

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/04/2021 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de Genève 512**OBJET :** sur une parcelle affectée au commerce et au bureau, rehausser un mur de fond de parcelle et y ajouter un isolant acoustique, installer des isolations acoustiques sur les façades du centre commercial, démolir une verrière et modifier le parking existant**SITUATION :** AU PRAS : en zone de cimetièrre et en zone d'habitation

AUTRE : dans le pèrimètrre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER TERDELT & CHOME" » approuvé en date du 25/10/2012

ENQUETE : du 04/03/2021 au 18/03/2021**REACTIONS :** 2**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- **Parking Nord :**
 - en situation projetée, la grille fermant le parking côté Paul Leduc n'apparaît plus alors qu'elle est indispensable pour la sécurité des riverains et des magasins (nombreux cambriolages par le passé), mais aussi pour éviter qu'il ne soit utilisé en tant que plaine de jeux en dehors des heures d'ouverture des commerces ;
 - il faut aménager la voie de circulation qui longera les jardins en double bande, bien identifiée par un marquage au sol, afin qu'une voiture qui attend pour se garer puisse être doublée et ainsi éviter bouchons et coups de klaxon de la part d'autres automobilistes ;
 - le stationnement en épis n'est pas adapté à un espace de circulation aussi restreint ;
- le double sens de circulation doit être maintenu pour le parking Sud afin que les clients de la salle de fitness puissent, en soirée, utiliser l'accès côté cimetièrre et ainsi éviter des nuisances sonores tardives pour les riverains (côté jardins) ;
- dans la note explicative sont indiquées des zones de déchargement qui, conformément au permis d'environnement et à une exception près (fonds du parking couvert), ne se situent pas au Nord ; or, dans les faits, l'enseigne *Kruidvat* se fait livrer quotidiennement face à son magasin, ce qui génère bruit et pollution ;
- les panneaux d'interdiction de klaxonner, tels que prévus, sont inutiles car trop petits ou invisibles de par leur emplacement ;
- il faudrait reculer l'écran anti-bruit (4m de haut) de la limite mitoyenne afin de préserver l'ensoleillement des riverains, en améliorer l'esthétique (habillage plus en phase avec la nature présente dans les jardins) et en assurer l'accès afin que la végétation prévue soit entretenue ;
- le bruit continu généré par les unités extérieures de conditionnement d'air devrait être réduit par un aménagement technique ou par leur déplacement côté cimetièrre ;
- une végétation plus abondante, telle que des arbres ou des plantes grimpantes, serait la bienvenue et de nature à réduire le réchauffement causé par le caractère minéral et métallique du site ;
- alors que les espaces commerciaux actuellement présents semblent déjà trop importants pour un quartier résidentiel, les travaux prévus là où se trouvait l'ancienne enseigne *Maxi Toys* laissent craindre une nouvelle augmentation de leur nombre. Les affectations et les superficies doivent être clairement indiquées dans le dossier pour que la régularisation puisse se faire en bonne et due forme ;
- le propriétaire du bien visé par cette demande s'oppose formellement au projet pour les raisons suivantes :
 - il souhaite conserver l'ensemble des emplacements de stationnement exploités conformément au permis d'environnement (n° 392399), à savoir 154 places ;
 - la raison invoquée pour supprimer et non déplacer un certain nombre d'emplacements de parking, à savoir qu'une zone de livraison se trouve à cet endroit (cf. plans de la demande), est fautive ;

- les embarras de circulation générés par le projet ne sauraient être imputés au propriétaire des lieux et leur importance justifie un refus du permis sollicité ;
 - le demandeur du permis ne dispose pas des droits suffisants pour le mettre en œuvre et, en cas de délivrance par le Collège, cela créerait une atteinte définitive et non réversible au site concerné (cf. jugement du Juge de Paix du second canton de Schaerbeek du 21/11/2019 produit par le demandeur mais devant être considéré comme un règlement provisoire de la situation des parties) ;
- 1) Vu le permis d'environnement n° 98/0122, délivré le 25 août 1998 par Bruxelles Environnement à Monsieur Eddy Soors pour l'exploitation de diverses installations classées du complexe commercial ;
 - 2) Vu la prolongation tacite du permis d'environnement n° 392.399, accordée le 29 juillet 2013 à Monsieur Eddy Soors ;
 - 3) Vu la modification de permis d'environnement n° 398.283, délivrée le 4 décembre 2013 par Bruxelles Environnement à Monsieur Eddy Soors ;
 - 4) Vu la modification de permis d'environnement n° 658.402, délivrée le 2 janvier 2019 par Bruxelles Environnement à Monsieur Eddy Soors ;
 - 5) Vu la décision notifiée, par Monsieur Eddy Soors le 08 mars 2019, à Bruxelles Environnement de vouloir renoncer de manière irrévocable et définitive à son permis d'environnement n°392.399 et à ses avenants ;
 - 6) Vu l'ordre de cessation des activités des installations classées autorisées dans le complexe commercial, en date du 23 juillet 2019, notifié par Bruxelles Environnement à Monsieur Eddy Soors et aux différents sociétés présentes sur le site ;
 - 7) Vu la décision du Juge de Paix de Schaerbeek du 21 novembre 2019 de désigner Maître Yves Oschinsky en tant que mandataire judiciaire – administrateur ad hoc chargé de diverses missions par rapport au complexe commercial en cause, dont celles de reprendre le permis d'environnement n° 392.399 tel que modifié par le permis d'environnement n° 398.283 et d'obtenir la levée de la suspension de ces permis d'environnement ;
 - 8) Vu la demande de modification de permis d'environnement introduite par Maître Yves Oschinsky, le 3 novembre 2020 auprès de Bruxelles Environnement, modification visant la rubrique 68-B des installations classées (diminution du nombre d'emplacements de parking de 154 à 148) ;
 - 9) Vu la décision de Bruxelles Environnement du 8 décembre 2020 de déclarer qu'aucune nouvelle demande de permis d'environnement ne doit être introduite pour la modification sollicitée et approuvant la modification demandée ;
 - 10) Vu le recours introduit le 7 janvier 2021 par Monsieur Eddy Soors contre la décision de Bruxelles Environnement ;
 - 11) Vu la décision du Collège d'Environnement en date du 22 mars 2021 de juger le recours introduit par Monsieur Eddy Soors irrecevable rationae personae ;
 - 12) Vu l'avis défavorable du SIAMU du 29 mars 2021 ;
 - 13) Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à disposer d'une autorisation ad-hoc indispensable à la mise en œuvre des modifications induites par le permis d'environnement ;
 - 14) Considérant que de nombreuses plaintes ont été introduites par les riverains du site depuis fin 2016 faisant principalement état de nuisances acoustiques ;
 - 15) Considérant que les modifications prévues tendent à y répondre tout en garantissant le bon aménagement des lieux ;
 - 16) Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 1^{er} avril 2021 ;
 - 17) Considérant que la demande vise à, dans un intérieur d'îlot affecté au commerce et au bureau, rehausser un mur de fond de parcelle et y ajouter un isolant acoustique, installer des isolations acoustiques sur les façades du centre commercial, démolir une verrière et modifier le parking existant ;
 - 18) Considérant que l'essentiel du projet vise à réduire les nuisances sonores induites par le parking à l'air libre, jusqu'alors situé contre le mur de fond de parcelles des habitations sises du 63 au 91 de la rue Paul Leduc et à améliorer l'utilisation interne de ce parking ;
 - 19) Considérant que la première mesure consiste à appliquer sur le mur de fond de parcelle un panneau en matériau absorbant acoustique sur sa hauteur existante (3m) plus 1m supplémentaire, totalisant 4m ;
 - 20) Considérant que la façade Nord du centre commercial, localisée dans ce couloir de circulation face aux habitations de la rue Paul Leduc, est également bardée de matériau absorbant acoustique sur toute sa hauteur ;

- 21) Considérant que le parking existant, jusqu'alors situé en épis le long du mur mitoyen, est déplacé pour laisser le passage le long du mur et va se rapprocher de la façade du centre commercial ;
- 22) Considérant que la modification est minime en ce que le stationnement n'est déplacé que de 4,50m environ du mur, et que la voie de circulation est placée le long de celui-ci ;
- 23) Considérant cependant que l'avis du SIAMU indique explicitement que cette solution n'est pas envisageable en raison de la distance entre les véhicules et les façades ;
- 24) Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une solution répondant aux prescriptions du SIAMU ;
- 25) Considérant que les matériaux acoustiques permettent de réduire les nuisances et que des mesures de contrôle d'accès au parking sont prises, notamment l'installation d'une barrière fermée lors des heures de fermeture des magasins et des délimitations claires des emplacements ;
- 26) Considérant que bien que les photos 4 et 6 montrent un marquage au sol et des panneaux de stationnement interdit dans le virage situé devant l'entrée du parking couvert, la photo 8 montre clairement que des voitures y stationnent toujours facilement et qu'il y a lieu, dès lors, de proposer un dispositif plus efficace contre le stationnement sauvage dans le virage ;
- 27) Considérant qu'une verrière est démolie pour être remplacée par une vitrine placée dans le plan de la façade ;
- 28) Considérant que la grille métallique permettant la fermeture du site en dehors des heures d'ouverture de celui-ci n'apparaît pas sur les plans ; que cette grille est existante et qu'il y a lieu de la maintenir ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une solution répondant aux prescriptions du SIAMU ;
- proposer un dispositif dissuasif plus efficace contre le stationnement sauvage dans le virage ;
- maintenir la grille métallique permettant la fermeture du site en dehors des heures d'ouverture.

Abréviations : 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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*