

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/09/2019**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Pierre Theunis 1 - Place Terdelt 2 - Rue Guillaume Kennis 66 - Rue Caporal Claes 6 - Rue Guillaume Kennis 62

OBJET : Régulariser l'exploitation d'immeubles de logements comprenant des parkings et des installations techniques

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle
AUTRE : dans le périmètre du PPAS « ILOTS 349 A 356 - QUARTIER de l'ancien cimetière »

ENQUETE : du 26/08/2019 au 09/09/2019

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur

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

- 1) Vu le PPAS du 14/03/1968 « îlot 350 Quartier de l'ancien cimetière (SCH 009 003) » ;
- 2) Vu le permis de bâtir du 31/10/1973 visant à construire deux immeubles à appartements multiples de 11 étages + 1 étage technique et des locaux accessoires aux fonctions des bâtiments au sous-sol (caves, parking, ...), situés rue Pierre Theunis 1 et Place Terdelt 2 (Résidences Diane et Minerve) ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 27/06/1974 visant à construire un immeuble de 4 étages (maison de repos) + 1 étage technique, situé rue Guillaume Kennis 66 (Résidence Hermès) ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 22/04/1976 visant à construire un immeuble à appartements de 4 étages, situé rue Caporal Claes 6 (Résidence Vénus) ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 24/05/1977 visant à construire un immeuble à appartements de 5 étages, situé rue Guillaume Kennis 62 (Résidence Mercure) ;
- 6) Vu la demande de permis d'urbanisme, introduite en date du 09/05/2019, visant à modifier l'affectation d'un immeuble affecté comme maison de repos en 38 logements, situé rue Guillaume Kennis 66 (Résidence Hermès) ;
- 7) Vu la présente demande de permis d'environnement, introduite en date du 27/11/2018, visant à régulariser l'exploitation des parkings et installations techniques de 5 immeubles de logements ;

Description de la demande :

- 8) Considérant que la demande porte sur l'exploitation d'installations classées de 5 résidences dont 4 immeubles de logements et une maison de repos formant un îlot limité :
 - Au Nord : par la rue Guillaume Kennis (Résidences Hermès et Mercure) ;
 - A l'Ouest : par la rue Caporal Claes (Résidence Vénus) ;
 - Au Sud : par la rue Pierre Theunis (Résidence Diane) ;
 - A l'Est : par la Place Terdelt (Résidence Minerve) ;
- 9) Considérant que l'exploitation actuelle comporte les installations classées suivantes :
 - Un parking couvert (rubrique 68-B), commun aux immeubles, composé de 156 places pour véhicules à moteur (dont 10 motos) situées au sous-sol (étage -1) et dont l'accès s'effectue par une rampe coté Place Terdelt ;
 - Un parking à l'air libre (rubrique 152-A) de 18 places, situées en intérieur d'îlot et dont l'accès s'effectue depuis la Place Terdelt via une barrière à fermeture automatique ;
 - Les 2 chaudières au gaz (rubrique 40-A) de la résidence Mercure (192 et 199 kW) situées dans un local chaufferie au -1 ;

- Les 2 chaudières au gaz (rubrique 40-B) de la résidence Minerve (2 x 593 kW) situées dans un local chaufferie en toiture ;
 - Les 2 chaudières au gaz (rubrique 40-B) de la résidence Diane (2 x 804 kW) situées dans un local chaufferie en toiture ;
- 10) Considérant que ces installations forment une unité technique et géographique d'exploitation (UTG) et doivent être reprises au sein d'un seul et même permis d'environnement ;
- 11) Considérant qu'afin d'établir les responsabilités des différents propriétaires exploitants les installations, ceux-ci sont repris comme codemandeurs de la présente demande et seront considérés comme cotitulaires en cas de délivrance du permis d'environnement ;

Analyse des incidences :

- 12) Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- 13) Considérant que la demande concerne des bâtiments existants comprenant uniquement des logements et qu'il respecte par conséquent le PRAS ;
- 14) Considérant que la demande porte sur l'exploitation de 156 places de parking dont 10 places pour motos mais que ces places ne sont pas dessinées sur les plans d'origine relatifs à l'autorisation de bâtir ;
- 15) Considérant que le parking n'est actuellement équipé d'aucune ventilation mécanique et que la ventilation naturelle actuelle est jugée insuffisante, ce qui n'est pas acceptable ; qu'une ventilation mécanique d'un débit minimal de 200 m³/h par emplacement autorisé devra être installée ; que les rejets d'air vicié devront se trouver de préférence en toiture ou à minimum 8 mètres de toutes portes ou fenêtre ; que ces adaptations nécessiteront probablement l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ;
- 16) Considérant que les 146 emplacements dessinés et numérotés (dont 17 box fermés) ne correspondent pas à ceux dessinés sur les plans des précédentes autorisations urbanistiques et qu'il y aura lieu de régler cela lors de la future demande de permis relative à la mise en place du système de ventilation mécanique ;
- 17) Considérant que ces emplacements sont utilisés par les habitants des logements et que le COBRACE n'est dès lors pas d'application ;
- 18) Considérant que 56 emplacements vélos sont répartis dans 3 locaux vélos aménagés à raison de 18 emplacements pour la résidence Mercure, 20 pour la résidence Minerve et 18 pour la résidence Diane ; que ces emplacements doivent être correctement aménagés selon les prescriptions de Bruxelles-Environnement afin de rendre leur usage le plus efficace possible pour les cyclistes ;
- 19) Considérant que de nombreux scooters et motos garés de façon anarchique, des containers à ordures et une voiture sans plaque d'immatriculation étaient présents au sein du parking couvert lors de la visite de Bruxelles-Environnement, ce qui n'est pas acceptable ;
- 20) Considérant que des extincteurs et dévidoirs en ordre d'entretien sont présents au sein du parking couvert, ce qui permet de répondre adéquatement tout départ d'incendie ;
- 21) Considérant que le parking extérieur de 18 places est situé en intérieur d'îlot dans une zone assimilée à une zone de cours et jardins du PPAS (SCH 009 003) en vigueur ; que l'article 3 de ce PPAS mentionne que cette zone est réservée uniquement à des plantations et à l'aménagement de jardins ; que ce parking est donc illicite et incompatible avec ce PPAS ; qu'il convient dès lors d'aménager cet espace tel que prévu par le PPAS ;
- 22) Considérant que des attestations d'entretien des chaudières en cours de validité au moment de l'introduction de la demande ont été fournies ;
- 23) Considérant que le projet de transformation de la résidence Hermès actuellement vide (maison de repos) prévoit que de nouvelles chaudières soient installées mais que celles-ci ne devraient pas constituer des installations classées et qu'il n'y pas lieu de les intégrer au permis d'environnement ;
- 24) Considérant que le rapport de contrôle des installations électriques fait apparaître une série d'infractions auxquelles le demandeur est tenu de remédier ;
- 25) Considérant qu'il s'agit de bâtiments dont le permis d'urbanisme autorisant la construction date d'avant le 01/10/1998 ; qu'il est probable que des matériaux amiantés soient présents ; que les travaux nécessaires à la mise en place du système de ventilation et au projet de réaménagement de l'ancienne maison de repos devront accorder une importance particulière à cet égard en respectant formellement le contenu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (10/04/2008) relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante ;

- 26) Considérant que la ou les parcelles concernées par la demande ne sont pas reprises à l'inventaire d'état des sols pollués et qu'aucune installation à risque n'est prévue ;
- 27) Vu les avis favorables sous conditions du Siamu des 21/03/2019 (ref.:CI.2012.0172/6/PK/ac) et du 14/03/2019 (ref.:CI.1992.1860/5/PK/al) ;
- 28) Attendu qu'aucune réaction n'a été introduite durant l'enquête publique.

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer les 18 emplacements du parking extérieurs et réaménager cette zone en espace vert conformément à l'article 3 du PPAS précité;
- créer des emplacements vélos dans l'intérieur d'îlot à verduriser ;
- respecter les conditions imposées par le SIAMU ;
- régulariser les infractions reprises dans le rapport de contrôle des installations électriques ;
- placer, endéans les deux ans, un système de ventilation mécanique du parking couvert d'un débit minimal de 200 m³/h par emplacement et disposant de rejets situés de préférence en toiture ou à minimum 8 mètres de toutes portes ou fenêtre ;
- assurer l'aménagement des 3 locaux vélos selon les prescriptions de Bruxelles-Environnement ;
- évacuer les containers à ordures du parking couvert.

Abstention(s) : Néant

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*