

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Charbo, 63 - 65

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (rez-de-chaussée garage/parking et 1 logement) et un bâtiment arrière (garage/parking), rehausser le bâtiment avant de 2 étages, ajouter 7 logements sur la parcelle (passer de 1 à 8), effectuer des travaux structurels et modifier l'aspect esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

-

RÉACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur :

L'architecte :

Monsieur VEKEMAN, inspecteur au service de l'environnement, assiste à la séance.

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 22/05/2022 visant à :

- sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (rez-de-chaussée garage/parking et 1 logement) et un bâtiment arrière (garage/parking) :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée avant gauche en commerce,
 - rehausser le bâtiment avant de 2 étages,
 - ajouter 8 logements sur la parcelle (passer de 1 à 9),
 - effectuer des travaux structurels, modifier l'aspect esthétique de la façade avant ;

2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 10/11/2022 ;

3. Vu la demande de permis d'urbanisme modifiée introduite en application de l'art. 126/1 du CoBAT le 20/01/2023 et visant à :

- sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (rez-de-chaussée garage/parking et 1 logement) et un bâtiment arrière (garage/parking) :
 - rehausser le bâtiment avant de 2 étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - ajouter 7 logements sur la parcelle (passer de 1 à 8),
 - effectuer des travaux structurels,
 - modifier l'aspect esthétique de la façade avant ;

SIAMU :

4. Considérant que pour le projet initial, le service d'Incendie et d'aide Médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capital (SIAMU) avait rendu un avis défavorable en date du 28 septembre 2022 (réf : CP.2020.0784/3) ;
5. Considérant que cet avis concernait essentiellement la problématique d'établir 4 logements dans le bâtiment arrière, ce qui nécessitait soit de prévoir un accès carrossable aux camions pompiers soit de prévoir deux maisons de type unifamiliales à la place d'un immeuble de rapport ;
6. Considérant que le projet modifié répond à cette imposition en proposant deux maisons unifamiliales dans l'arrière-bâtiment, qu'un nouvel avis du SIAMU a été rendu le 17 mars 2023 (réf : T.2023.0198/1) et que celui-ci est maintenant favorable ;

PARKING :

7. Considérant qu'un parking de 6 emplacements est creusé en sous-sol ; qu'un ascenseur à voiture est prévu et que cette infrastructure n'est pas idéale en termes de mobilité ;

8. Considérant que lorsque le parking dispose d'un ascenseur pour véhicule, que toutes les mesures doivent être prises afin de garantir la qualité de l'air dans l'ascenseur de manière à ce qu'elle ne puisse jamais devenir toxique ni explosive, que la sécurité des personnes et un risque d'incendie limité en respectant les consignes de l'installateur et de l'avis SIAMU, et qu'un sprinklage doit être prévu ;

9. Considérant que la zone d'attente de l'ascenseur en voirie ne peut entraîner des problèmes de mobilité ;

AFFECTATION :

10. Considérant que le projet modifié supprime le commerce prévu initialement au profit d'un logement supplémentaire aménagé pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et que l'aménagement du rez-de-chaussée est revu (entrée/logement/local pour les vélos/local pour les poussettes);

11. Considérant que, bien qu'il soit regrettable qu'une mixité des affectations ne soit pas préservée dans ces bâtiments, l'aménagement du rez-de-chaussée est acceptable ;

12. Considérant cependant que dans l'élévation de la façade avant, l'appellation commerce est toujours présente, mais pas dans les explications du projet ni dans la vue en plan et qu'il y a lieu de supprimer cette dénomination des plans ;

FAÇADE AVANT :

13. Considérant que concernant la façade avant, le souhait est de préserver les matériaux existants pour la partie inférieure et de les restaurer ;

14. Considérant que pour la partie supérieure, le parement sera choisi afin de s'intégrer dans la matérialité de la partie inférieure, que cette solution favorise le réemploi des matériaux du bâtiment et que la proposition esthétique pour cette façade avant est dès lors acceptable ;

INTÉRIEUR D'ILOT :

15. Considérant que le traitement de la zone de cours et jardins est qualitatif ;

16. Considérant cependant que la parcelle se trouve en catégorie 0+3 (parcelle potentiellement polluée et polluée sans risque) et que le rapport de reconnaissance d'état du sol indique des restrictions sur les usages et actes au niveau de la zone polluée, en raison de risques humains ou environnementaux non tolérables qu'ils présentent dans l'affectation standard site tel que :

- l'enlèvement de la dalle de béton existante au droit de la pollution,
- l'excavation de terres polluées qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable de Bruxelles-Environnement ;

17. Considérant dès lors qu'un projet de gestion du risque ou un projet d'assainissement doit être transmis à Bruxelles- Environnement puisqu'il est prévu de lever les restrictions d'usage ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

18. Considérant que le projet prévoit la mise en place de citernes et la réutilisation de l'eau de pluie pour les sanitaires des logements et pour l'arrosage du jardin, ce qui est une démarche positive pour l'environnement, mais qu'il y a néanmoins lieu de viser à ne pas rejeter les eaux pluviales vers le réseau d'égouttage public en prévoyant notamment une augmentation des superficies de toiture verdurisée;

19. Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un bassin d'orage de 10.000 l ce qui constitue une installation classée soumise à permis d'environnement (rubrique 179) ;

PANNEAUX SOLAIRES :

20. Considérant que des panneaux solaires sont installés sur les toits des 2 bâtiments ;

21. Considérant que le projet prévoit l'installation de panneaux solaires et de pompes à chaleur en toiture sur les différents bâtiments ;

22. Considérant qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre panneaux solaires et toitures verdurisées extensives ; qu'il y a dès lors lieu d'augmenter la superficie des toitures verdurisées ;

23. Considérant que concernant les pompes à chaleur placées en toiture des bâtiments avant et arrière, en fonction de leurs caractéristiques, celles-ci sont potentiellement des installations classées qui nécessitent un permis d'environnement (rubrique 132), selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1B, 1D, 2, 1C et 3 ; qu'afin de déterminer si vos installations sont classées, il convient de transmettre au service urbanisme - cellule environnement les fiches techniques des installations de réfrigération envisagées ;

24. Considérant que les pompes à chaleur sont susceptibles de causer des nuisances sonores, il convient de fournir une étude acoustique, réalisée par un expert acousticien, démontrant la propagation du bruit dans

l'environnement de l'installation ; qu'en cas de dépassement des seuils de bruit en vigueur dans la zone du bien, des mesures antibruit devront être mises en place (un bardage acoustique, silent bloc, etc.) ;

CHANTIER :

25. Considérant que l'inventaire amiante répertorie la présence d'amiante à plusieurs endroits du bâtiment et qu'un permis spécifique de désamiantage doit être introduit auprès de Bruxelles-Environnement ;
26. Considérant que les travaux projetés concernent la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- verduriser les toitures plates ;
- fournir une note détaillant le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales en termes d'évapotranspiration et de temporisation dans le cadre d'une pluie centennale (60 l/m²) ;
- modifier l'élévation de la façade avant en cohérence avec la nouvelle affectation proposée (suppression de l'appellation commerce dans l'élévation) ;
- transmettre au service communal de l'environnement les fiches techniques des installations de réfrigération envisagées ;
- fournir une étude acoustique, réalisée par un expert acousticien, démontrant la propagation du bruit dans l'environnement de l'installation, en cas de dépassement des seuils de bruit en vigueur dans la zone du bien, des mesures antibruit devront être mises en place (un bardage acoustique, silent bloc, etc.) ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Abstention(s) : -

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,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*