera un enfer au quotidien pour les habitants et les usagers ;
  - le programme développé pour ce parking (clients + livraisons + emplacements semi-publics) est démesuré ;
  - les logements ont des jardinets mal orientés et sont à proximité de l'évacuation des gaz viciés du parking, prévue en intérieur d'îlot ;
  - la hauteur du projet aura un impact négatif sur la luminosité dont bénéficient actuellement certaines habitations des rues Kessels et Van Hoorde et privera le habitants sans terrasse de la rue des Coteaux d'une « bulle d'oxygène » ;
  - la part réservée à la pleine terre en zone de cours et jardins est ridiculement faible et justifie l'importante dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU, pourtant non sollicitée dans sa note par le demandeur ;
  - le gabarit du projet devrait être revu à R+1, la profondeur alignée sur celle du voisin et la ventilation du parking revue pour une évacuation en toiture et à distance réglementaire des habitations voisines ;
  - les riverains sont enthousiastes à l'idée de rénover ce site mais selon un projet et un programme en accord avec l'échelle du quartier ;

- quid de l'impact supplémentaire et non encore mesuré, sur l'état du sol, la stabilité des habitations existantes et la mobilité, des autres projets en cours ou à venir dans le quartier ?
- qu'en est-il de l'adéquation de ce projet avec les ambitions du plan régional « Good Move » et de son impact sur les travaux initiés par la Commune en matière d'espace public et de mobilité ?

1) Considérant que le projet vise à :

- démolir une surface commerciale (Aldi) ;
- reconstruire le commerce (Aldi) et construire 9 logements en dérogation au RRU, Titre I, art.4, 5 et 6 (hors gabarit), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien de la surface perméable) et au RCU, Titre I, art.4 (implantation et gabarit d'un terrain d'angle) ;
- exploiter les installations classées de la nouvelle construction ;

#### HISTORIQUE PU

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 avril 1940 visant à transformer le mur de clôture afin d'y établir une porte cochère ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mai 1952 visant à construire un bâtiment au rez-de-chaussée ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 décembre 1956 visant à transformer la façade et l'intérieur et modifier les combles ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 27 avril 1982 visant à construire une annexe aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 13 janvier 1998 visant à transformer le showroom-dépôt-bureaux en surface commerciale ;
- 7) Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 novembre 1999 pour l'agrandissement du parking, la modification de la façade rue Van Hoorde et la modification de l'aménagement ;
- 8) Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 janvier 2002 pour l'agrandissement du parking de 35 à 39 places ;
- 9) Vu le permis d'urbanisme du 7 octobre 2008 visant à remplacer le quai de chargement et déchargement, changer les façades avant et modifier le nombre de places de parking ;
- 10) Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire Délégué en date du 1 août 2017 visant à démolir et reconstruire une surface commerciale ;

#### HISTORIQUE PE

- 11) Vu l'autorisation d'exploiter du 12 octobre 1956 visant à exploiter durant 30 ans un atelier de travail des métaux et de menuiserie ;
- 12) Vu le permis d'environnement du 3 décembre 1987 visant à continuer à exploiter durant 30 ans un atelier de travail des métaux, de menuiserie, d'imprimerie et de carrosserie ;
- 13) Vu le permis d'environnement du 25 novembre 1997 visant à exploiter durant 15 ans un supermarché ;
- 14) Vu le permis d'environnement du 25 novembre 1997 visant à exploiter durant 15 ans une boucherie ;
- 15) Vu le permis d'environnement du 11 décembre 2012 visant à continuer d'exploiter durant 15 ans un supermarché comprenant un parking à l'air libre de 36 places ;
- 16) Vu le permis d'environnement refusé par Bruxelles-Environnement en date du 9 mai 2017 visant à démolir et reconstruire une surface commerciale comprenant un parking couvert pour 55 véhicules en vue de l'exploiter ;
- 17) Vu le permis d'environnement refusé par Bruxelles-Environnement en date du 7 novembre 2019 visant à démolir et reconstruire des logements et une surface commerciale, comprenant un parking couvert pour 55 véhicules en vue de l'exploiter ;

#### GENERALITES

- 18) Considérant que le projet se compose d'un immeuble à front de voirie comprenant un parking couvert de 55 emplacements (dont 4 places motos et 3 places PMR) au sous-sol, un commerce de 1476 m<sup>2</sup> (Aldi) au rez-de-chaussée, 9 logements (dont 6 logements 3 chambres et 3 logements 2 chambres) répartis sur deux étages et des toitures végétalisées ;
- 19) Considérant que le projet nécessite la démolition du bâtiment existant ;
- 20) Considérant que ce dernier ne présente aucun intérêt architectural et que sa démolition est dès lors envisageable ;
- 21) Considérant que le bâtiment est susceptible de contenir de l'amiante et que sa démolition doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;

- 22) Considérant que les travaux projetés requièrent également l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;
- 23) Considérant que le nouveau bâtiment se trouve en zone de forte mixité et que le projet vise à assurer la mixité de la parcelle (surface commerciale (dont boulangerie) et logements) ;
- 24) Considérant que l'exploitation projetée est compatible avec l'affectation de la zone ;
- 25) Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique ;

#### INSTALLATIONS CLASSÉES

- 26) Considérant que l'exploitation projetée comporte les installations classées suivantes :
- Une presse à déchets de 5.5 kW (rubrique 48-A);
  - Un parking couvert de 55 emplacements (rubrique 68-B);
  - Un commerce de détail (alimentaire) de 1361m<sup>2</sup> (rubrique 90);
  - Des installations frigorifiques réparties en deux circuits de respectivement 120 kg de R744 - 84 kW - 0.1 téq CO2 et 20 kg de R 290 - 7 kW - 0.0 téq CO2 (rubrique 132-B (2));
  - Un bassin d'orage de 60 m<sup>3</sup> (rubrique 179);

#### SURFACE COMMERCIALE

- 27) Considérant que la superficie du commerce passe de 1246 à 1476 m<sup>2</sup>, que l'accroissement n'est donc pas supérieur à 20% ; que la clause de sauvegarde du PRAS (prescription 0.9) peut dès lors être appliquée ;
- 28) Considérant que l'augmentation de surface et de volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et a un impact significatif sur l'intérieur d'îlot, mais que le gabarit de l'immeuble s'intègre de façon modérée dans le cadre urbain environnant, résultant du caractère multifonctionnel de l'immeuble ;

#### STATIONNEMENT ET MOBILITÉ

- 29) Considérant que le bâtiment se trouve en zone B (bien desservie en transport en commun) du plan d'accessibilité en transport en commun ;
- 30) Considérant que l'aménagement du parking en sous-sol diminue les nuisances sonores induites par le fonctionnement du supermarché sur le quartier par rapport à la situation actuelle ;
- 31) Considérant que le parking contient 55 places, ce qui est motivé par la volonté d'éviter une pression supplémentaire sur le stationnement en voirie et le profil des logements, que celui-ci se justifie par la saturation de la zone en termes d'emplacements de stationnement ;
- 32) Considérant que sur ces 55 emplacements, 46 sont destinées au commerce, ce qui permet d'absorber les flux de fréquentation attendus ;
- 33) Considérant que la plupart des caddies se situent au sein du parking et que deux ascenseurs sont aménagés pour permettre de les amener vers le commerce situé à l'étage supérieur ;
- 34) Considérant que les entrées et sorties piétonnes du parking se font via la rue Van Hoorde ;
- 35) Considérant que l'entrée et la sortie carrossable du parking et du quai de livraison se trouvent côté rue des Coteaux, ce qui permet d'éviter de supprimer des emplacements de parking et d'induire un flux de circulation automobile non souhaitable dans la rue Van Hoorde ;
- 36) Considérant que la rampe d'accès du parking est équipée dans son extrémité basse d'une barrière de contrôle, que cet aménagement permet de garantir à la fois une bonne gestion des entrées et sorties du parking tout en permettant à 3 ou 4 véhicules de se mettre en enfilade dans le bâtiment sans générer des problèmes de circulation dans la rue des Coteaux ;
- 37) Considérant que l'étude de mobilité (p.17) renseigne que « le stationnement pour les clients sera géré par l'utilisation de barrières en combinaison avec un ticket d'entrée, [...], si le parking est plein, le client dispose de 15 minutes pour quitter le parking avec le ticket non validé [...] », que ce système n'est pas optimal en terme de gestion des flux de véhicules et d'émission de gaz d'échappement, qu'un système basé sur un affichage et un guidage intelligent en temps réel permettant de connaître le nombre et la localisation des emplacements disponibles pourrait compléter la gestion du stationnement dans ce parking ;
- 38) Vu l'accord entre Aldi et BePark rendant le parking accessible aux riverains durant les heures de fermeture du magasin ;
- 39) Considérant que les emplacements réservés aux travailleurs et visiteurs durant les heures d'ouverture du magasin (lundi au samedi de 7h30 à 19h) sont mutualisés aux riverains de 19h30 à 8h30 du lundi au samedi et 24/24h le dimanche ;

- 40) Considérant que ce système de parking mutualisé permet d'offrir aux riverains du site une offre de stationnement hors voirie dans un quartier qui le nécessite ;
- 41) Considérant que 22 emplacements vélos à destination des clients sont situés au rez-de chaussée dans un local visible depuis la façade avant côté rue Van Hoorde ; que cette rue est moins fréquentée que la rue des Coteaux et que dès lors l'entrée du parking vélos est moins visible que l'entrée du parking voitures ;
- 42) Considérant néanmoins que ce local vélos se trouve non loin de l'entrée principale du magasin et que, moyennant une indication claire de son emplacement et des façons d'y accéder, celui-ci n'est pas mal situé ;
- 43) Considérant que, pour ce parking vélo à destination des clients du magasin, il y a lieu de prévoir des U renversés espacés d'1 mètre pour permettre l'accès à tous les types de vélos ;
- 44) Considérant qu'il y a lieu de prévoir des emplacements de stationnement à destination de vélos cargos pour les clients du magasin ;
- 45) Considérant qu'il est possible de garder le même nombre de places de parking vélo mais de remplacer certains racks alternés par des U inversés ou des A (lors du choix d'aménagement du parking vélo, il est indispensable de toujours faire attention à ce qu'il soit possible d'attacher le cadre du vélo pour une meilleure sécurité de celui-ci) ;
- 46) Considérant que l'entrée piétonne, le parking vélos clients et l'entrée carrossable se trouvent à une distance raisonnable afin d'éviter tout conflit entre les différents modes de transport ;
- 47) Considérant que l'accès au parking requiert la suppression d'une place de stationnement en voirie existante dans la rue des Coteaux ;
- 48) Considérant que cette suppression ne pose pas de problème, d'autant plus que les emplacements de parking en sous-sol sont mutualisés ;

#### LIVRAISONS

- 49) Considérant que les livraisons sont prévues, entre 7h et 14h30, dans un quai de déchargement in-situ qui est couvert ;
- 50) Considérant que les livraisons s'effectueront avec des camions de type "city-trailer" permettant de tourner sur des distances plus courtes que les semi-remorques traditionnels ;
- 51) Considérant que le demandeur souhaite prioritairement effectuer l'ensemble de son charroi de livraison le long de l'avenue Rogier mais qu'il convient également de s'assurer que l'accès au quai de livraisons est également garanti depuis et vers d'autres directions (ex: avenue Louis Bertrand) si l'avenue Rogier est rendue peu ou pas accessible ;
- 52) Considérant que les plans de giration fournis ne permettent pas d'estimer si les manœuvres des camions s'effectuent aisément depuis et vers toutes les directions ;
- 53) Considérant que l'étude de mobilité (p.36) recommande, afin d'éviter les conflits entre les camions de livraisons et les véhicules sortants du parking :
  - l'ajout d'un système de contrôle des feux permettant d'arrêter la circulation en sortie de parking lorsque le camion effectue une manœuvre d'entrée ou de sortie ;
  - le placement d'un miroir en hauteur afin que le chauffeur puisse disposer de meilleures lignes de vue ;

#### STATIONNEMENT DESTINÉ AUX LOGEMENTS

- 54) Considérant que 9 de ces 55 emplacements de parking souterrains (dont 1 place PMR et 2 places moto) appartiennent aux logements, ce qui correspond au nombre imposé par le RRU ; que ces emplacements sont équipés de supports ou de chevilles amovibles afin qu'ils ne puissent être utilisés que par les résidents ;
- 55) Considérant qu'une sortie distincte donne accès au hall privé menant aux logements et à l'accès privatif depuis la rue van Hoorde ; qu'il y a lieu de prévoir un mécanisme de fermeture qui rend inaccessible ce hall privé aux clients du magasin ;
- 56) Considérant que ce hall comprend un ascenseur et un escalier équipé des rails pour vélo de type « Veloconfort » ;
- 57) Considérant que 28 emplacements vélos à destination des logements sont situés dans un local sécurisé au rez-de-chaussée avec accès depuis la rue Van Hoorde sans différence de niveau ; que ces emplacements sont équipés avec un système de « double étage » (système Velopa) peu efficace pour les déplacements quotidiens ; que l'étude de mobilité (p.37) précise que cet abri à vélos est sousdimensionné vu que l'espace de manœuvre manque ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce local ;
- 58) Considérant qu'un deuxième parking vélos à destination des logements (12 vélos en double hauteur) est situé au niveau du sous-sol ; qu'il est accessible via l'escalier privé équipé de ces rails « Veloconfort » mais que cet escalier

donne directement sur une voie de circulation du parking ; que ce local est prévu pour les vélos peu utilisés mais que le stationnement via des crochets suspendus n'est pas optimal ;

- 59) Considérant qu'il convient d'assurer l'accessibilité du parking vélo habitant au sous-sol en veillant à avoir un mécanisme d'ouverture des portes fonctionnel et aisé afin d'éviter d'imposer aux cyclistes une ouverture manuelle inconfortable ;

#### STATIONNEMENT DESTINÉ AU PERSONNEL

- 60) Considérant que le rapport d'incidence relève que les employés habitent en majorité localement ;
- 61) Considérant néanmoins que les emplacements n° 21, 22 et 55 sont assignés au personnel ; que ces emplacements sont enfermés par les emplacements n° 5, 6, 23 et 54 ;
- 62) Considérant que ces derniers risquent également d'être utilisés par le personnel du commerce vu que le personnel travaille en alternance et non de l'ouverture à la fermeture du magasin ; qu'il y a lieu de supprimer ces 3 places de parking prévues pour le personnel du commerce ;
- 63) Considérant qu'aucun local destiné au stationnement des vélos des employés n'est prévu et qu'il y a lieu d'en prévoir un afin d'inciter ceux-ci à utiliser des moyens de transports alternatifs à l'automobile ;

#### LOGEMENTS

- 64) Considérant que les bâtiments dérogent en termes de volumes (côté rue Van Hoorde 34) et qu'il y a lieu de réduire celui-ci afin de répondre aux prescriptions du RRU ;
- 65) Considérant que les 9 logements présentent une bonne mixité :  
 – 4 logements 3 chambres au 1er étage (116, 121, 125 et 126 m<sup>2</sup>),  
 – 3 logements 2 chambres au 1er étage (81, 83 et 95,8 m<sup>2</sup>),  
 – 2 logements 3 chambres au 2e étage (106 et 115 m<sup>2</sup>) ;
- 66) Considérant que les logements sont aménagés conformément aux normes d'habitabilité des règlements en vigueur ;
- 67) Considérant que chaque logement dispose d'un espace privatif extérieur ;
- 68) Considérant que le gabarit arrière de l'immeuble s'intègre dans le cadre urbain environnant du fait que les logements, situés côté rue, laissent place à une toiture végétalisée en intérieur d'îlot et accessible aux habitants ;
- 69) Considérant que la liste des espèces prévues sur les toitures végétales et les espaces de pleine terre ne sont pas décrites mais qu'il convient d'opter préférentiellement pour des espèces indigènes ;
- 70) Considérant néanmoins que la limite de la partie accessible de la toiture doit se trouver à une distance minimale de 190 cm de l'axe du mitoyen afin d'éviter toute vue intrusive sur les parcelles voisines ;

#### FAÇADES

- 71) Considérant que bien que le tissu urbain ne soit pas homogène dans cette zone, il y a une prédominance de bâtiments néoclassiques présentant un langage architectural à dominante verticale, que l'architecture proposée pour le commerce et les logements répond relativement bien à ces caractéristiques ;
- 72) Considérant que le rez-de-chaussée est un peu surélevé mais participe à la convivialité sur l'espace public ;

#### AIR ET ENERGIE

- 73) Considérant que l'exploitant a complété une check-list Utilisation Rationnelle de l'Énergie (URE) relative aux magasins alimentaires avec froid commercial ;
- 74) Considérant que le commerce sera majoritairement équipé d'un système de récupération de chaleur et d'une installation de refroidissement au CO<sub>2</sub> ;
- 75) Considérant que le parking est équipé de ventilateurs dans ses bras morts et d'un système d'extraction de l'air vicié débouchant en toiture à plus de 8 mètres de toute prise d'air ;
- 76) Considérant qu'il y a lieu d'intégrer les cheminées d'évacuation dans les gabarits ;

#### DECHETS

- 77) Considérant que les déchets sont triés et stockés séparément dans des containers fermés et repris régulièrement lors des livraisons ;
- 78) Considérant qu'aucun sous-produit animaux ne sera stocké étant donné l'absence d'activité de boucherie ;
- 79) Considérant que les invendus alimentaires ne font l'objet d'aucune gestion sous forme de dons mais qu'il conviendrait de mettre en place un système de ce type afin de réduire le gaspillage alimentaire et la quantité de déchets produite (voir par exemple le projet communal "invendus pas perdus" ayant permis de récolter 100 tonnes de denrées en 3 ans) ;

#### EAU ET SOL

- 80) Considérant que le taux d'imperméabilisation du projet est de 94 % ;
- 81) Considérant que le projet prévoit un bassin d'orage de 60m<sup>3</sup> mais ne prévoit pas de citerne de récupération d'eaux pluviales ;
- 82) Considérant que le projet prévoit 1664 m<sup>2</sup> de toitures végétales (885 m<sup>2</sup> intensives et 988 m<sup>2</sup> extensives : chiffres fournis par le demandeur, mais si on les additionne ils font plus que 1664m<sup>2</sup>) ;
- 83) Considérant que la gestion des eaux pluviales à la parcelle ne se fait donc pas de façon durable, en respectant le cycle naturel de l'eau et en favorisant le microclimat urbain ;
- 84) Considérant que si le projet a un impact sur l'écoulement de la nappe, aussi bien en phase définitive que durant le chantier, la mise en place d'un drain passif et d'un rabattement temporaire de la nappe pourraient être requis, 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 ;
- 85) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0+4 à l'inventaire de l'état du sol suite aux précédentes activités qui s'y sont déroulées (parcelle potentiellement polluée et polluée en cours d'étude ou de traitement) ;
- 86) Considérant que pour des raisons technique l'exploitant a introduit une demande de dispense de réalisation d'une reconnaissance d'état du sol (RES) auprès de Bruxelles-Environnement ;
- 87) Considérant 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 locale ;

#### BRUIT

- 88) Considérant que le remplacement d'un parking à l'air libre par un parking couvert et la création d'une aire de livraison couverte tend à réduire les nuisances acoustiques par rapport à la situation existante ;
- 89) Considérant que des installations bruyantes sont prévues en toiture et que des ouvertures du parking sont prévues vers les jardinets ;
- 90) Considérant que le maître d'ouvrage a proposé l'installation d'un caisson acoustique habillé de bois autour des ventilateurs du système de refroidissement CO2 situés en toiture afin de respecter les normes de bruit ;
- 91) Considérant que les plantes grimpantes prévues sur les murs des jardinets ne sont pas un moyen efficace pour lutter contre la résonance des bruits contre les murs et ne réduisent pas les nuisances sonores ;

#### SECURITE

- 92) Considérant que le commerce contient un stock limité de produits dangereux et inflammables composé de produits d'hygiène et d'entretien ;
- 93) Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 11/01/2021 (ref.:CI.1997.1116/13/CD/dd) ;

#### **AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

##### EAU et SOL

- augmenter significativement les superficies de pleine terre en supprimant la totalité de la surface actuellement destinée à l'entrepôt secondaire, y compris en sous-sol ;
- unifier le jardin principal et le jardinet jouxtant les emplacements parking numéro 26 et 27 pour former une grande zone de jardin ;
- maintenir le jardin au niveau du rez-de-chaussée ;
- intégrer ces superficie d'entrepôt dans la surface commerciale ;
- placer les locaux sociaux à destination du personnel en relation avec superficie de pleine terre ;
- mettre en place les dispositifs nécessaires pour que le projet n'ait pas d'impact sur l'écoulement de la nappe phréatique (phase définitive et chantier) ;
- placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;
- prévoir des toitures végétales avec structure de temporisation des eaux pluviales en lieu et place du bassin d'orage ou tout autre mode de gestion des eaux pluviales à la parcelle qui participe au cycle naturel de l'eau et favorise le micro-climat urbain ;
- prévoir une ou plusieurs citernes de récupération d'eau de pluie pour l'irrigation du jardin et des toitures végétales ;
- sélectionner prioritairement des plantes reprises dans la liste « des espèces végétales indigènes et conseillées » pour les différentes plantations ;

- assurer la circularité des terres excavées (granulats) générées par le projet en favorisant prioritairement leur réemploi local 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 ;

#### MOBILITÉ ET STATIONNEMENT

- prévoir un système d'accès au parking basé sur un affichage et guidage intelligent en temps réel permettant de connaître le nombre et la localisation des emplacements disponibles ;
- fournir des plans de giration permettant d'estimer si les manoeuvres des camions s'effectuent aisément depuis et vers toutes les directions et élargir/agrandir la zone de livraison et en particulier son entrée ;
- revoir l'aménagement du local vélos à destination des logements au rez-de-chaussée et supprimer le « système double étage » pour les emplacements vélos et les remplacer par des systèmes d'attache de type U renversé espacés d'un mètre permettant l'attache du cadre et de la roue du vélo, le nombre d'emplacements s'en trouvera réduit, mais suffisant et surtout plus efficace pour les vélos du quotidien ;
- respecter les superficies minimales suivantes pour les locaux vélos :
  - 72m<sup>2</sup> pour les vélos des clients du commerce
  - 50 m<sup>2</sup> pour les vélos des logements (à répartir en un ou plusieurs locaux)
  - 10 m<sup>2</sup> pour les vélos des travailleurs
- améliorer la visibilité du local vélo (à destination des clients du commerce) depuis le commerce (baie vitrée par exemple) pour gagner en sécurité et gagner en attractivité depuis la rue ;
- supprimer l'accès vers l'ascenseur au niveau du local vélo RDC pour le commerce et ajouter deux emplacements pour des vélos cargos ;
- prévoir un local vélo sécurisé pour les vélos du personnel du commerce au niveau -1 ;
- améliorer l'accès des vélos au niveau du -1 pour assurer la sécurité des cyclistes et ne pas opter pour des attaches de type "crochets suspendus" ;
- au niveau du sous-sol, prévoir un mécanisme de fermeture qui rend inaccessible le hall privé des logements et un mécanisme d'ouverture dans l'autre sens afin d'éviter d'imposer aux cyclistes une ouverture manuelle inconfortable ;
- prévoir les dispositifs recommandés par l'étude de mobilité (système de contrôle des feux et miroir) permettant d'éviter les conflits entre les camions de livraisons et les véhicules sortant du parking ;
- supprimer les 3 places de parking en enfilade prévues pour le personnel du commerce ;

#### LOGEMENTS

- réduire le volume au niveau des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages afin de les rendre conformes au RRU ;
- rendre inaccessible les parties accessibles de toiture se trouvant à moins d'1m90 de l'axe du mitoyen afin d'éviter toute vue intrusive sur les parcelles voisines ;

#### DECHETS

- prévoir un système de gestion des invendus alimentaires du commerce sous forme de dons ;
- réaliser un inventaire amiante destructif avant l'entame du chantier ;

#### BRUIT

- entourer les ventilateurs du système de refroidissement CO2 situés en toiture par un caisson acoustique habillé de bois ;
- installer des panneaux anti-bruit habillés de plantes grimpantes sur les murs des jardinets ;

#### AIR ET ENERGIE

- intégrer les cheminées d'évacuation dans les gabarits.

#### Abstention(s) : -

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Lien DEWIT, *Représentante 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*