

1. INTRODUCTION

La présente note explicative est réalisée dans le cadre d'une demande complémentaire du Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, en lien avec l'article 4/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui exige une pareille note pour toute surface commerciale nette supérieure à 400 m².

La note évoquera notamment :

- La protection des consommateurs ;
- La sécurité ;
- La salubrité des lieux et des abords ;
- Les conditions de circulation, d'accessibilité et de stationnement ;
- L'intégration de l'ensemble commercial dans son environnement urbanistique.

La présente note a pour objectif de répondre à cette demande, point par point, qui viennent s'intégrer au chapitre portant sur le domaine social et économique du Rapport d'Incidences initial dressé par le Bureau d'Étude ARIES, et remis aux Autorités en février 2017 dans le cadre du projet CAPITAL ONE – 1^{ère} version.

Nous attirons en effet l'attention du Lecteur sur le fait qu'une part importante de ces points évoqués figurait déjà au sein du Rapport d'Incidences initial dans les chapitres traitant de l'être humain, de l'urbanisme et de la mobilité. Nous renvoyons donc le Lecteur vers ces chapitres du Rapport d'Incidence initial de 2017.

Les éléments apportés dans la présente note explicative remplacent ceux mentionnés dans le Rapport d'Incidences initial ou viennent en complément de ces derniers.

2. SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1. Rappel de la surface commerciale nette

La surface commerciale nette calculée est de 911,17 m², y compris les 120,50 m² de la terrasse INFRABEL en surface extérieure.

2.2. La protection des consommateurs

Les différentes obligations légales relatives à la protection des consommateurs ont été établies dans le cadre de la loi du 21 décembre 2013 (MB 30 décembre 2013) « *Pratiques du marché et protection du consommateur* ». Cette loi vise la transposition de 10 Directives et Règlement.

Elle règlemente notamment les aspects et autres thématiques suivantes :

- Obligation générale d'information du consommateur ;
- L'indication des prix ;
- La dénomination, la composition et l'étiquetage des biens et services ;
- L'indication des quantités ;
- La publicité comparative ;
- Les promotions ;
- Les contrats à distance ;
- Les ventes publiques ;
- Les clauses abusives ;
- Les offres conjointes ;
- Les bons de commandes ;
- Les reconductions de contrat ;
- Les pratiques de marché déloyales ;
- ...

31307/18

Conformément à ses obligations, le Demandeur mentionne qu'il a pris connaissance de cette réglementation et s'engage à faire respecter l'ensemble des aspects traités dans cette loi qui concerneront la future activité commerciale, cette dernière ayant été détaillée au sein de la « *Note explicative pour l'activité HORECA* » jointe en complément des documents supplémentaires demandés.

2.3. La sécurité

Comme mentionné au sein du chapitre « être humain » du Rapport d'Incidences initial, le projet a fait l'objet d'un avis SIAMU établissant une série de recommandations visant la sécurité en cas d'incendie et/ou d'évacuation. Le Demandeur s'engage à faire respecter les différentes impositions émises par le SIAMU en ce compris les exigences liées à l'éclairage de sécurité et aux robinets d'incendies.

Les différentes installations techniques (chauffages, électricité, protection incendies,..) seront contrôlées conformément à la législation les concernant.

Les sorties de secours décrites au sein de l'avis SIAMU seront également aménagées et présenteront les caractéristiques requises.

L'espace extérieur permettant l'évacuation a été conçu afin de garantir de bonnes conditions d'évacuations.

Le Demandeur s'engage à faire respecter la capacité des zones HORECA établie par le SIAMU sur base des largeurs cumulées des sorties prises en compte.

Le respect de ces éléments et de la législation en vigueur limitera fortement les risques d'accidents des différents utilisateurs du projet.

Des informations complémentaires concernant la sécurité sont développées au sein du chapitre « être humain » du Rapport d'Incidences initial de 2017.

Enfin, lorsque la nature des événements le nécessitera, le Demandeur et/ou le futur exploitant fera appel à des agents de sécurité pour contrôler les accès de son bâtiment. Cette présence ainsi que celle des futurs usagers contribuera à la sécurité du quartier.

2.4. La salubrité des lieux et des abords

L'ensemble des pièces et des abords accessibles du projet a fait l'objet d'une attention particulière, de telle sorte que le ressenti est celui d'un bâtiment neuf.

Les installations sanitaires sont également neuves.

Le projet dispose d'un local déchet ventilé permettant le tri. L'exploitant disposera également de personnels chargés du bon entretien des différents locaux du projet commercial et des espaces extérieurs.

2.5. Les conditions de circulation, d'accessibilité et de stationnement

L'accessibilité, les conditions de circulation et de stationnement sur le site et dans ses abords ont fait l'objet d'une étude approfondie dans le cadre du Rapport d'Incidences initial. Nous renvoyons à ce sujet le Lecteur aux points relatifs à ces problématiques dans le Rapport d'Incidences initial de février 2017.

2.6. L'intégration du commerce dans son environnement urbanistique

Nous rappelons ici que le projet, objet de la demande dans son ensemble, est intégré dans le Plan Particulier d'Aménagement du Sol « BELLIARD ETTERBEEK 60-41 » et qu'il en respecte toutes les obligations et caractéristiques urbanistiques et environnementales.

Le traitement de l'enveloppe extérieure du bâtiment, ainsi que son gabarit - objets de longues études avec l'aide du Bouwmeester, de l'AATL et de la Ville de Bruxelles – s'intégreront harmonieusement depuis les différents points de vue de son environnement (voir note explicative en annexe de la DPU).

Plus globalement, le projet participe, à son échelle, au développement d'un quartier en pleine mutation. En effet, rappelons ici le Plan Particulier d'Aménagement du Sol « BELLIARD ETTERBEEK 60-41 » qui prévoit le développement d'un quartier mixte.

Des informations complémentaires visant l'intégration du projet dans l'environnement urbanistique ont été développées au sein du chapitre « Urbanisme » du Rapport d'Incidences initial de février 2017.

* * * * *

Fait à Rixensart le 28 février 2019, en complément de la note explicative jointe au formulaire « *annexe 1* » de la DPU du 19/12/2018 (suivant ARI B1307/2018 du 19/02/2019).