

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 21 décembre 2023 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels-Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION et Madame Anne-Sophie VANHOUDENHOVE
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
 - Bruxelles Environnement : Madame Eloïse PIRON
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, architecte
- Madame Eloïse GOFFART, Service Environnement

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant de Bruxelles Environnement sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité;

Vu la demande de permis d'environnement

- introduite par : AXA BELGIUM S.A.
- sur la propriété sise : Rue de l'Eglise 96A
- qui vise à exécuter les travaux suivants : exploitation d'un immeuble et parking

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : Madame BICT, Madame Marie BOUILLON, Madame Patrick MINNAERT et Monsieur Xavier VINCKART
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables ;

Vu le Plan régional de mobilité 2020-2030 pour la Région de Bruxelles-Capitale « Good Move » approuvé en 2020 par le Gouvernement bruxellois ;

Vu l'avis défavorable CI.1988.1010/32 émis par le SIAMU en date du 24/10/2023

Vu l'avis favorable conditionnel CI.1988.1010/33 émis par le SIAMU en date du 01/12/2023 ;

Vu le rapport de visite de contrôle périodique n°VIL/16/14350493/00/FR/000 établi par Vinçotte ASBL le 15/12/2022 ;

Vu la convention intervenue le 05.06.2003 entre la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et la S.A. Interparking relative à l'occupation de la parcelle de terrain à usage de parking située rue Dominique De Jonghe, 1150 Bruxelles ;

Considérant :

- que la demande se situe en zone mixte et en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il s'agit d'une demande d'un nouveau permis d'environnement de classe 1B pour une situation existante, faisant suite à l'expiration au 18 novembre 2023 des permis n°72247, et n°62534 ;
- que la nouvelle demande fusionne les installations couvertes par ces deux permis en une Unité Technique et Géographique ;
- que la demande concerne des installations classées des rubriques suivantes : lavage manuel (12 A), chaudières (40 A), parking (68 B), installations de réfrigération (132 A et B), ventilateurs (153 A), bassin d'orage (179) ;
- qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- que le site comprend un bâtiment principal qui abrite le centre commercial (mall) au rez-de-chaussée et les bureaux de MVGM au R+1, et sous le bâtiment se trouve le parking couvert, tandis qu'on retrouve le parking extérieur au Nord du bâtiment principal ;
- que la demande, concernant le parking, comprend au total 400 emplacements voiture, répartis comme suit : 155 emplacements à l'air libre, dont 2 disposant actuellement de points de recharge électrique, et 245 emplacements couverts ;
- que la situation existante reprend 420 places de parking, dont 20 seront supprimées ;
- qu'il s'agit d'un parking public desservant principalement des magasins et services du quartier Stockel ;

AVIS DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Considérant que la demande se situe en zone mixte au P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement visant la fusion de deux permis d'environnement valides jusqu'au 18/11/2023 ;

Considérant que la demande concerne l'exploitation d'un centre commercial et des installations y associées (parkings, car-wash, chaudières, ventilateurs, installations de réfrigération, bassin d'orage) ;

Considérant que le parking couvert est constitué de 245 emplacements et que le parking à l'air libre est constitué de 155 emplacements, pour un total de 400 emplacements sur le site ;

Considérant que le parking à l'air libre est accessible 24h/24 et 7 jours/7 ;
Considérant que le parking couvert est accessible du lundi au samedi de 6h30 à 20h ;
Considérant que la présence de nombreux restaurants et un cinéma, ainsi que des bâtiments résidentiels aux alentours, justifie l'ouverture 24h/24 du parking couvert afin d'éviter les reports en voirie ;
Considérant que l'ouverture permanente du parking permet de limiter la circulation dans le quartier des voitures en recherche de places de stationnement en voirie, et donc les nuisances de bruit et de pollution atmosphérique ;
Considérant l'existence de 17 arceaux en « U inversés » pour le parking des vélos ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir une augmentation de la capacité des parkings vélos ;
Considérant que dans le cadre de l'exploitation de magasins, il convient de tendre vers 1,5 emplacement vélo par tranche de 100 m² de superficie et de tendre vers 2m² par vélo ;
Vu l'avis défavorable émis par le SIAMU en date du 24/10/2023 (référence : Cl.1988.1010/32) ;
Vu l'avis favorable conditionnel émis par le SIAMU en date du 01/12/2023 (référence : Cl.1988.1010/33) ;
Considérant que l'avis du SIAMU du 24/10/2023 est abrogé par l'avis du SIAMU du 01/12/2023 ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque ou observation durant l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE, À CONDITION DE :

- respecter l'avis du SIAMU et de lever les remarques soulevées dans cet avis ;
- présenter un projet d'amélioration des espaces vélos tendant vers 1,5 emplacement / 100 m² et tendant vers 2 m² par vélo ;

AVIS DE LA COMMUNE

Concernant l'avis du SIAMU :

- que le SIAMU a premièrement émis un avis défavorable ;
- qu'il s'agit vraisemblablement d'une erreur dans la procédure, et que le dossier a été analysé à nouveau ;
- que le SIAMU a émis un avis favorable conditionnel, mettant en évidence une série de mises en conformité à effectuer notamment au niveau du compartimentage, des locaux de stockage, de l'isolement des conduites, de l'installation électrique, des pictogrammes et de l'éclairage de sécurité, et de l'accessibilité des extincteurs ;
- que la société Ceusters qui gère le bâtiment a remis un plan d'actions au Bourgmestre, précisant les étapes à réaliser et les étapes entamées pour chaque point soulevé, et a fourni les devis et rapports les plus récents en date du 13/12/2023 ;
- que certains points ont déjà été résolus : signalisation, ventilation, éclairage de sécurité, signalétique, détection incendie, accessibilité des extincteurs ;
- que pour la résolution des autres points, l'exploitant devra se tenir à l'échéancier proposé et régulièrement faire un rapport des actions effectuées à Bruxelles Environnement et au service Environnement de la Commune, à l'adresse permisenvironnement@woluwe1150.be ;

Concernant les installations électriques :

- que le rapport de visite de contrôle périodique des installations électriques a mis en évidence une série de non-conformités qu'il y a lieu de corriger ;

Concernant les horaires d'ouverture :

- que le plan régional de mobilité Good Move reprend en action A4 « Valoriser et mutualiser du stationnement hors voirie » afin de limiter le report de stationnement en voirie et d'offrir un espace public plus agréable aux usagers ;
- que la présence de nombreux restaurants et un cinéma, ainsi que des bâtiments résidentiels aux alentours, justifie l'ouverture 24h/24 du parking couvert afin d'éviter les reports en voirie ;
- que l'ouverture permanente du parking permet de limiter la circulation dans le quartier des voitures en recherche de places de stationnement en voirie, et donc les nuisances de bruit et de pollution atmosphérique ;
- que d'autres parkings gérés par Interparking desservant des sites similaires tels que le Woluwe Shopping Center et le Westland Shopping sont ouverts 24/24h 7/7j ;

Concernant le stationnement des vélos :

- que 9 dispositifs en U inversés pour le stationnement des vélos sont disposés à l'entrée du centre commercial sur le parking extérieur ;
- qu'un espace de stationnement de vélo sécurisé est prévu à l'intérieur du parking couvert ;
- que dans l'aménagement de cet espace de stationnement, il y aura lieu de prendre en compte les besoins des différents usagers, en proposant des places adaptées aux vélos cargos, des points de recharge pour les vélos électriques dans le respect des règles de précaution en matière d'incendie, et des places adaptées à un usage de long terme comme à un usage de court terme ;
- que lorsqu'il s'agit d'un nouveau projet, le minimum demandé est de 1,5 emplacement de vélo par 100m² de surface commerciale ;
- qu'il y a ici 9860,33m² de surface commerciale ;
- qu'il est attendu de se rapprocher un maximum de l'objectif de 147 places de vélo ;
- que dans son rapport de visite, Bruxelles Environnement constate que le parking comprenait une vingtaine de places de parking voiture ne faisant pas partie du permis d'environnement ;
- que les demandeurs ont exprimé leur intention de supprimer ces places afin de se conformer à l'objet de la demande de permis qui est de 400 places ;
- qu'un aménagement pour le stationnement des vélos plus conséquent pourrait donc être proposé en faisant usage des places supprimées ;
- que le stationnement sécurisé de vélos permettrait également d'améliorer la multimodalité, au vu de la présence de la station de métro Stockel ;
- qu'il y aurait lieu d'aménager un abri permettant de protéger les places de stationnement existantes des intempéries ;

Concernant les bornes de recharge :

- que le parking devra disposer du nombre de points de recharge minimum fixé par l'arrêté de gouvernement du 29/09/2022 ;
- que l'exploitant a fait réaliser une étude pour l'électrification du parking extérieur par le bureau d'étude Sweco ;
- que la réalisation de ces travaux fera l'objet d'un prochain permis d'environnement au vu de la nécessité d'installer une cabine à haute tension ;

Concernant le revêtement et la végétalisation du parking extérieur :

- que lors de futurs travaux de changement ou de remplacement du revêtement, il y aura lieu de choisir un aménagement perméable ou semi-perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales ;
- que selon la convention signée entre la Commune et Interparking, la gestion des plantations (entretien et remplacement) revient à Interparking ;
- que les plantations actuelles sont majoritairement mortes ou dépérissantes, présentant des signes de sécheresse et des échaudures le long du tronc ;
- que les fosses actuelles sont trop petites, et sont entourées de bordures imperméables ne permettant pas à l'eau de ruisseler et d'irriguer les arbres ;
- que les nouvelles plantations devront faire l'objet d'un aménagement permettant leur pérennité, notamment en termes de choix de l'espèce, d'entretien, d'irrigation, de coups de soleil ;

Concernant les énergies renouvelables :

- que le bâtiment dispose d'une grande surface de toiture plate non-végétalisée ;
- que selon la carte solaire établie par Bruxelles Environnement, le bâtiment comprend environ 6 669 m² de surfaces de toitures ayant un potentiel exploitable dont 4 369 m² repris en « excellent potentiel » et 3 784 m² en « bon potentiel », et est donc utilisable pour l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- que l'installation de panneaux photovoltaïques permettrait d'alimenter les commerces en énergie renouvelable ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- effectuer, dans un délai et selon un planning établi en concertation avec Bruxelles Environnement et la Commune, les travaux obligatoires pour la mise en conformité des éléments soulevés par le rapport du SIAMU ;
- tenir informés la Commune et Bruxelles Environnement de l'avancée de ces travaux ;
- mettre en conformité l'installation électrique selon les remarques soulevées lors du dernier contrôle de celle-ci ;
- changer le nombre de places renseignées sur le site d'Interparking et de le rendre cohérent avec le nombre de places octroyées dans le permis ;
- élargir les horaires d'ouverture du parking couvert (24h/24 et 7j/7) afin de réduire le report en voirie et de mutualiser le parking à l'usage des riverains (entrée et sorties piétons ,cyclistes, véhicules) ;
- proposer un aménagement ambitieux en matière de stationnement vélos, avec une offre sécurisée et une offre de courte durée, en protégeant les vélos des intempéries ;
- présenter un projet d'amélioration des espaces vélos tendant vers 1,5 emplacement / 100 m² et tendant vers 2 m² par vélo ;
- se conformer à l'arrêté de gouvernement du 29/09/2022 en installant les points de recharge électrique requis et ce dans le respect des recommandations du SIAMU ;
- choisir des matériaux semi-perméables en cas de travaux de réfection des places du parking extérieur afin d'infiltrer les eaux de pluie ;
- remplacer les plantations dépérissantes ou mortes et prévoir des bordures perméables, des fosses suffisantes, une protection contre les échaudures et le choix d'espèces résistantes à la chaleur et à la sécheresse ;
- étudier la possibilité de placer des panneaux photovoltaïques afin d'alimenter le centre commercial en énergie renouvelable ;

La Commission,

Les membres,



Le Président,

