

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue des Palais 42 - 46  
**OBJET :** exploiter un immeuble de bureaux

**SITUATION :** AU PRAS : en zone de parcs, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 26/08/2020 au 09/09/2020

**REACTIONS :** 0

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

- 1) Vu le permis d'environnement délivré en date du 24/10/2000 à JCX Gestion SA, pour une durée de 15 ans, et visant à exploiter les installations techniques et le parking couvert (144 places réparties sur 5 niveaux) d'un immeuble mixte comprenant des bureaux, des logements et un musée dans le cadre d'une procédure mixte de demande de permis;
- 2) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 28/11/2000 à JCX Gestion SA et visant à « Transformer et réaffecter un immeuble (bureaux 12.396 m<sup>2</sup>, centre d'entreprises 5.648 m<sup>2</sup>, parking #144) » dans le cadre d'une procédure mixte de demande de permis ;
- 3) Vu le constat d'infraction daté du 07/07/2005 relevant l'utilisation de la cour comme parking sans permis d'urbanisme ni permis d'environnement ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 03/02/2009 à NEWXELLES 46A - S.P.R.L. et visant à « changer l'affectation des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sols de 3.010m<sup>2</sup> (affectés en équipement d'intérêt collectif : espace socio-culturel et en commerce) en grand commerce spécialisé (espace événementiel et de conférence) » ;
- 5) Vu le permis d'environnement de classe 2 délivré à NEWXELLES 46A - S.P.R.L. en date du 03/09/2009 pour une durée permettant d'aboutir à une date d'échéance identique à celle du permis de classe 1B (soit le 24/10/2015) et visant à exploiter un espace d'événements et de conférences de 3010 m<sup>2</sup> (rubrique 135) et diverses installations techniques (rubriques 132-A et 153-A) ;
- 6) Vu le rapport de Bruxelles Environnement du 16/06/2011 faisant part de constats de dépassement des normes de bruits mises en évidence suite à des plaintes à l'encontre de l'exploitation de l'espace d'événements et de conférences ;
- 7) Vu la prolongation du permis d'environnement de classe 2 délivrée en date du 21/04/2015, pour une durée de 15 ans, et visant à prolonger l'exploitation d'un espace d'événements et de conférences de 3.010 m<sup>2</sup> (rubrique 135) et de diverses installations techniques (rubriques 132-A et 153-A) ;
- 8) Considérant que la demande porte sur le renouvellement du permis d'environnement de classe 1B relatif à des installations existantes au sein d'un immeuble mixte de gabarit R + 11 étages + toiture d'une superficie plancher totale de 24.300 m<sup>2</sup> hors sol et 12.000 m<sup>2</sup> en sous-sol ;
- 9) Considérant que l'immeuble situé aux numéros 42 à 46 de la rue des Palais abrite :
  - 7 logements répartis aux niveaux +6, +7 et +8 ;
  - AREA 42, lieu événementiel et de réunions de 3.900 m<sup>2</sup> composé de 4 espaces modulables situés au -1 et -2 de l'immeuble ;
  - les bureaux de la Commission communautaire française (COCOF) comprenant un total de 12.400 m<sup>2</sup> aménagés du rez-de-chaussée jusqu'au 8<sup>ème</sup> étage ;
  - les bureaux de M-Village, un centre d'entreprise de 5.300 m<sup>2</sup> réparti sur les niveaux allant du rez-de-chaussée au 5<sup>ème</sup> étage ;
  - Des locaux techniques au 9<sup>ème</sup> étage.
  - Un parking couvert de 5 niveaux comprenant 146 emplacements de parking ;

- 10) Considérant que la demande ne porte que sur les installations de la COCOF et de M-Village ainsi que sur le parking couvert, soit sur les installations classées suivantes :
  - Des batteries stationnaires (rubrique 3) ;
  - Des chaudières alimentées au gaz (rubrique 40-B) ;
  - Un parking couvert de 146 places (rubrique 68-B) ;
  - Un groupe de secours (rubrique 104-B) ;
  - Des installations frigorifiques (rubrique 132-B) ;
  - Des transformateurs statiques (rubrique 148-B) ;
  - Un système de ventilation (rubrique 153-A) ;
- 11) Considérant que l'exploitation est compatible avec l'affectation de la zone et la destination urbanistique du bien ;
- 12) Considérant que les précédentes autorisations délivrées lors de la création du parking ne comprenaient que 144 places et non 146 ; qu'il en résulte l'existence de deux places excédentaires non couvertes par permis d'urbanisme ;
- 13) Considérant que les photos aériennes du site permettent de s'apercevoir que quelques voitures sont régulièrement garées dans la zone de cour et qu'il convient donc de lever cette infraction de façon permanente ;
- 14) Considérant qu'une amélioration de la ventilation dans la chaufferie de la COCOF est requise (déboucher la ventilation qui est couverte d'un filtre) ;
- 15) Considérant que des rapports de non-conformité des installations électriques ont été émis et que les lieux sont susceptibles d'accueillir plusieurs centaines de travailleurs/visiteurs, celles-ci doivent immédiatement faire l'objet de mises aux normes en vigueur afin d'éviter tout incident ;
- 16) Considérant que le rapport d'incidences renseigne qu'aucune activité à risque n'est présente au sein de l'exploitation ; que la parcelle est reprise en catégorie 0 et donc jugée comme étant potentiellement polluée étant donné les précédentes installations s'y étant implantées ; que la cessation d'exploitation d'installations à risque de pollution de sol devrait pourtant de facto s'accompagner d'une reconnaissance d'état du sol et d'une reclassification de la parcelle reprise à l'inventaire d'état du sol ;
- 17) Considérant que les installations relatives à l'espace événementiel et de réunion « AREA 42 » ne font pas partie de la demande alors que ces locaux sont compris au sous-sol du même immeuble ;
- 18) Considérant qu'AREA 42 dispose d'un accès piéton propre mais qu'il en va de même pour M-Village et la COCOF tandis que l'accès à l'aire de livraison et au parking est partagé ;
- 19) Considérant qu'AREA 42 exploite également une partie des emplacements de parking repris au sein de la demande ; que le site internet d'AREA 42 mentionne clairement l'exploitation de 20 places en journée et de 120 places les week-ends et en soirée, ce qui n'est pas relevé dans le rapport d'incidence ;
- 20) Considérant que les incidences relatives à l'exploitation des installations d'AREA 42 ne sont reprises ni dans les chapitres mobilité et bruit du rapport d'incidence ni dans la demande et que celles-ci n'ont donc pas fait l'objet des mesures particulières de publicité ; que les incidences positives de la présence d'AREA 42 sont cependant prises en compte dans le même rapport d'incidence au chapitre socio-économique ;
- 21) Considérant que les attestations fournies (RGIE, ...) et avis émis par le SIAMU n'ont pas porté sur l'espace événementiel et de réunion alors que celui-ci peut accueillir de 100 à 900 personnes sur le site, ce qui a de facto un impact sur les conditions à imposer au sein du permis notamment en ce qui concerne la mobilité, la gestion des déchets, la gestion des livraisons et des accès, l'énergie, les incidences acoustiques et la sécurité ;
- 22) Considérant que le permis d'environnement de classe 2 n'est pas à même de conditionner correctement l'exploitation de l'espace d'AREA 42 dans le sens où il ne porte que sur la rubrique 135 (+ quelques installations techniques) alors qu'il est opportun de lier cette rubrique 135 (salle d'événement) à la rubrique 68 (parking) au sein d'un même permis ; qu'il en résulte que les installations couvertes par ce permis de classe 2 sont à intégrer à la demande de permis de classe 1B ;
- 23) Considérant que du point de vue de la mobilité, le demandeur est tenu d'élaborer un plan déplacement entreprise (PDE) pouvant impacter les conditions d'exploitation mais que l'existence d'un tel plan n'est pourtant pas démontrée ;
- 24) Considérant que le rapport d'incidences renseigne (p.14) d'autant plus la saturation de la capacité de parking en voirie aux abords du site alors qu'il convient d'éviter tout report en voirie en optimisant l'utilisation de places hors-voirie ;

- 25) Considérant que la gestion des emplacements vélos disponibles devrait au minimum également être mise en lien avec l'accueil du public dans le cadre des événements organisés au sein des locaux loués par AREA 42 afin de favoriser l'usage de mode de déplacements alternatifs à l'automobile ;
- 26) Considérant que l'avis de la commission de concertation sur le permis d'urbanisme délivré en 2009 avait pour condition l'obligation d'introduire une demande d'extension du permis d'environnement de classe 1B et que cette extension pouvait impliquer une procédure mixte de permis ; qu'en dépit de cela cette condition n'a jamais été rencontrée ;
- 27) Considérant que le projet en question faisait en outre déjà mention de l'utilisation d'emplacements de parking couvert par le permis de classe 1B dans le cadre de l'activité projetée ;
- 28) Considérant que les objectifs visés par la délivrance d'un permis de classe 2 ayant une échéance identique à celle du permis d'environnement de classe 1B, à savoir l'intégration des installations au sein de ce permis de classe supérieure, n'ont donc jamais été rencontrés ;
- 29) Considérant que la notion d'unité technique géographique (UTG) doit pleinement s'appliquer au cas présent étant donné que les aspects cumulatifs des nuisances liées aux diverses installations classées présentes sur le site ne peuvent être occultés et doivent être analysés de concert ;
- 30) Considérant que l'avis favorable conditionnel émis par le SIAMU en date du 11/12/2019 (ref.: CI.1987.0217/32/BUB/ac) n'a pas porté sur la rubrique 135 pourtant soumise à avis SIAMU, un nouvel avis devrait dès lors être émis ;
- 31) Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune opposition mais que n'ayant pas porté sur la rubrique 135 (installation de classe 2) relative au lieu événementiel, celle-ci est caduque ;

#### **Conclusion**

- 32) Considérant qu'eu égard à ce qui précède, il convient d'émettre un avis défavorable ou conditionnel sur la demande introduite étant donné qu'en l'état les incidences ne peuvent être correctement évaluées ; ce qui implique que les conditions d'exploiter élaborées ne pourraient tendre à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que, par leur exploitation, les installations en cause sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population.

AVIS DEFAVORABLE (Commune de Schaerbeek)

AVIS FAVORABLE à condition de (Bruxelles Environnement):

- Limiter la validité du permis à délivrer afin d'aboutir à une date d'échéance identique à celle de la prolongation de classe 2 (le 24/10/2030) ;
- Mettre en conformité les installations électriques ;
- Respecter l'avis du SIAMU du 11/12/2019 ;
- Améliorer la ventilation dans la chaufferie de la COCOF.

Abstentions : BUP – Directions Urbanisme et Patrimoine Culturel

*Abréviations : OPE = Ordonnance permis d'environnement / 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,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction Patrimoine Culturel,*

Laurence PISON, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*