

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Colonel Bourg 98 – 100A -100B Rue Colonel Bourg 98 - 100**OBJET :** renouvellement de permis pour l'exploitation d'un immeuble**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 03/01/2022 au 17/01/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :** -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant qu'il s'agit d'une régularisation d'un immeuble de logements avec pour installation classée un parking couvert de 36 places (rubrique 68-A) ;
2. Vu le permis d'environnement de classe 1B (PE n°70873), délivré en date du 20/10/2000 pour 15 ans et visant à exploiter un immeuble à appartements à construire (demande mixte de permis) comprenant un parking couvert de 37 places ainsi qu'une chaudière de 500 kW ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 17/10/2000 (demande mixte de permis) visant à « construire un immeuble R + 4 comprenant 35 appartements (1studio, 3 à 1 chambre, 26 à 2 chambres et 5 à 3 chambres), un parking de 37 places, des caves privatives et des locaux techniques au sous-sol, s'étendant sur toute la surface de la parcelle et recouverts d'une couche de terre arable de minimum 45 cm d'épaisseur » ;
4. Considérant qu'une erreur s'est glissée dans le permis d'environnement qui indique, dans sa version littérale, 35 emplacements alors que les plans et le permis d'urbanisme en renseignent 37 ;
5. Considérant qu'un emplacement a été supprimé afin d'établir un escalier débouchant dans le jardin, ce qui porte en situation de fait le nombre d'emplacements à 36, tel que repris dans la demande ;
6. Considérant que le plan du parking comporte une erreur puisque celui-ci renseigne 16 emplacements et non 36 ; qu'il y a lieu de corriger cela bien que ces emplacements soient néanmoins correctement dessinés ;
7. Considérant que la chaufferie n'a jamais été installée et que les installations de chauffage sont finalement individuelles ; que la rubrique 40-A n'est donc pas d'application ;
8. Considérant que le bassin d'orage de 35 m<sup>3</sup> n'est pas repris dans la demande, ni sur les plans alors que celui-ci constitue une installation classée (rubrique 179) ;
9. Considérant que les parkings de moins de 51 places ne constituent plus, à l'heure actuelle, des installations de classe 1B mais que, à la date d'introduction de la demande (24/08/2018), cela était toujours le cas ; que cela implique que la procédure relative aux permis de classe 1B a été suivie et que la compétence de délivrance du permis d'environnement relève de Bruxelles Environnement ;
10. Considérant que l'exploitation se situe en zone d'habitation au PRAS et que celle-ci est donc compatible avec cette affectation et la destination urbanistique du bien ;
11. Considérant que les normes de bruit en vigueur dans cette zone (zone 2) sont à respecter ;
12. Considérant que les plans de l'exploitation ne sont pas conformes aux plans du permis d'urbanisme du bien, à savoir :
  - a. suppression d'un emplacement de parking pour créer un escalier vers le jardin,
  - b. création d'un second local déchet en lieu et place d'un des 3 locaux vélos/poussettes,
  - c. absence de citerne de récupération des eaux de pluie ;
13. Considérant que l'immeuble dispose d'une dizaine d'emplacements vélo dans un local et propose un projet de 4 nouveaux systèmes d'attaches ;
14. Considérant que l'offre en emplacements vélo est insuffisante au regard du nombre de logements ;
15. Considérant que selon le rapport d'incidence, les locaux ne sont pas agrandissables car il n'y a plus d'espace disponible pour augmenter leur capacité ; que les plans du permis d'urbanisme d'origine font pourtant état de 3 poches de stationnement vélos, mais que l'une d'entre-elles a été remplacée par un second local déchets ;

16. Considérant que le parking couvert est en partie ventilé de manière naturelle, via des prises d'air et une porte grillagée;
17. Considérant que le système de ventilation mécanique du parking couvert n'est pas suffisant (présence d'un extracteur de 470 m<sup>3</sup>/h);
18. Considérant que, dans le permis précédemment délivré, une ventilation mécanique était imposée, avec un débit de ventilation de minimum 5000 m<sup>3</sup>/h; que, en appliquant une norme d'optimisation de ventilation du parking sur base d'un ratio 200 m<sup>3</sup>/h par emplacement, celui-ci devrait disposer d'une ventilation de minimum 7200 m<sup>3</sup>/h;
19. Considérant que les rejets de l'air vicié issu du système de ventilation à installer doivent s'effectuer en toiture afin de ne pas créer de nuisances;
20. Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable avec remarques en date du 23/09/2021 (ref. : CI.2000.1067/8/APM/cp) et qu'il convient d'y donner une suite favorable;
21. Considérant que le rapport de contrôle des installations électriques du 26/07/2021 (Rapport Atlas Contrôle nr. 3.036) fait apparaître des infractions auxquelles il y a lieu de remédier;
22. Considérant qu'aucune preuve de paiement des frais de dossier communaux n'est jointe à la demande alors que des frais de 250 euros s'appliquent pour ce type de demande (frais appliqués avant le 01/01/2022); qu'il y a lieu de faire parvenir cette preuve à l'Administration communale;
23. Attendu qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ni pendant la précédente période d'exploitation.

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- respecter les conditions d'exploiter relatives aux parkings couverts (rubrique 68-A);
- respecter les normes de bruit de la zone (zone 2);
- respecter les remarques formulées par le SIAMU;
- remédier aux infractions reprises dans le rapport de contrôle des installations électriques;
- mettre en conformité le système de ventilation du parking en installant un système d'un débit de minimum 200 m<sup>3</sup>/h par emplacement (soit 7200 m<sup>3</sup>/h) et en faisant déboucher l'évacuation de l'air vicié en toiture du bâtiment;
- corriger sur les plans le nombre d'emplacements renseigné (36 et non 16);
- intégrer le bassin d'orage de 35 m<sup>3</sup> à la demande et sur les plans de celle-ci;
- mettre en place un projet de création de nouveaux emplacements vélo et respecter les 3 poches de stationnement vélos imposées lors de la construction du bâtiment;

Abstention :-

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentante 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,*