

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Commission de concertation
séance du 19/03/2024
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PE 07/9902

Chaussée d'Alseberg 303 - 309

Magasins pour la vente au détail

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Étaient absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 13/02/2024 au 13/03/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;

Considérant que le bien est situé dans les limites du PRAS en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation ;

Vu la demande de renouvellement de permis d'environnement de classe 1B et ses annexes introduites par **la SA Mestdagh** relatives à un bien sis **chée d'Alseberg 303 - 309**, portant sur les actes suivants :

L'exploitation d'un magasin pour la vente au détail.

Rubriques : 40 A – 64 A – 68 B – 88 1 A – 90 – 106 1A – 127 A – 132 A – 148 A – 153 A

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation d'un magasin de vente au détail avec un parking non-couvert;

Vu l'ordonnance du 05 juin 1997 relative au permis d'environnement telle que modifiée par l'ordonnance du 26 mars 2009 ;

Vu le Code de l'Inspection du 25 mars 1999 relatif à la prévention, la constatation et la répression des infractions en matière d'environnement et de la responsabilité environnementale ;

Vu le code bruxellois de l'aménagement du territoire du 09/04/2004 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le PRAS ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1 B, II et III en exécution de l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesure de bruit ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 (M.B. du 07/08/99) fixant la liste des installations de classe 1 B, II et III en exécution de l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Considérant que les réactions font état du manque de verdurisation de la toiture du supermarché, du manque de mise à jour dans les documents disponibles dans openpermits.brussels, de l'inutilité de mentionner la sortie du parking via la rue Cervantès dans le dossier étant donné que celle-ci est fermée depuis un certain temps ;

Considérant que la superficie totale plancher de l'activité visée par la demande est de 2642 m² dont 1672 m² de surface de vente ;

Considérant que le permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) portant les références NOVA 07/IPEDPPE/430652 et Bruxelles Environnement (anciennement IBGE) : DPPE/1B/1993/60140 autorisant l'exploitation d'un magasin pour la vente au détail avec un parking à l'air libre de 159 emplacements de parking à l'air libre est arrivé à échéance le 24/10/2021 ;

Considérant que la demande de permis d'environnement actuelle fait état de 86 emplacements de parking à l'air libre ;

Considérant que l'accès principal des véhicules se fait par la chaussée d'Alseberg et que l'accès secondaire via la rue Cervantès est uniquement dédié aux piétons et vélos ;

Considérant que le parking est mutualisé la nuit, il est exploité par les utilisateurs BePark ; Considérant toutefois que le demandeur a déclaré en séance que cette mutualisation était pour le moment interrompue suite à des soucis de gestion du contrôle d'accès au site ; que des réflexions sont en cours à ce sujet ;

Considérant que le condenseur se trouvant en toiture avait fait l'objet d'une plainte par le passé pour nuisance sonore et que pour remédier à cette situation, deux mesures ont été prises par l'exploitant consistant à le remplacer par un modèle plus récent et en prévoyant une structure anti-bruit (caisson acoustique constitué de panneaux latéraux) ;

Considérant que le site est entièrement équipé de sprinklage ;

Considérant qu'il n'existe pas d'installation de récupération des eaux de pluie ; qu'il serait pertinent d'étudier l'installation d'un tel système prévoyant une temporisation efficace et une réutilisation des eaux pluviales conforme au Règlement Communal d'Urbanisme en la matière lors de la prochaine réfection de la toiture ;

Considérant la proposition de mise en place de 30 emplacements vélos dont 6 cargos ;

Considérant la zone de chargement/déchargement hors voirie couverte ;

Vu les plaintes de bruit, entre autres liées aux livraisons, reçues au service inspection de Bruxelles Environnement ;

Considérant les mesures proposées en ce qui concerne les installations techniques en toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que vu la surface de toiture, la végétalisation serait une plus-value non négligeable pour l'intérieur d'îlot tout en participant à la gestion des eaux ; que toutefois la faisabilité de cette végétalisation n'est pas connue (stabilité) et pourrait nécessiter des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu d'étudier cette solution lors de la prochaine rénovation de la toiture ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance étudier la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture ; que ce genre d'installation n'est pas incompatible avec une végétalisation de la toiture ;

AVIS FAVORABLE sous conditions (unanime) :

- Empêcher l'accès au site (intérieur d'îlot) pour les livraisons avant 07h du matin ;
- Réaliser les livraisons du lundi au samedi de 7h à 19h, à l'exception des jours fériés.
- Mettre en place 30 emplacements vélos dont 6 cargos ;
- Confirmer la volonté ou non de prévoir la mutualisation du parking ainsi que les conditions de gestion ;

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.