

DEMANDES DE CERTIFICATS D'URBANISME (C.U.) ET D'ENVIRONNEMENT (C.E.) – 1A
PROJET MIXTE

Adresse: **QUAI DES USINES, 158-159B**

Demandeur: Monsieur Carl Mestdagh

Objet:

CU. : Construction d'un pôle de grands commerces spécialisés (61.552 m² et 1653 places de parking) et de ses abords + réalisation d'une voirie de desserte privée (projet amé辩论)

CE. : un établissement comportant:

- des installations de combustion (chauffage) d'une puissance calorifique de 5 x 1,2 MW,
 - un parc à containers de déchets non dangereux d'une surface de 500 m²,
 - des groupes de secours d'une puissance de 2 x 300 kVA entraînés par deux moteurs à combustion interne d'une puissance de 2 x 300 kW,
 - des dépôts de mazout d'une capacité de 2 x 5.000 l,
 - des installations de refroidissement d'une puissance de 10 x 100 kW,
 - des transformateurs statiques d'une puissance de 2 x 1.000 kVA et 1 x 800 kVA,
 - des ventilateurs avec un débit nominal supérieur à 100.000 m³/h,
 - un parking couvert pour 1653 véhicules (1613 voitures et 40 motos)
- + **étude d'incidences**

Réf: 598/08 – CU : 010U/2008 - C.E.: 09U/2008

Enquête publique - Réactions: 23

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

AATL-DU / AATL-DMS / IBGE / SDRB / Ville de Bruxelles

Considérant que la demande porte sur la construction d'un pôle de grands commerces spécialisés et englobe des unités affectées à des activités productives ;

Considérant que la demande entraîne la démolition d'un ensemble industriel et la rénovation/réaffectation partielle de bâtiments du site des anciennes usines GODIN ;

Considérant que la demande comprend la réalisation et l'aménagement des abords ainsi que la création d'une voirie de desserte privée se raccordant au Boulevard Lambert, et empiétant sur un terrain privé de la Ville ;

Considérant que la demande comprend également la démolition d'une partie d'un bâtiment frigorifique sur le site adjacent exploité par le Centre des Fruits et Légumes (CEFL) pour permettre la création de la voirie d'accès au pôle commercial et au CEFL ;

VILLE DE BRUXELLES

Commune de Schaerbeek

AATL - DU

C. Ceux / J.P. Demeure / G. Michiels

C. Pâques

F. Timmermans

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

SDRB

AATL - DMS

V. Franchioly

C. Wauters

S. Valcke

Considérant que cette voirie permettra le cas échéant d'autres développements ultérieurs ;

Considérant que la demande initiale, introduite en novembre 2008, avait comme programme un développement de 49 482 m² constitué de:

- grands commerces spécialisés : 37 482 m²
- commerces : 12 000 m²
- emplacements de parking couvert : 1 740

Considérant qu'il s'agit d'une demande soumise à une procédure mixte de certificat d'urbanisme et d'environnement ayant fait l'objet d'une étude d'incidences conformément au CoBAT et à l'OPE ;

Vu les conclusions de l'étude d'incidences et les recommandations du chargé d'études ;

Considérant qu'après clôture de l'étude d'incidences, des plans amendés ont été introduits en novembre 2010 tenant compte de la plupart des recommandations de l'étude d'incidences ;

Considérant que la demande amendée en novembre 2010 suite à l'étude d'incidences, porte sur un développement de 61 552 m², - bâtiments frigorifiques sur le site CEFL exclus -, et que cette superficie se répartit comme suit :

- grands commerces spécialisés : 56 271 m²
- activités artisanales : 5 281 m²
- emplacements de parking couvert : 1653

Considérant qu'il s'agit d'un projet de grande ampleur ;

Considérant que le projet initial a évolué et qu'il est devenu plus perméable et respectueux par rapport aux espaces publics et au bâti environnant, que des activités productives ont été prévues ;

Considérant que le bâtiment dit « la cathédrale » et deux autres immeubles existants sont conservés et réhabilités, que la mobilité interne au site a été améliorée ;

Considérant les réactions émises lors de l'enquête publique, que celles-ci concernent :

- la valeur patrimoniale du site
- la pertinence de la création d'un pôle commercial périphérique
- la concurrence avec le commerce déjà existant (en Ville et RBC en général) et celui à créer (Heysel – Machelen)
- la conformité au PRAS de la création de plus petites entités commerciales à cet endroit
- l'affectation principale prévue
- la mobilité et les problèmes de fluidité de trafic

Considérant les réactions spécifiques des deux riverains (le CPAS et le CEFL) qui émettent le souhait de :

- localiser des commerces de proximité près du Familistère
- soigner les façades côté Familistère
- éviter le placement des installations techniques bruyantes près du Familistère
- sécuriser le site du pôle commercial et du Familistère la nuit
- obtenir au moins 47 emplacements de parking compensatoires en cas de suppression du parking autorisé au CPAS autour du Familistère
- prévoir une technique d'exécution du chantier évitant des éventuels tassements de sol
- étudier l'option d'un tourne à gauche avec carrefour à feux sur la latérale du Quai des Usines situé en face de l'accès frontal au pôle commercial avant l'amorce de la rampe du tram

VILLE DE BRUXELLES

Commune de Schaerbeek

AATL - DU

C. Ceux / J.P. Demeure / G. Michiels

C.Pâques

F. Timmermans

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

SDRB

AATL - DMS

V. Franchioly

C. Wauters

S. Valcke

- étudier les conséquences du déplacement de l'arrêt de tram en termes d'aménagement et d'accès PMR devant le Familistère
- prendre en compte l'égouttage principal du Familistère qui traverse le site du pôle commercial
- prévoir une crèche sur le site du pôle commercial
- maintenir un accès au CEFL du côté du Boulevard Lambertmont (actuellement via « la rue Behr ») ;
- garantir l'accessibilité aux unités du bâtiment frigorifique du CEFL qui ne seront pas démolies ;

Considérant que le bien se situe en zone d'industries urbaines au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'en zone d'industries urbaines les grands commerces spécialisés (« commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire ») sont autorisés moyennant des mesures particulières de publicité ;

Considérant que le Conseil d'Etat (l'arrêt CE n° 193.653 du 28 mai 2009, concernant le centre commercial BASILIX) considère qu'un centre commercial constitue un seul et même grand commerce spécialisé, indépendamment de la question de savoir si les cellules qui le composent ont une superficie inférieure ou non à 500 m².

Seules les éventuelles surfaces alimentaires sont exclues de ce grand commerce spécialisé ;

Considérant que le projet veut se situer entre un 'retail park' ('Parc d'activités commerciales') et un 'shopping center' (centre commercial) traditionnel ;

Considérant que, par rapport aux shoppings centers habituels, le projet prévoit une plus grande proportion de cellules de plus de 500 m² ;

Considérant que l'étude d'incidences a pris comme hypothèse une mixité de commerces spécialisés et de commerces de petites tailles (40% Loisirs , 23% Equipement de la personne , 15% Multimédia , 8% Equipement de la Maison , 6% Alimentation – Horéca , 5% Evénementiel , 3% Hygiène – beauté - santé). La proportion de surfaces allouées aux commerces spécialisés de plus de 500 m² était de environ 3/4 de la surface totale projetée ;

Considérant la demande exprimée lors de l'enquête publique de prévoir des commerces de proximité sur le site du côté du Familistère ;

Considérant que la possibilité de prévoir une petite proportion de commerces alimentaires de type boulangerie, marchand de vin, épicerie, ..., serait opportun et compléterait l'offre commerciale d'un grand centre commercial ;

Considérant que l'implantation de commerces alimentaires est conforme au PRAS pour autant que la superficie de ces commerces ne dépasse pas 2000m² par immeuble ;

Considérant que la suppression des parkings au niveau du rez a permis de descendre les commerces d'un niveau et d'intégrer ainsi au projet une superficie dédiée aux entreprises confirmant ainsi la vocation du site à développer la mixité des fonctions, en rencontrant le souhait des autorités régionales de conserver sur le site des activités productives de type artisanales. Ainsi, 5281 m² d'activités productives de type artisanales s'installeront au-dessus des commerces ;

Considérant que le projet sera générateur d'environ 500 emplois (sans compter les 5 281 m² d'activités productives amenant à presque 50 emplois), que le CEFL offre aujourd'hui un emploi à quelque 450

VILLE DE BRUXELLES

Commune de Schaerbeek

AATL - DU

C. Ceux / J.P. Demeure / G. Michiels

C.Pâques

F. Timmermans

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

SDRB

AATL - DMS

V. Franchioly

C. Wauters

S. Valcke

personnes et que le Familistère sera bientôt habité ;

Considérant dès lors que la présence d'une crèche sur le site est souhaitable ;

Considérant que les deux petits immeubles existants à hauteur du Familistère présentent aujourd'hui une superficie de 266 et 360 m² bruts et qu'il est donc possible d'implanter une crèche dans l'une d'elles ;

Considérant que le projet se localise sur le site des anciennes usines GODIN à l'angle du Quai des Usines et du Boulevard Lambermont ;

Considérant que le terrain comprend également le lit de la Senne, couverte à cet endroit ;

Considérant le dénivellement important du terrain qui est de presque 8 m entre le haut du Boulevard Lambermont et le bas du Quai des Usines ;

Considérant les distances importantes entre le nouveau bâtiment et les bâtiments environnants ;

Considérant que les dénivellations de terrain modifient la perception des hauteurs ;

Considérant que le projet amendé accentue la revitalisation urbaine au travers d'une connexion entre le quai, le Familistère et le coeur du projet (y compris la Cathédrale) ;

Considérant que dans le projet amendé l'espace public a été élargi pour adoucir le rapport d'échelle entre le projet et le Familistère ;

Considérant que la zone intérieure non construite est plantée et agrémentée de bassins d'eau avec végétation aquatique ;

Considérant que cette zone comprend des places publiques qui structurent le complexe ;

Considérant que ces aménagements permettent notamment la connexion au Familistère voisin ;

Considérant les fonctions de liaison, de passage, de desserte, de distribution des flux des utilisateurs et chalands ;

Considérant que pour ces raisons cette zone doit être minéralisée de manière importante pour le confort des utilisateurs ;

Considérant que le périmètre de la demande n'englobe pas le site du CPAS et que de ce fait un aménagement paysager entre le Familistère et le pôle commercial ne peut se réaliser que de commun accord et moyennant un nouveau permis d'urbanisme pour le Familistère ;

Considérant qu'une modification légère du tracé de la voirie de desserte locale permettra de garantir une meilleure accessibilité au bâtiment frigorifique du CEFL ;

Considérant que les bâtiments I à IV et VII et VIII sont surmontés d'une toiture vitrée ;

Considérant que cette toiture n'a pas été étendue jusqu'au bâtiment VI, d'une part, en raison de la différence de niveau entre ce dernier et ladite toiture et, d'autre part, en vue de laisser une partie des espaces de déambulation totalement à l'air libre (jeu de places ouvertes/couvertes) ;

VILLE DE BRUXELLES

Commune de Schaerbeek

AATL - DU

C. Ceux / J.P. Demeure / G. Michiels

C. Pâques

F. Timmermans

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

SDRB

AATL - DMS

V. Franchioly

C. Wauters

S. Valcke

Considérant que les unités abritant des activités productives bénéficieront d'entrées privatives ;

Considérant que la localisation de quelques commerces de proximité à hauteur du Familistère, tel que demandé lors de l'enquête publique, offre une possibilité d'articuler et d'ouvrir davantage les façades faisant face au Familistère ;

Considérant que l'aspect des façades le long du Quai des Usines doit être amélioré afin de diminuer leur caractère introverti. Ceci pourrait être obtenu via un rythme de petites ouvertures vitrées ;

Considérant que la convivialité et l'animation doivent être assurées à hauteur du trottoir du Quai des Usines, des accès piétons-cyclistes-voitures-camions et sur les cheminements contournant l'angle Quai des Usines / Boulevard Lambermont ;

Considérant la problématique de la mobilité engendrée par le projet ;

Considérant que le projet est implanté à l'angle de deux voiries régionales importantes constituées de l'axe de moyenne ceinture qu'est le Boulevard Lambermont se prolongeant sur le Pont Van Praet et du Quai des Usines ;

Considérant que sur ces deux voiries se trouvent des axes de lignes de tram qui circulent à haute fréquence ;

Considérant que la mobilité douce doit être privilégiée et sécurisée sur et autour du site ;

Considérant que pour les voitures l'accès principal au pôle commercial se fera via une voirie de desserte privée faisant l'objet de la demande de certificat et devant se raccorder au Boulevard Lambermont ;

Considérant que l'étude d'incidences a étudié et suggéré à cet effet l'aménagement d'un rond-point (étendu en ovale) sur le Boulevard Lambermont ;

Considérant que l'AED a participé à cette étude de mobilité et a introduit par la suite pour cette infrastructure une demande de permis d'urbanisme avec rapport d'incidences sur base notamment des conclusions de l'étude d'incidences;

Considérant que les voies d'accès pour voitures et camions se trouvent en périphérie du site et que les cheminements pour piétons et cyclistes sont au maximum séparés des itinéraires pour véhicules motorisés ;

Considérant que la totalité des emplacements pour voitures se trouve en sous-sol ;

Considérant que pour le pôle commercial le quota du parking est inférieur par rapport à ce qu'on retrouve généralement pour des complexes commerciaux périphériques (Shopping = 1 emplacement /22 m², Retail = 1 emplacement /30 m², projet: 1 emplacement /37 m²) ;

Considérant qu'en unités absolues le nombre d'emplacements de parking a diminué de 1740 à 1653 ;

Considérant que, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, 180 places pour vélo sont prévues dans le parking souterrain ainsi que 80 emplacements protégés (abri) répartis au rez-de-chaussée ;

Considérant que sur le site se trouvent une série de halles et bâtiments anciens datant du XIXe siècle ayant

VILLE DE BRUXELLES

Commune de Schaerbeek

AATL - DU

C. Ceux / J.P. Demeure / G. Michiels

C.Pâques

F. Timmermans

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

SDRB

AATL - DMS

V. Franchioly

C. Wauters

S. Valcke

accueilli les anciennes usines Godin;

Considérant que plusieurs demandes de classement de ces bâtiments n'ont pas abouti ;

Considérant que ces bâtiments ne sont pas repris sur la liste de sauvegarde ;

Considérant cependant que sur le site GODIN certains bâtiments ne sont pas dénués d'intérêts patrimonial et historique comme notamment la construction dénommée "la Cathédrale" ;

Considérant que « le Familistère » étant un des bâtiments phares de l'ancienne usine Godin est classé;

Considérant qu'en date du 01/10/2010 la CRMS a introduit auprès de l'AATL une proposition d'ouverture de la procédure de classement comme ensemble de la totalité du site des anciennes usines Godin ;

Vu la prise d'acte du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 09/12/2010 ;

Considérant que le Gouvernement a pris le 17/03/2011 un Arrêté stipulant :

- *Article 1er . N'est pas entamée la procédure de classement comme ensemble de la totalité du site des anciennes usines Godin sis quais des Usines 158-159B à Bruxelles, connu au cadastre de Bruxelles, 13^e division, section F, parcelles nos 599r2, 599n2, 608l, 599p2, 599r2*
- *Art. 2. Conformément à l'article 222, §6, al. 2 du COBAT, les conditions suivantes sont imposées à la délivrance du certificat d'urbanisme dont la procédure de demande est actuellement en cours d'instruction ainsi que pour toute demande de certificat ou de permis d'urbanisme ayant le même objet, introduite dans les cinq ans de la publication du présent arrêté :*
 - *maintien / rénovation de la « cathédrale » ;*
 - *maintien / rénovation des deux bâtiments voisins du familistère ;*
 - *intégration dans le projet d'éléments de nature à préserver la valeur mémorielle du site.*
- *Art. 3. Le ministre qui a les monuments et sites dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.*

Considérant que la CRMS a émis en séance un avis défavorable sur le projet amendé ;

Considérant que cet avis a pour motif principal que le projet ne répond pas au prescrit de l'arrêté (de non-classement) du Gouvernement du 17.03.2011 pour les raisons suivantes :

- la démolition totale des halles industrielles construites par l'industriel utopiste Jean-Baptiste Godin ne permet pas de garder un minimum de sens aux trois bâtiments que l'arrêté exige de conserver ;
- le projet n'intègre pas d'éléments de nature à préserver la valeur mémorielle du site »
- il ne garantit pas de bonnes conditions de conservation des bâtiments à préserver ;
- le projet dévalorise le familistère des usines Godin, bâtiment classé (08/08/1988) situé en mitoyenneté directe du complexe commercial développé ;

Considérant qu'il peut être répondu à ces objections de la manière suivante :

- l'arrêté du Gouvernement précise que « le maintien des éléments les plus importants du site rencontre les besoins patrimoniaux » et « qu'il est important toutefois de s'assurer que le site conservera sa valeur mémorielle » ;
- l'arrêté ne précise toutefois pas que cette valeur mémorielle doit être préservée à travers la conservation d'un ensemble plus important que celui pris en compte par le projet ;
- la demande de permis devra préciser de quelle manière le projet prévoit « l'intégration d'éléments de

VILLE DE BRUXELLES

Commune de Schaerbeek

AATL - DU

C. Ceux / J.P. Demeure / G. Michiels

C.Pâques

F. Timmermans

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

SDRB

AATL - DMS

V. Franchioly

C. Wauters

S. Valcke

- nature à préserver la valeur mémorielle du site (emplacement, concept..)» ;
- la demande de permis devra comprendre à cet effet notamment un reportage photographique complet de l'ensemble des bâtiments voués à la démolition;
- le projet amendé a prévu de se distancier davantage du familistère classé, d'ouvrir les façades du centre commercial de ce côté et d'y prévoir une affectation commerciale plus en rapport avec l'habitat ;

Vu les études concernant le patrimoine, l'historique, les aspects urbanistiques et l'état physique des constructions sur le site réalisées dans le cadre de l'instruction du dossier et de l'étude d'incidences ;

Considérant que le projet amendé propose de maintenir et rénover l'immeuble emblématique appelé la cathédrale ;

Considérant que la création d'une liaison physique et visuelle entre le Familistère et la Cathédrale répond à la demande d'ouvrir davantage le projet et le bâtiment industriel sur l'extérieur ;

Considérant que le projet amendé ne se limite pas à conserver la Cathédrale mais en fait un élément pivot du projet : à la fois portique d'entrée, trait d'union entre les différents espaces publics extérieurs, visible aussi bien depuis le quai des Usines que du boulevard Lambermont.

Considérant qu'il faut garantir de bonnes conditions de conservation du bâtiment à préserver ;

Considérant qu'un projet d'une telle ampleur doit répondre aux exigences du Développement durable spécifiquement en matière d'énergie ;

Considérant que la proximité du Canal et de l'intérêt d'utiliser l'eau du canal pour rafraîchir la boucle tempérée assurant la distribution de froid en été ;

Considérant que la proximité de l'incinérateur et l'intérêt de récupérer la chaleur en provenance de l'usine pour réchauffer la boucle tempérée assurant la distribution de chaud en hiver ;

Avis FAVORABLE sous réserve,

en ce qui concerne l'esthétique, de :

- prévoir des ouvertures dans les façades du côté Quai des Usines par exemple en créant des baies via un rythme de petites ouvertures vitrées
- porter une attention particulière à la qualité des cheminements piétons le long du Quai des usines et Bld Lambermont ;
- porter un soin particulier au traitement de la façade aveugle induite par la démolition des quelques cellules frigorifiques ;
- assurer une cohérence à travers tout le site pour ce qui concerne le mobilier urbain, la signalisation, les enseignes et l'éclairage;

VILLE DE BRUXELLES

Commune de Schaerbeek

AATL - DU

C. Ceux / J.P. Demeure / G. Michiels

C. Pâques

F. Timmermans

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

SDRB

AATL - DMS

V. Franchioly

C. Wauters

S. Valcke

en ce qui concerne le patrimoine, de

- conserver et restaurer le bâtiment dit la cathédrale en préservant tous les éléments intérieurs encore en place (plancher en bois, charpente) ;
- mettre en valeur ce bâtiment et lui attribuer une fonction adéquate et accessible au public ;
- prévoir l'intégration au projet d'éléments de nature à préserver la valeur mémorielle du site ;

en ce qui concerne l'affectation, de

- prévoir la possibilité d'implanter des commerces alimentaires mais limités à 2000m²;
- prévoir des commerces de proximité, notamment du côté du Familistère ;
- installer une crèche sur le site;

en ce qui concerne la circulation, de :

- présenter avec la demande de permis :
 - un schéma de circulation pour piétons, cyclistes, PMR et véhicules autour des bâtiments , en liaison avec les constructions et activités voisines
 - une note décrivant l'horaire d'ouverture des espaces semi-publics
 - une note décrivant les mesures de sécurité sur le site du pôle commercial
- modifier le tracé de la voirie de desserte locale afin de garantir aux camions à destination du CEFL une meilleure accessibilité au bâtiment frigorifique du CEFL ;

en ce qui concerne l'environnement, de :

- réaliser une étude de faisabilité intégrée sur l'ensemble du site et non sur les seuls bâtiments (3 et 6);
- analyser la faisabilité technique et économique de la récupération de chaleur de l'incinérateur et de l'utilisation du froid de l'eau du Canal et implémenter le cas échéant ces techniques. La mise en œuvre de ces techniques doit également être évaluée dans un contexte dépassant l'échelle du projet en termes d'un développement futur de la zone concernée (CEFL, MABRU, ...) ;
- réaliser une maquette de modélisation des flux aérodynamiques ;
- limiter les nuisances de bruit du côté du Familistère (éloigner les installations techniques génératrices de bruit) ;
- porter la surface des panneaux photovoltaïques au maximum des surfaces disponibles et assurer leur intégration urbanistique suivant leur localisation ;
- prévoir des toitures vertes extensives ;
- stocker les eaux de pluie pour alimenter les besoins en sanitaires et dimensionner les citernes en conséquence et prévoir les trop plein vers les réservoirs de sprinklage.

VILLE DE BRUXELLES

Commune de Schaerbeek

AATL - DU

C. Ceux / J.P. Demeure / G. Michiels

C.Pâques

F. Timmermans

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

SDRB

AATL - DMS

V. Franchioly

C. Wauters

S. Valcke

Commune de Schaerbeek

1. Considérant que l'avis de la commune de Schaerbeek se limite exclusivement aux aspects mobilité et socio-économique qui sont susceptibles d'être touchés par la réalisation du projet.
2. Considérant que la zone principale d'attraction du projet touche la zone « Helmet » et « Cage aux Ours » mais que, vu les caractéristiques des commerces projetés (enseignes spécifiques et haut de gamme), le projet devrait avoir un impact limité sur ces noyaux existants pour autant qu'il se limite effectivement aux enseignes mentionnées dans le rapport ;
3. Considérant que, par contre, un tel projet devrait avoir un impact négatif quant à l'implantation future d'une enseigne de renom qui susciterait un nouvel engouement dans le quartier « Helmet » comme souhaité par la Commune et Atrium Helmet ;
4. Considérant que l'ouvrage du rond-point proposé en lien avec le projet Equilis n'intègre pas d'autres problèmes de mobilité dans le secteur et en particulier la bonne connexion à créer entre le quai des Usines et le pont Van Praet ainsi que la réduction de 3 à 2 du nombre de bandes de circulation entrant en ville au niveau du pont Van Praet (ce dernier point étant précisé dans le rapport final du Plan directeur Moyenne ceinture) ;
5. Considérant qu'il y a lieu de bien mesurer l'impact du projet sur les flux de circulation de la moyenne ceinture et en particulier le boulevard Lambermont et qu'une des conclusions de l'étude d'incidences est que le projet pourrait induire une diminution de 20% de la capacité de la moyenne ceinture en sortie de ville le vendredi à l'heure de pointe du soir ;
6. Considérant que l'étude d'incidences, malgré cet impact mis en évidence sur le boulevard, fait peu état du Plan directeur Moyenne ceinture et du projet d'aménagement du boulevard Lambermont ;
7. Considérant que l'étude d'incidence ne mentionne pas le PCM de Schaerbeek ;
8. Considérant que l'étude d'incidences recommande la réalisation d'une connexion souterraine entre la gare de Schaerbeek et l'avenue de Vilvoorde mais que celle-ci n'apparaît pas dans le projet amendé ;
9. Considérant que, vu la desserte insuffisante en transports publics de la zone, un renforcement des connexions avec la gare de Schaerbeek est d'autant plus souhaitable,
10. Considérant que l'organisation et les incidences des chantiers sont peu développés au regard de l'ampleur des projets en question ;
11. Considérant que la partie chantier ne fait pas référence à l'organisation du chantier du réaménagement du boulevard Lambermont pour lequel un avant projet existe ;
12. Considérant que l'organisation des chantiers est peu développée, notamment pour ce qui concerne l'évacuation des terres et l'organisation du charroi ;

Emettre un avis favorable sous réserve de :

1. Garantir le mix commercial décrit dans le projet (enseignes spécifiques et haut de gamme avec un important pôle loisirs et multimedia) de manière à limiter la concurrence avec les noyaux de proximité existants alentours;
2. Prolonger le souterrain de la gare de Schaerbeek vers l'av. de Vilvoorde
3. Minimiser l'impact du projet sur le boulevard Lambermont en tenant compte du projet de réaménagement de celui-ci et en intégrant les propositions du plan Directeur Moyenne ceinture en ce qui concerne le pont van Praet ;
4. Mieux définir le phasage des différents chantiers privé et voirie et l'articulation avec les aménagements du boulevard Lambermont
5. Associer la Commune de Schaerbeek à l'organisation des chantiers
6. Demander à Atrium régional une étude préalable d'impact sur les noyaux commerciaux.

VILLE DE BRUXELLES

Commune de Schaerbeek

AATL - DU

C. Ceux / J.P. Demeure / G. Michiels

C. Pâques

F. Timmermans

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

SDRB

AATL - DMS

V. Franchioly

C. Wauters

S. Valcke