

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/12/2019**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Léon Mahillon 22
OBJET : Exploitation d'un supermarché
SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation
 AUTRE : -
ENQUETE : du 22/11/2019 au 06/12/2019
REACTIONS : 1

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte
 Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- les camions de livraison stationnent en double file et laissent leur moteur allumé, ce qui pose des problèmes de bruit et de pollution sonore ; Le permis d'environnement devrait prévoir des conditions empêchant ces situations ;

Historique et descriptif de l'exploitation :

- 1) Vu le permis de bâtir pour une grande surface commerciale délivré en date du 28/04/1987 ;
- 2) Vu l'autorisation de la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant du 24/08/1989 d'établir, pour une durée de 15 ans, un magasin pour la vente au détail de plus de 2000 m² ;
- 3) Vu le renouvellement de permis d'environnement de classe 1B délivré en date du 05/11/2003, pour une durée de 15 ans, visant à continuer à exploiter un supermarché Delhaize ;
- 4) Vu les plaintes bruits introduites par les riverains du commerce et ayant mené à des tests acoustiques effectuées par Bruxelles Environnement démontrant l'existence de nuisances sonores liées à la ventilation (rapports des 08/04/2016 et 28/09/2017) et à la logistique du commerce (rapport du 05/04/2017) sur le voisinage ;
- 5) Considérant que la demande porte sur le renouvellement du permis d'exploiter un supermarché Delhaize situé en zone d'habitation au PRAS au croisement de l'Avenue Léon Mahillon et de l'Avenue Félix Marchal ;
- 6) Considérant que l'exploitation est compatible avec l'affectation de la zone et la destination du bien ;
- 7) Considérant que les installations sont existantes et comprennent :
 - Des installations de combustions de 3X 100 kW (rubrique 40-A) ;
 - Une presse à carton de 3 kW (rubrique 48-A) ;
 - Un four électrique de 20,6 kW pour le rayon boulangerie (rubrique 64-A) ;
 - Un parking pouvant accueillir 191 véhicules comprenant 107 emplacements couverts et 84 emplacements à ciel ouvert (rubrique 68-B) ;
 - Une surface commerciale de vente au détail de 3454 m² (rubrique 90) ;
 - Un groupe de secours de 25 kW et un moteur pompe de sprinklage de 57 kW (rubrique 104-A) ;
 - Un dépôt de déchets d'origine animale de 750 kg (rubrique 106-C) ;
 - Une poissonnerie de 7,71 kW (117-A) ;
 - Un stock de produits d'entretien du magasin de 107 kg (rubrique 121-A) ;
 - Une boucherie de 20,11 kW (rubrique 127-B) ;
 - Des installations de réfrigération (rubriques 132-A et 132-B) ;
 - Un transformateur statique de 360 kVA (148-A).

Mobilité :

- 8) Considérant que le site se trouve en zone d'accessibilité B au RRU et est donc considéré comme bien desservi en transports en commun ;

- 9) Considérant que le commerce dispose de 34 emplacements de stationnement couverts pour les vélos sous la forme d'accrochages en « U inversé » à proximité immédiate de l'entrée du magasin ;
- 10) Considérant que le parking est composé de 107 emplacements couverts situés au premier étage du bâtiment et de 84 emplacements à l'air libre autour du supermarché, soit un total de 191 places ;
- 11) Considérant que le parking couvert ne dispose pas de ventilation mécanique étant donné que la réalisation de tests CO ont permis de démontrer que la présence de baies ouvertes sur les deux façades sont suffisantes pour assurer un balayage complet permettant de ventiler naturellement le parking ;
- 12) Considérant que l'exploitant emploie 112 équivalent temps plein sur le site et dispose d'un plan déplacement entreprise (PDE) ;
- 13) Considérant que l'exploitant dispose d'un contrat de mutualisation de 40 emplacements de parking avec BePark permettant de rendre disponibles ces emplacements aux riverains en dehors des heures d'ouverture du magasin ;
- 14) Considérant qu'un quai de déchargement pour les livraisons et l'enlèvement des déchets se situe à l'angle de l'avenue Léon Mahillon et de l'avenue Félix Marchal ;
- 15) Considérant que l'accès à ce quai de déchargement se distingue des accès pour les clients ;
- 16) Considérant que l'exploitation de ce quai de déchargement a, durant la précédente période d'exploitation, généré des plaintes qui ont débouché sur la réalisation d'un rapport acoustique par Bruxelles Environnement en date du 05/04/2017 (N° de dossier 2017/0097/01) ; que ce rapport a permis de mettre en exergue un dépassement des normes sonores en vigueur et d'objectiver l'existence de nuisances acoustiques pour les riverains ;
- 17) Considérant que le rapport d'incidence ne fait pas état de ces constats et plaintes mais qu'il doit en être tenu compte dans le cadre du renouvellement de ce permis d'environnement ;
- 18) Considérant que la principale source de nuisance était induite lors des livraisons, effectuées parfois dès 6h du matin ; que des livreurs gardaient le moteur de leur camion allumé pendant le stationnement et le déchargement et qu'en conséquence ces livraisons ont occasionnés des plaintes de la part de riverains ;
- 19) Considérant qu'en conséquence l'exploitant a proposé d'adapter son horaire de livraison et de les réaliser entre 7 heures et 19 heures, du lundi au samedi et qu'il a apposé une signalisation demandant aux livreurs de ne pas garder le moteur allumé pendant le stationnement et les opérations de chargement/déchargement ; qu'il convient que l'exploitant s'assure qu'à chaque fois qu'une livraison ait lieu, ces obligations soient effectivement respectées ;
- 20) Considérant que le demandeur a déclaré en séance que les aires de livraisons actuelles ne permettent pas d'absorber l'ensemble du charroi nécessaire à l'approvisionnement du magasin ;
- 21) Considérant qu'il en découle également un problème de sécurité pour les usagers de l'espace public ;
- 22) Considérant que le précédent permis d'environnement autorisait des horaires de livraisons s'étalant du lundi au samedi de 06h à 20h ; que ces horaires doivent être réduits de 07h à 19h du lundi au vendredi et de 09h à 17h le samedi (hors jours fériés) afin de garantir la quiétude du quartier ;

Air et Energie :

- 23) Considérant que les rejets d'air vicié s'effectuent en toiture, ce qui est acceptable ;
- 24) Considérant que les locaux techniques sont équipés de système de détection de gaz afin de prévenir tout risque de fuite ;
- 25) Considérant qu'un audit énergétique a été réalisé et en tant qu'autorité compétente, il revient à Bruxelles Environnement d'établir les mesures à appliquer afin de rationaliser la consommation énergétique du commerce ;

Installations techniques :

- 26) Considérant que les installations de chauffage sont correctement entretenues ;
- 27) Considérant que l'examen technique annuel de la presse à cartons évoque un état de propreté insuffisant de l'équipement mécanique étant donné la présence d'une importante trace d'huile à côté de la pompe, ce qui n'est pas acceptable ;
- 28) Considérant que les groupes de froid disposent d'attestations d'étanchéité ;
- 29) Considérant que les installations électriques, en ce y compris le transformateur statique ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, ce qui n'est pas acceptable ;
- 30) Considérant que les installations techniques présentent en toiture sont des aérocondenseurs des installations frigorifiques et deux groupes de climatisation ;

- 31) Considérant que ces installations n'ont pas induit de plainte en matière d'environnement sonore et vibratoire ;
- 32) Considérant que le système de ventilation présent en surplomb de l'aire de livraison a été identifié comme générant des nuisances sonores dans le rapport acoustique de Bruxelles Environnement (n° de dossier 2017/0097/01) du 28/09/2017 ; qu'il y a lieu de mettre en place tout dispositif nécessaire (écran acoustique, ...) permettant d'entraver toute source de nuisance acoustique pour le voisinage ;

Sol et Eau :

- 33) Considérant que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol et qu'aucune activité à risque n'est concernée par l'exploitation ;
- 34) Considérant que les eaux usées des ateliers boucherie et poissonnerie sont filtrées par un dégraisseur avant d'être rejetées ; qu'aucune attestation de vidange de ce dégraisseur n'est jointe à la demande alors qu'il y a lieu de démontrer qu'une vidange régulière est opérée ;

Sécurité :

- 35) Considérant que le SIAMU a émis avis favorable sous conditions sur la demande en date du 02/09/2019 (ref. : CI.1986.2054/12/CD/dd) et qu'il y a lieu de se conformer aux remarques formulées ;
- 36) Considérant qu'un réseau d'extinction automatique (sprinklers), des dévidoirs ainsi que des extincteurs sont installés et que des plans d'évacuation sont présents à chaque niveau ;
- 37) Considérant qu'un groupe électrogène de secours alimenté par deux jerrycans de mazout de 20 litres encuvés est présent en cas de coupure de courant permettant d'assurer l'évacuation du magasin ;
- 38) Considérant que les produits d'entretiens du magasin jugés dangereux pour l'environnement sont localisés dans une armoire de sécurité non accessible au public ;
- 39) Considérant que les produits inflammables destinés à la vente sont présents en quantités réduites (moins de 50 litres) et ne constituent pas une installation classée ;

Déchets :

- 40) Considérant qu'un local poubelle est situé dans local fermé à proximité de l'aire de de livraison et fait l'objet d'un nettoyage régulier réduisant les nuisances olfactives ;
- 41) Considérant que les déchets d'emballages sont compactés par la presse à cartons et repris lors des livraisons ;
- 42) Considérant que les invendus alimentaires sont offerts aux banques alimentaires/associations caritatives afin de répondre aux objectifs du plan Good Food visant à la réduction de déchets de ce type par l'application d'un système de dons ;
- 43) Considérant que les déchets d'origine animale sont collectés et récupérés régulièrement par une société agréée pour leur reprise ;

Conclusion :

- 44) Considérant que rien ne s'oppose au renouvellement du permis d'environnement à condition que des mesures effectives soient prises de tout temps, notamment en matière de gestion des livraisons, afin de répondre aux différentes plaintes introduites par les riverains du site durant la précédente période d'exploitation.

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Autoriser les horaires de livraisons de 7h à 19h du lundi au vendredi et de 9h à 17h le samedi, à l'exception des jours fériés ;
- Etablir un plan d'action permettant de créer des espaces de livraisons in situ complémentaires susceptibles d'absorber l'ensemble du charroi lié aux livraisons ;
- Interdire à toute heure, de laisser tourner les moteurs des véhicules en stationnement devant le magasin ou stationnant sur les aires de livraisons du site et de klaxonner ; ces interdictions doivent être rappelées de tout temps à tout livreur, et indiquées de manière visible à tout endroit utile ;
- Assurer de tout temps l'isolation acoustique du groupe de ventilation ;
- Nettoyer régulièrement l'équipement mécanique de la presse à cartons ;
- Remédier à la non-conformité des installations électriques ;
- Fournir une attestation de vidange du dégraisseur ;

– Remédier aux remarques du SIAMU.

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*