

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Auguste Snieders, 23**OBJET :** Démolir les bâtiments industriels et construire un ensemble de 42 logements composé d'un bâtiment mitoyen de 11 logements coté rue Auguste Snieders, d'un deuxième bâtiment mitoyen de 26 logements coté rue Georges Rodenbach et d'un troisième bâtiment, en intérieur d'îlot, de 5 logements.**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 21/09/2021 au 20/10/2021**REACTIONS :** 10**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Les riverains ou réclamants

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

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

- au niveau de la profondeur du bâtiment A et C:
  - celle-ci sera largement supérieure aux logements existants et dysharmonique avec le bâti adjacent ;
  - les terrasses surplomberont les jardins existants, ce qui va créer des vues obliques et nuire à l'intimité ;
  - au niveau du bâtiment C, il y aura un surplus d'appartements ;
- au niveau de façade avant du bâtiment C
  - il est préconisé que la conception de la façade du bâtiment C soit similaire à la conception urbaine existante, avec plus d'unités verticales ;
- au niveau de la hauteur du bâtiment A :
  - celle-ci va créer des vues plongeantes sur l'intérieur de l'îlot ;
  - les jardins des maisons en contre-bas auront une perte de luminosité ;
  - le projet ne tient pas compte de la déclivité entre les rues Z. Gramme, A. Snieders et A. France ;
  - les dérogations motivées pour la hauteur du bâtiment sont insuffisantes ;
  - la façade avant va bouleverser l'équilibre au niveau impair de la rue et engendrer une perte de luminosité de par sa position et sa hauteur ;
  - la façade arrière sera surélevée par rapport à la moyenne des bâtiments de l'îlot surplombant les jardins de la rue A. France ;
  - l'acrotère devrait être également surélevé au niveau de la façade arrière ;
- au niveau du parking :
  - dans un quartier déjà saturé, l'augmentation de la population va engendrer des problèmes de stationnement ;
  - des craintes existent que la zone de manœuvre prévue sur les plans soit détournée en parking ;
  - l'entrée et la sortie du parking se feront via l'av. Georges Rodenbach afin de préserver la quiétude de la rue A. Snieders, ce qui est un point positif mis en exergue ;
- les demandes suivantes sont également formulées :
  - une haie dense d'une hauteur 2 mètres et composée de sempervirentes est préconisée pour atténuer les effets d'une trop grande proximité du bâtiment B, et ainsi garantir une séparation visuelle ;
  - un règlement d'ordre intérieur est également demandé pour éviter les nuisances sonores venant du jardin intérieur, surtout la nuit ;

- la diffusion de la nouvelle étude sur d'éventuels volumes de terres polluées est demandée dans le voisinage ;
- alors que le site présente des limites en termes d'infiltrations d'eau, un système de drainage est demandé pour l'ensemble de la surface rendue perméable ; il est également sollicité que le drainage et l'assainissement, pour les bâtiments A et B soient effectués au niveau de l'avenue Georges Rodenbach ;
- tout le bâtiment B est en retrait, ce qui n'est pas conforme à l'esprit de l'art. 3 § 2 ;
- il est regrettable que ce projet ne fasse pas l'objet d'une intervention d'investissement public ;
- durant la durée du chantier, il est demandé de communiquer un point de contact au niveau de la commune et du gestionnaire du projet afin de signaler d'éventuels problèmes ;
- l'ouverture du parc Walckiers permettrait de soulager la pression des autres zones vertes, vu l'arrivée de personnes supplémentaires ;
- ce projet doit être révisé à une taille bien plus humaine et en adéquation avec l'habitat ;
- le projet doit respecter les normes de Bruxelles-Environnement en matière de nombre et d'emplacements de vélo ;
- le local à vélo devrait être intégré au bâtiment A et être fermé ;
- l'utilisation d'une pierre jaune pour la façade avant du bâtiment C sera en contraste avec les maisons adjacentes ;
- il est dommageable que la maison en brique du 23 rue A. Snieders soit démolie et non pas rénovée ;

1. Considérant que le projet vise à :

- démolir les bâtiments industriels,
- construire un ensemble de 42 logements composé :
  - d'un bâtiment, mitoyen rue Auguste Snieders, de 11 logements, en dérogation au RRU et au RCU, titre II art. 3 (chambres non-conformes), au RRU, titre IV, art. 6 (sas d'entrée non-conformes) et art. 10 (portes intérieures des parties communes non-conformes),
  - d'un deuxième bâtiment, mitoyen coté av. Georges Rodenbach, de 26 logements, en dérogation au RRU, titre II, art. 3 (chambres non-conformes), art. 8 (WC non-conformes) et art. 10 (séjours et chambres en façade arrière non-conformes), au RRU, titre IV, art. 6 (sas d'entrée non-conformes) et art. 10 (portes intérieures des parties communes non-conformes) ;
  - d'un troisième bâtiment, en intérieur d'îlot, de 5 logements, en dérogation au RRU, titre I art. 4 et 6 (hors gabarit constructible), au RRU et au RCU, titre II, art. 3 (1 chambre non-conforme), au RRU, titre IV, art. 10 (portes intérieures des parties communes non-conformes) et au RCU, titre I, art.9 (toiture local vélo non aménagée en toiture verte) ;
  - d'un parking de 18 emplacements en dérogation au RRU, titre VIII, art. 6 (nombre insuffisant de place de parking) ;

#### HISTORIQUE DES PERMIS D'URBANISME

##### Rue Auguste Snieders 19

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 28 mai 1905 visant à construire une maison ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 14 novembre 1913 visant à effectuer des transformations ;
4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 21 février 1978 visant à démolir des arrière-bâtiments ;

##### Rue Auguste Snieders 23

5. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 18 février 1898 visant à construire une maison ;
6. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 29 mars 1924 visant à construire un atelier ;
7. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 29 octobre 1926 visant à construire une annexe ;
8. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 1<sup>er</sup> août 1929 visant à construire un bâtiment à usage de bureaux ;
9. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 18 janvier 1939 visant à construire un arrière bâtiment et transformer la façade des ateliers ;
10. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 17 septembre 1946 visant à transformer l'usine (construire un bloc social) ;
11. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 29 octobre 1948 visant à construire un hall d'exposition et une cabine haute tension ;
12. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 21 avril 1955 visant à étendre sur toute la largeur de la façade, les sous-sols du bâtiment ;

13. Vu le permis de bâtir délivré le 27 octobre 1987 visant à construire un nouvel atelier, après démolition de bâtiments existants ;
14. Vu le permis d'urbanisme délivré le 4 décembre 2001 visant à subdiviser un atelier existant en deux étages de bureaux et un étage de stockage, modifier des baies et percer cinq nouvelles fenêtres, installer au niveau du rez-de-chaussée une rampe d'accès carrossable pour réaliser un parking de 5 voitures, placer en toiture une nouvelle verrière ;
15. Vu le permis d'urbanisme délivré le 25 mars 2003 visant à construire une trémie d'ascenseur extérieur contre la façade latérale de l'immeuble, créer un escalier de service intérieur et construire une annexe servant de zone de déchargement (modification du permis d'urbanisme du 4 décembre 2001) ;
16. Vu le permis d'urbanisme délivré le 24 août 2004 visant à transformer une entrée carrossable et créer trois emplacements de stationnement dans la zone de recul du côté de l'avenue Georges Rodenbach ;
17. Vu la situation régulière de ces bâtiments, à savoir de l'activité productive ;

#### HISTORIQUE DES PERMIS D'ENVIRONNEMENT

18. Vu l'autorisation délivrée par la Délégation Permanente du Conseil Provincial du Brabant en date du 2 avril 1955 autorisant l'exploitation d'un atelier pour le travail des métaux pour une durée de 30 ans à Mench Industry ;
19. Vu l'autorisation délivrée par la Délégation Permanente du Conseil Provincial du Brabant en date du 13 novembre 1986 autorisant l'exploitation d'un atelier pour le travail de métaux pour une durée de 30 ans à Mench Industry ;
20. Vu la notification effectuée en date du 3 octobre 2007 prenant acte que les activités de peinture de l'exploitation sont mises à l'arrêt ;
21. Vu le permis d'environnement délivré en date du 7 juin 2011 autorisant l'exploitation d'un complexe industriel à Mench Industry pour une durée de 15 ans ;

#### GÉNÉRAL

22. Considérant que la parcelle est située en zone de forte mixité, mais que le projet ne prévoit qu'une seule affectation pour ce site, ce qui est regrettable ;
23. Considérant que le projet s'implante sur une parcelle traversante ;
24. Considérant que l'avis SIAMU n'a pas encore été émis ;
25. Considérant l'avis de l'association *Access and Go* (personnes à mobilité réduite), qui reprend les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, titre IV et ses remarques ;
26. Considérant que le projet nécessite un permis d'urbanisme et d'environnement pour les installations classées suivantes :
  - un parking de 18 emplacements (rubrique 68A) ;
  - un transformateur statique de 400 kVA (rubrique 148A) ;
27. Considérant que le projet se trouve dans une zone de revitalisation urbaine ;
28. Considérant que le projet nécessite la démolition des bâtiments existants affectés à de l'activité productive ;
29. Considérant que les bâtiments ne présentent pas un intérêt architectural qui justifie leur maintien et que, dès lors, leur démolition est envisageable ;

#### LES LOGEMENTS (4536,50m<sup>2</sup>)

30. Considérant que le site se situe en zone de revitalisation urbaine dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;
31. Considérant que l'ensemble résidentiel comprend 42 logements répartis dans 3 bâtiments différents ;
32. Considérant que 24 de ces logements sont traversants et que les autres donnent uniquement sur la zone de cours et jardin ;
33. Considérant que chaque logement dispose d'une terrasse et a accès au jardin commun ;
34. Considérant que l'affectation d'équipement collectif est complémentaire à celle de logement pour améliorer la qualité de vie du quartier ;
35. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un espace d'équipement collectif au sein du bâtiment A au rez-de-chaussée ;

#### FAÇADES

36. Considérant que le projet permet de recréer les fronts bâtis de l'avenue Georges Rodenbach et de la rue A. Snieders ;
37. Considérant que le choix des matériaux a été réalisé en fonction des matériaux utilisés dans la rue et de leur durabilité (briques jaunes), béton, châssis en aluminium thermo laqué) ;

38. Considérant qu'un jeu subtil de briques anime les façades, qu'elles sont sobres et s'intègrent au bâti existant ;
39. Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot, lui aussi, reprend la même palette de matériaux ; que cela rend l'ensemble résidentiel cohérent ;

#### BÂTIMENT A – Avenue Georges Rodenbach

40. Considérant que le bâtiment projeté est un R+4 ;
41. Considérant qu'il est conforme en termes de profondeur du fait qu'un retrait de 3 m est prévu du côté du bâtiment mitoyen droit ;
42. Considérant par contre que la façade et la toiture dépassent de plus de 3 m la construction mitoyenne de droite (4,67 m) et que cela constitue des dérogations au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
43. Considérant cependant que le gabarit s'inscrit correctement dans le bâti existant ; que le projet tient compte de la pente de la rue et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
44. Considérant que les balcons projetés permettent un accès extérieur privatif pour les logements et, en ce sens, améliorent le confort de ceux-ci ;
45. Considérant qu'ils permettent également de lutter contre la surchauffe en été ;
46. Considérant que des panneaux solaires sont prévus en toiture et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public grâce aux acrotères ;
47. Considérant que la répartition du bâtiment avenue Georges Rodenbach comprend 3 duplex 3 chambres, 13 appartements 2 chambres, 3 appartements 1 chambre et 7 studios, soit un total de 26 logements ;
48. Considérant que certains WC ne respectent pas la profondeur minimale requise par le RRU, mais que les dérogations sont minimales et que cela n'affectera pas leur utilisation ;
49. Considérant que la seconde chambre de certains appartements 2 chambres présente un infime déficit en superficie qui ne sera pas perceptible ;
50. Considérant qu'au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage, certains séjours et chambres en façade arrière ne disposent pas d'un éclairage suffisant du fait de la profondeur des balcons et de leur ombre portée ;
51. Considérant néanmoins que ceux-ci constituent une protection contre la surchauffe en été (façade Sud-Est) ;
52. Considérant que la demande de dérogation pour ces locaux se justifie, car ces balcons améliorent le confort de ces logements et les protègent contre la surchauffe estivale ;
53. Considérant enfin que le principe de bon aménagement des lieux voudrait que l'on ne prévienne pas les chambres d'un logement de plain-pied avec le trottoir (bruit, manque d'intimité...) ;

#### BÂTIMENT B – en intérieur d'îlot

54. Considérant que le bâtiment projeté est un rez-de-chaussée pour les parkings et un R+1 pour la partie logement ;
55. Considérant que le parking couvert et les 5 logements s'implantent en intérieur d'îlot ;
56. Considérant cependant qu'ils ne portent pas atteinte aux parcelles voisines du fait de la taille importante de l'intérieur d'îlot, de la présence du haut mur mitoyen gauche et de la distance qui les sépare des jardins leur faisant face ;
57. Considérant que l'emprise de ce bâtiment laisse une très belle surface perméable, de pleine terre et plantée ;
58. Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot comprend 5 logements unifamiliaux ;
59. Considérant que les logements unifamiliaux offrent de bonnes qualités d'habitabilité et qu'ils disposent chacun d'un jardin privatif et d'un accès au jardin commun ;
60. Considérant qu'une seule chambre présente un infime déficit en superficie qui ne sera pas perceptible ;

#### BÂTIMENT C – Rue Auguste Snieders

61. Considérant que le bâtiment projeté est un R+3 ;
62. Considérant que ce bâtiment s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
63. Considérant que les balcons prévus permettent un accès extérieur privatif pour les logements concernés et, en ce sens, améliorent leur confort ;
64. Considérant que la répartition du bâtiment rue Auguste Snieders comprend 7 appartements 2 chambres et 4 appartements 1 chambre, soit un total de 11 logements ;
65. Considérant que, contrairement à ce qui est mentionné dans les plans, certaines chambres présentent un infime déficit en superficie mais que la dérogation est minime et donc justifiable ;
66. Considérant que l'apport en éclairage naturel est suffisant dans l'ensemble des locaux habitables, à l'exception du séjour de l'appartement central ;
67. Considérant que cela provient du fait que l'apport en lumière naturelle ne se fait que via la façade arrière ;

68. Considérant néanmoins que la dérogation est acceptable;

#### ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS PAR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

69. Considérant que les portes d'entrée des immeubles et les portes des sas ne sont pas desservies par une aire de rotation de 150 cm de diamètre en dehors du débattement de la porte, en dérogation au RRU ;

70. Considérant que les portes des locaux communs n'ont pas une largeur suffisante (passage libre min. de 85 cm/ feuille de porte de 93 cm min.) et dérogent donc également au RRU ;

71. Considérant que le bâtiment A est accessible aux PMR et qu'un des logements a été conçu de telle sorte à pouvoir accueillir une personne à mobilité réduite ;

72. Considérant que le logement PMR est conforme à la réglementation en vigueur et offre de bonnes qualités d'habitabilité ;

73. Considérant, enfin, que les menuiseries (châssis et portes) ne figurent pas sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment en intérieur d'îlot et qu'il y a lieu de prévoir des portes d'entrée qui respectent le RRU, titre IV art.6 ;

#### LOCAUX COMMUNS (132.5m<sup>2</sup>)

74. Considérant qu'une salle polyvalente est prévue au rez-de-jardin dans le bâtiment situé avenue Georges Rodenbach, de même que des espaces de travail partagés ;

75. Considérant qu'un local buanderie commun est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment situé rue Auguste Snieders ;

76. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage, soit en sous-sol (10 caves dans le bâtiment G. Rodenbach), soit en interne (buanderie) ;

77. Considérant que le projet a prévu deux locaux pour les ordures ménagères (un dans chaque bâtiment situé à front de voirie) ;

78. Considérant que des locaux de stockage sont prévus ;

#### MOBILITÉ ET PARKING

79. Considérant que la parcelle est située en zone d'accessibilité A (du RRU), ce qui correspond à une zone très bien desservie en transport en commun ;

80. Considérant que l'avenue Georges Rodenbach, au niveau du site concerné par la présente demande, dispose de deux voies de circulation pour les voitures (1 pour chaque sens), mais pas de piste cyclable ;

81. Considérant cependant qu'il se situe non loin de la *Promenade Verte* et donc d'une infrastructure favorable à l'usage du vélo ;

82. Considérant que la rue Auguste Snieders est une impasse dont la voirie est très étroite, à double sens et sans piste cyclable ;

#### Voitures

83. Considérant que le parking dispose de 18 emplacements, dont 2 réservés aux PMR et 5 aux véhicules en autopartage ;

84. Considérant que les 2 emplacements PMR ne sont pas à proximité du logement adapté à ces usagers, ce qui est regrettable ;

85. Considérant que le nombre d'emplacements de parking proposé par le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, titre VIII, art. 6 ;

86. Considérant que le rapport d'incidence justifie cette dérogation par la mise à disposition de voitures partagées ; que, selon le plan *Good Move*, mettre un véhicule en autopartage libère 6 places de parking (page 40 du rapport d'incidence) ;

87. Considérant de plus que le projet prévoit de créer 102 emplacements pour vélos (dont 8 réservés aux visiteurs), répartis sur 5 zones de stationnement (voir page 41 du rapport d'incidence) ;

88. Considérant que 4 emplacements seront équipés de bornes électriques ;

#### Vélos/poussettes

89. Considérant qu'il est prévu 94 emplacements vélos et que les espaces de rangement sont répartis sur le site ;

90. Considérant que tous ces espaces de rangement ne sont pas des locaux (ex. vélos dans la zone de cours et jardins ou espaces de rangement vélos non fermés des bâtiments B et C) ;

91. Considérant que le projet propose une offre d'emplacements automobiles déficitaire au regard du RRU et se justifie par une offre en stationnement vélo supérieure aux recommandations ;

92. Considérant que dans les immeubles de rapport, il est bien prévu un local poussettes à proximité des entrées, ce qui répond ainsi aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

93. Considérant que la zone de cours et jardins comprend un grand jardin commun et quelques petits jardins privés ;

GESTION DU SOL ET DES EAUX

94. Considérant que, actuellement, les surfaces imperméables couvrent 96% de la parcelle ; que le projet prévoit de réduire le taux d'imperméabilisation pour atteindre 44% de surfaces perméables, ce qui représente une amélioration ;
95. Considérant que la parcelle se trouve, en partie, en zone d'aléa d'inondation faible et en partie en zone d'aléa moyen ;
96. Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;
97. Considérant que le projet est situé en zone de faible profondeur de nappe, un drain passif sous le bâtiment sera nécessaire pour minimiser tout effet barrage ;
98. Considérant que les eaux usées du bâtiment A seront rejetées vers l'égout de l'avenue G. Rodenbach tandis que celles des bâtiments B et C le sont par l'égout de la rue Auguste Snieders ;
99. Considérant que le projet prévoit plusieurs moyens de retentions d'eau, à savoir des surfaces perméables sur 44% de la superficie de la parcelle (jardin collectif), des surfaces imperméables munies de toitures vertes extensives et une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 12 m<sup>3</sup> ;
100. Considérant que les eaux de pluie récupérées pour l'arrosage du jardin tandis que le trop-plein de la citerne de récupération et du système d'arrosage sera évacué vers les égouts ;
101. Considérant que la parcelle a été placée en catégorie 3 à l'inventaire de l'État du sol suite à l'étude de sol réalisée en 2008 ; qu'un projet de gestion des risques a été mis en place en 2010 pour supprimer les risques de dispersion de la pollution ; que les travaux d'excavation du noyau de pollution ont été effectués en 2014, avec succès ;
102. Considérant que plusieurs autres zones de la parcelle sont polluées selon l'étude de sol de 2008, mais qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un projet de gestion des risques ; que des restrictions d'usages sont toujours d'application (interdiction de cultiver un potager, de consommer l'eau souterraine, d'excaver les terres sans autorisation préalable) ;

FAUNE ET FLORE

103. Considérant que, le projet se situant à au moins 350 m d'espace vert, le rapport d'incidences n'identifie pas d'impact sur la faune et la flore ;
104. Considérant que le projet prévoit de créer un jardin collectif, augmentant ainsi les surfaces perméables et la verdurisation de l'îlot ; que le rapport d'incidence prévoit que cet espace, grâce à la plantation d'espèces indigènes, puisse devenir une zone « relais » pour la biodiversité ;

ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE

105. Considérant que la parcelle est reprise à l'Inventaire de l'Etat du Sol en catégorie 3, soit « polluée sans risque » ;
106. Considérant que la parcelle du projet est située dans une zone où l'exposition aux bruits est de 55 à 60 dB(a) (calme à bruyante) ; que cette exposition est en grande partie due au trafic ferroviaire (proximité des voies), aérien (axes de décollage et d'atterrissage de l'aéroport de Bruxelles National) et routier ;
107. Considérant que les futures nuisances sonores seront surtout liées aux allées et venues des habitants ; que le projet ne prévoit pas d'installations techniques bruyantes ;
108. Considérant que le projet prévoit de remplacer une activité industrielle par du logement ; que cela représente une atténuation des nuisances imputées à la précédente activité ;

AIR

109. Considérant que le rapport d'incidence ne prévoit pas d'aggravation de la pollution atmosphérique causée par le projet ;
110. Considérant que chaque appartement sera muni d'une pompe à chaleur et d'une ventilation individuelle ; que les rejets des ventilations se feront en toiture ;

ÉNERGIE

111. Considérant que le projet prévoit l'implantation de 101 panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment A ; que ceux-ci alimenteront les besoins en électricité des habitants et des pompes à chaleur ; que le site sera quasi-autonome au niveau de la consommation en électricité ;
112. Considérant que le chauffage et la production d'eau chaude seront assurés par des pompes à chaleur individuelles, alimentées par le transformateur statique (voir page 20 du rapport d'incidence).

### DÉCHETS

113. Considérant que, les bâtiments actuellement présents sur la parcelle ayant été construits avant le 1<sup>er</sup> octobre 1998, ils sont susceptibles de contenir des matériaux amiantés ;

### CHANTIER

114. Considérant que le projet prévoit un chantier de rénovation lourde dont la superficie totale est supérieure à 500m<sup>2</sup> ; qu'une déclaration préalable de chantier devra être introduite auprès de la Cellule Environnement du Département Urbanisme & Environnement de l'administration communale de Schaerbeek, et ce au moins 3 mois avant le début des travaux ;

115. Considérant qu'un inventaire amiante datant de 21 juin 2019 a décelé la présence d'amiante (p.64 du rapport d'incidence) ; qu'une demande de « permis amiante » devra dès lors être introduite auprès de Bruxelles Environnement, au moins 3 mois avant l'entame des travaux ;

### CHARGES D'URBANISME

116. Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ainsi qu'au mode de calcul déterminant celles-ci ;

117. Considérant que la superficie soumise à charge d'urbanisme pour changement d'affectation en logement dépasse le seuil des 1000 m<sup>2</sup> ;

118. Considérant que chaque tranche de m<sup>2</sup> de superficie plancher est soumise à des charges équivalentes d'un montant de 50 € ; que, dès lors, le montant total est fixé à : 4536,5 x 50 = 226.825 € ;

### **AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- dans le bâtiment A, prévoir un équipement d'intérêt collectif pour compléter l'offre de logements ;
- revoir les locaux vélos au rez-de-jardin en fonction des recommandations du SIAMU ;
- revoir les sas d'entrée afin qu'ils soient conformes au RRU, titre IV, art. 6 ;
- prévoir des portes intérieurs pour les parties communes et pour les entrées logements conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, titre IV, art. 10 ;
- introduire une déclaration préalable de chantier au moins 3 mois avant le début des travaux ;
- introduire une demande de permis de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement, au moins 3 mois avant le démarrage des travaux.

### Abstention : Néant

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*