

Heron Plaza

**NOTE SUR ORGANISATION DU CHANTIER
- RELATION ENTRE PARTIES -**

Mai 2002

Table des matières

1. CALENDRIER DE REALISATION DU PROJET ET GENERALITES SUR LE CHANTIER

2. DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES AU NIVEAU DES CHANTIERS

- 4 3 DESCRIPTION DES INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET ET DE SON CHANTIER SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR REDUIRE CES NUISANCES
 - INCIDENCE DU TRAFIC DU CHANTIER
 - INCIDENCE SUR LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT SONORE
 - INCIDENCE SUR LA QUALITE DE L'AIR
 - INCIDENCE SUR LA GESTION DES DECHETS
 - INCIDENCE SUR LE DOMAINE SOCIO-ECONOMIQUE
 - INCIDENCE SUR L'ETRE HUMAIN

- 5 RESUMEE NON TECHNIQUE
 - LE PROJET ET SON CHANTIER
 - LES DESIDERATAS DU COMITE XL - Nord

1. CALENDRIER DE REALISATION DU PROJET ET GENERALITES SUR LE CHANTIER

Le calendrier présenté ici est un calendrier théorique qui ne pourra être entériné qu'après approbation et finalisation du projet :

- Chantier de désamiantage : 2 mois (août et septembre 2002).
- Démolitions : 4 mois.
- Travaux de construction : 24 mois (Substructure : 4 mois et superstructure : 20 mois).

Les travaux devraient être terminés en décembre 2004.

Quoi qu'il en soit, le respect des législations et normes en vigueur en la matière devrait déjà contribuer à minimiser les nuisances engendrés par les différentes phases de travaux.

En outre, un permis chantier ad hoc sera introduit en temps voulu. Il reprendra, de manière détaillée, les éléments d'organisation et de gestion du chantier, notamment : les horaires de chantier, l'intensité et les itinéraires du charroi lourd, le type d'engins de chantier, type de clôture pour ceinturer le chantier, ...

En outre, si d'autres chantiers sont prévus simultanément dans le quartier, il faudra veiller à les coordonner entre eux le mieux possible et ceci afin de ne pas multiplier les nuisances pour les riverains.

GENERALITES SUR L'ORGANISATION DU CHANTIER

Le choix de l'entrepreneur reposera notamment sur ses aptitudes à maîtriser aisément l'organisation d'un chantier en milieu urbain (capacité organisationnelle, critères de sécurité, méthode de travail ...).

Un coordinateur sécurité sur site est en outre désigné¹.

La phase de construction se fera simultanément pour les 2 entités du projet (bloc avant et bloc arrière).

L'entrée du chantier se ferait via la rue des Chevaliers et la sortie par la rue des Drapiers.

L'organisation d'une aire de stockage et de chargement/déchargement en voirie sera définie en concertation avec les services communaux compétant en la matière. Quant aux bureaux de chantier, il devrait se situer, dans un premier temps, le long de la façade de l'avenue de la Toison d'Or. Après, ils seraient relocalisés en intérieur d'îlot.

Des itinéraires préférentiels pour le charroi lourd seraient déterminés en concertation avec les services communaux/régionaux compétents et communiqués aux entreprises désignées.

2 DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES AU NIVEAU DES CHANTIERS

- Les arrêtés du Gouvernement de la R.B.C. du 5 mars 1998 et du 16 juillet 1998 relatif à la coordination et l'organisation de chantiers en voie publique en RBC ;
- L'arrêté royal du 3 mai 1999 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du 4 août 1999 ;
- Les arrêtés et circulaires repris sous la rubrique « DECHETS » et relatifs aux débris de démolition.
- L'arrêté du Gouvernement de la R.B.C. du 16 mars 1995 relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition.
- Le Règlement Régional d'Urbanisme approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 3 juin 1999, modifié le 23 septembre 1999, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2000 ;

¹ En l'occurrence la société AIB Vinçotte International.

3 DESCRIPTION DES INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET ET DE SON CHANTIER SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR REDUIRE CES NUISANCES

INCIDENCE DU TRAFIC DU CHANTIER

Des généralités sur le calendrier et l'organisation du chantier sont présentées ci-dessus : voir § 0. En terme de « Mobilité », le charroi lourd pour les différentes phases du chantier peut être estimé comme suit¹ :

- Phase de démolition : quelque 25 camions sont prévus quotidiennement lors de cette phase ;
- Phase de terrassement : +/-50 camions de 20m3 quotidiennement sur une durée de trois mois ;
- — 10 camions se rendront quotidiennement sur le site.

Ces quantités présumées de charroi sont données à titre indicatif, nous ne disposons pas à ce jour d'un métré récapitulatif qui permettrait une évaluation plus fine.

INCIDENCE SUR LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT SONORE

En ce qui concerne le chantier, les différents engins de chantier ainsi que le charroi lourd inhérent à cette phase peuvent effectivement être une source potentielle de bruit.

Il sera néanmoins possible de réduire la gêne acoustique engendrée en limitant les horaires de travail et en respectant la Directive Européenne relative aux émissions de bruit des engins de chantier.

En outre, nous tenons à insister sur le fait que :

- La majeure partie des travaux sera exécutée **in situ** (soit en intérieur d'îlot ce qui devrait réduire considérablement les nuisances sonores pour les riverains) ;
- Les itinéraires préférentiels du charroi de chantier seront choisis le plus judicieusement possible afin d'éviter, dans toute la mesure du possible, tout transit par les quartiers résidentiels riverains ; à ce propos, les services de police concernés seront consultés et les itinéraires seront mis en place en concertation avec eux ;
- Cette phase bien qu'inévitable sera **transitoire et non permanente**.
- Sa durée sera **réduite au maximum**

INCIDENCE SUR LA QUALITE DE L'AIR

LE CHANTIER DE DESAMIANTAGE

Trois rapports ont été réalisés par la société AIB Vinçotte International :

- En mai 1999 : « Inventaire des matériaux contenant de l'Amiante et programme de gestion du risque d'exposition » ;
- En août 2000 : « Complément d'inventaire des matériaux contenant de l'Amiante et programme de gestion du risque d'exposition » pour les n° 2, 12 et 14 rues des Drapiers et 3 appartements qui n'étaient pas accessibles lors du 1^{er} inventaire ;
- Et en janvier 2002 : « Rapport d'identification de l'Amiante » pour le n° 16 de la rue des Drapiers.

Ces rapports localisaient les zones où de l'amiante était présente. Il s'est avéré que l'amiante ne nécessitait pas un enlèvement urgent. Une entreprise agréée sera chargée de l'enlèvement après avoir obtenu un permis ad hoc. Les travaux de désamiantage seront contrôlés par un organisme indépendant².

Pour information, la phase de désamiantage sera réalisée en amont de la phase de démolition, de sorte que celle-ci puisse être effectuée dans les meilleurs délais, limitant de la sorte les nuisances pour les riverains.

¹ Sous réserve d'une confirmation par l'entrepreneur qui sera désigné (type et volume du charroi utilisé).

² En l'occurrence la société AXIS.

LE CHANTIER DE DEMOLITION / CONSTRUCTION

Des mesures spécifiques seront prises afin d'éviter les nuisances dues aux poussières comme, par exemple :

- Un arrosage du site pendant les phases de démolition et de criblage ;
- Un nettoyage et une inspection des camions avant qu'ils ne quittent le site ;
- La majeure partie des travaux sera exécutée in situ ce qui devrait réduire considérablement les émissions de poussières ;
- Cette phase bien qu'inévitable sera transitoire et non permanente.
- Sa durée sera réduite au maximum.

INCIDENCE SUR LA GESTION DES DECHETS

Le Chantier relatif au projet Heron Plaza générera inévitablement une quantité considérable de déchets. Le cadre légal en matière de déchets de construction et de démolition est défini par différentes ordonnances et arrêtés. Parmi ceux-ci¹ :

- Arrêtés du 19 septembre 1991 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles Capitale réglant l'élimination des PCB, des déchets dangereux et des huiles usagées (MB 13.11.1991, MB 15.11.1991) ;
Ces arrêtés prévoient pour l'entrepreneur l'obligation de remettre ces déchets à un éliminateur agréé par le Ministre de l'Environnement. Par ailleurs, en ce qui concerne les huiles usagées : il est obligatoire de les stocker dans un réservoir placé en encuvement ; il est interdit de les mélanger avec une autre matière ; il est interdit de les brûler sauf si l'installation de combustion permet de respecter les normes d'émissions fixées par l'arrêté.
- Arrêté du 17 juin 1993 de l'Exécutif de la région de Bruxelles Capitale relatif aux piles et accumulateurs contenant certaines matières dangereuses (MB 06.08.1993) ;
Suite à cet arrêté, l'entrepreneur est obligé de remettre les piles, batteries et accumulateurs usagés considérés comme déchets dangereux à un collecteur agréé.
- Arrêté du 16 mars 1995 du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition (M.B. 06.05.1995) ;
Cet arrêté impose à l'entrepreneur d'assurer le recyclage des débris (fraction sableuse ou pierreuse des déchets de construction ou de démolition). Toutefois, l'entrepreneur a le droit de les remettre à une entreprise spécialisée en vue de leur recyclage s'il ne souhaite pas les recycler par lui-même.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 30 janvier 1997 relatif au registre des déchets ;
Dans cet arrêté, il est stipulé qu'un registre de déchets doit être tenu à jour : par tout producteur de déchets dangereux et par tout producteur de déchets spéciaux ; par toute personne qui collecte ou transporte des déchets pour compte de tiers ; exporte ses propres déchets vers une autre région, traite des déchets. Ces « gestionnaires » de déchets sont soumis à une déclaration de leur registre.

Par ailleurs, l'objectif du Plan de Prévention et de Gestion des Déchets 1998 – 2002 est de réduire pour 2002 à 5 % la mise en décharge des déchets de construction et de démolition (hors terres de déblais).

Il pourrait donc être intéressant à mettre en place un **plan de gestion des déchets de chantier**. Cette gestion générale du chantier se ferait en respectant autant que possible la hiérarchie de principes issue du Plan de Prévention et de Gestion des Déchets 1998 – 2000 : Prévention – Valorisation – Elimination.

¹ Voir aussi le paragraphe 0 « Enumérations des prescriptions et dispositions légales et réglementaires » en ce qui concerne les chantiers. Ce point reprend plus particulièrement les dispositions en matière de chantier en voirie publique.

Le respect de cette hiérarchie nécessiterait le tri des déchets sur chantier en vue de leur recyclage ou de leur valorisation. Le tri sur chantier permettrait en effet d'augmenter la pureté d'une fraction et donc ses possibilités de valorisation. Toutefois, il faudrait également prendre en compte les contraintes de temps et d'espace auxquelles seraient confrontées les gestionnaires du chantier. La mise en place d'un tel système de tri sur chantier nécessiterait déjà la location de différents conteneurs. En fonction de ces différents paramètres, il serait ainsi possible de trier les déchets en un nombre limité ou élevé de fractions.

INCIDENCE SUR LE DOMAINE SOCIO-ECONOMIQUE

Il est prévu de tenir les riverains régulièrement informés quant au planning et à l'organisation des différentes phases du chantier¹, particulièrement en ce qui concerne les perturbations d'ordre exceptionnel (coupures d'alimentation, travaux en dehors des heures réglementaires, ...). Dans cette optique, des réunions seront régulièrement tenues.

En outre, un « ombudsman » sera chargé de rassembler et de traiter les plaintes éventuelles.

INCIDENCE SUR L'ETRE HUMAIN

Il y aura inévitablement des conséquences néfastes sur le voisinage (surtout au niveau du bruit², de l'émission de poussières pendant les phases de démolition et de criblage), mais elles seront temporaires.

Une attention particulière sera apportée au respect des normes en vigueur en matière d'engins et de bonne gestion des chantiers (en particulier en ce qui concerne les horaires de travail).

En outre, toutes les mesures seront prises afin d'assurer la sécurité des piétons et des cyclistes aux abords immédiats du chantier (protection, signalisation adéquate, ...) et l'espace public sera maintenu dans un bon état de propreté.

En bref, les principaux aspects pouvant potentiellement engendrer une gêne pour les riverains concerneront essentiellement le chantier. Ces nuisances seront réduites grâce à une bonne gestion du chantier qui sera menée en étroite collaboration avec les autorités communales.

4 RESUMEE NON TECHNIQUE

LE PROJET ET SON CHANTIER

Le projet se situe sur une partie de l'îlot délimité par l'avenue de la Toison d'Or, la rue des Chevaliers, la rue de Stassart et la rue des Drapiers.

Il consiste en la réalisation d'un complexe immobilier mixte composé d'un hôtel (123 chambres), de surfaces commerciales (1 à 4 unités), d'un « Life Center », de logements neufs (50 appartements) et rénovés (11 appartements).

¹ Panneaux d'information, diffusion de toutes-boîtes, ...

² A ce propos, il existe une Directive européenne relative aux niveaux de bruit admissibles pour des engins de chantier.

Le projet comportera un parking de 184 places¹ au total réparties sur 2 niveaux en sous-sol. La répartition des places entre les différentes affectations prévues est la suivante :

- Logements : 67 places
- Hôtel : 20 places ;
- Life Center : 97 places.

L'accès au parking se fera via la rue des Chevaliers (entrée - sortie).

La superficie nette du terrain dévolue au projet est de 6.990 m². La superficie bâtie brute sera, quant à elle, de 29.895 m² (hors sol) et de 10.857 m² (en sous-sol) soit un total de 40.752 m². Le gabarit du projet variera de 5 niveaux à 8 niveaux hors sol.

Le projet sera constitué de 2 entités distinctes séparées par un nouveau passage privé. Le bloc avant (le long de l'avenue de la Toison d'Or) sera affecté à l'hôtel et aux commerces tandis que le bloc arrière sera affecté aux logements et au Life Center.

Précisons encore que le projet prévoit une zone de chargement/déchargement in situ (côté rue des Drapiers) ce qui devrait considérablement réduire les nuisances liées au charroi lourd. De plus, le projet améliorera nettement la qualité de l'intérieur d'îlot par la création d'espaces verts et de cheminements paysagers.

Quant au chantier, il devrait durer environ 2 ans pour les travaux de construction proprement dit. A cela, il convient d'ajouter 2 mois pour les travaux de désamiantage et 4 mois pour les travaux de démolition.

A ce propos, les permis chantiers ad hoc devront être introduits en temps voulu.

Le respect des normes et législations en vigueur en la matière et la conduite du chantier dans les règles de l'art devrait contribuer à réduire considérablement les nuisances engendrées par cette phase qui, pour rappel, sera transitoire.

En outre, les desiderata émis par le Comité XL-Nord seront, bien entendu, pris en compte.

LES DESIDERATAS DU COMITE XL - Nord

Le projet Heron va mettre en chantier un morceau de quartier entier pendant plusieurs années. Il est donc indispensable de convenir dès aujourd'hui avec les habitants et le maître d'ouvrage des mesures de son bon déroulement.

Les préoccupations d'XL-Nord s'articulent en deux points :

- Le souci de préserver un minimum de qualité de vie pour les habitants du quartier pendant toute la durée du chantier;
- Le souci de préserver les biens non concernés directement par le chantier mais susceptibles d'être atteints d'une manière ou d'une autre par le chantier ;

I. Le confort minimal des habitants du quartier ; la vie du quartier pendant les travaux.

1.1 XL-Nord demande le respect des dispositions légales en vigueur et notamment :

- Le respect du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et tout particulièrement le titre III du présent règlement (« chantiers »). XL-Nord a souhaité détailler le point suivant :
Art. 3. § 1^{er}, 1^o - le nettoyage des abords du chantier ainsi que celui des camions et engins de chantier est régulièrement assuré;

Ce nettoyage sera assuré quotidiennement.

¹ On dénombre, à l'heure actuelle, quelques 81 places sur le site.

De même, avant le début des travaux, une dératisation complète du site sera assurée, ceci afin de limiter au maximum la fuite des rats et autres nuisibles vers les jardins limitrophes lors du début des travaux de démolition.

- Le respect de l'Ordonnance du Permis d'Environnement
- Le respect de l'A.R. du 25/01/01 concernant les chantiers temporaires ou mobiles
- Le respect du Règlement général pour la protection du travail
- Le respect des réglementations relatives au bruit et tout particulièrement du niveau sonore des engins de chantier.

1.2. XL-Nord exige que, conformément aux dispositions du RRU, titre III, il ne soit en aucune manière dérogé aux horaires de chantier prévu par ce règlement, à savoir

- Du lundi au vendredi, de 7h à 19h
- Du lundi au vendredi, de 7h à 16h lorsque le battage des pieux, des palplanches et le concassage des débris ont lieu.

Il n'est en aucun cas travaillé les samedis, dimanches, et jours fériés.

1.3. Afin de garantir le respect des réglementations et de maintenir une compréhension mutuelle, le maître d'ouvrage désignera un interlocuteur unique, responsable envers les habitants du bon déroulement du chantier.

Cet interlocuteur sera habilité à surveiller les travaux de l'entrepreneur de manière à assurer une intervention rapide en cas de problème. Il sera également responsable de l'information des habitants, avec un minimum de d'une réunion tous les 6 mois.

De son côté, XL-Nord s'engage à tenter, à la mesure des moyens dont elle dispose, de centraliser les demandes des habitants.

2. La préservation des biens non directement concernés par les travaux.

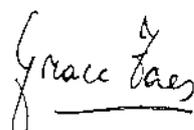
XL-Nord souhaite mettre tout en œuvre pour que toute personne qui le désire puisse faire procéder par un géomètre expert à un Etat des Lieux d'avant travaux.

Ces Etats des Lieux seront entièrement à charge du Maître d'Ouvrage pour les propriétés dans un périmètre de sécurité qui sera déterminé par les études de Stabilité en fonction de nature du terrain et de la technique d'exécution des fouilles et des murs de soutènement.

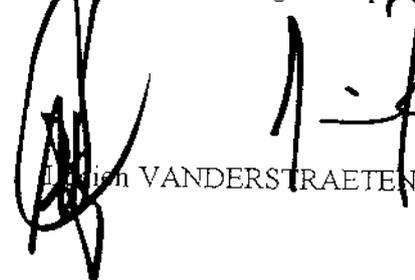
Cette zone comprendra au minimum les propriétés à l'intérieur de l'îlot, délimité par l'avenue de la Toison d'Or, les rues des Drapiers, des Chevaliers et de Stassart, ainsi que toutes les maisons numéros pairs (2 à 24) de la rue des Chevaliers, le n°57 de la rue de Stassart, les maisons numéros impairs (3 à 9) de la rue des Drapiers et la maison n°2 de la rue Capitaine Crespel.

Fait à Bruxelles en 2 exemplaires le 22 mai 2002.

Pour le Comité XL-Nord,


Grâce FAES

Pour Heron Belgium sprl


Edouard VANDERSTRAETEN