

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/12/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** square François Riga 030**OBJET :** dans un immeuble de bureau de R+7, changer l'affectation des étages de bureau en logement (27 logements) et ouvrir une cour**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 08/11/2019 au 22/11/2019**REACTIONS :** 3**La Commission entend :**

Le demandeur

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 :

- le projet a évolué positivement depuis la demande initiale ;
- les deux travées principales de balcons ressortent trop en saillie de la façade et rompent ainsi le rythme des balcons et oriels de la rue ;
- Il est difficile de savoir, à la vue des plans, de savoir si les balcons de la travée de droite se trouvent à la distance réglementaire du mur mitoyen ;
- la couleur des briques de façade n'est pas précisée dans le dossier. Une teinte claire et lumineuse aurait un impact positif sur l'espace public. La teinte et le matériau des châssis et balcons n'est pas mentionné non plus ;
- La CRMS devrait être consultée vu que le bien se situe sur le Square Riga (en zone de protection) et dans l'axe de l'avenue Huart Hamoir (classée) ;

- 1) Considérant que le projet initial vise à dans un immeuble de bureau de R+7, changer l'affectation des étages de bureau vers 30 logements, rehausser d'un étage et ouvrir une cour ;
- 2) Vu que la demande initiale a fait l'objet d'une commission de concertation le 6 juin 2019, qui a rendu un avis défavorable ;
- 3) Vu que des plans modifiés ont été introduits le 28 août 2019 en vertu de l'art. 126 du CoBat, modifiant l'objet comme suit : dans un immeuble de bureau de R+7, changer l'affectation des étages de bureau vers 27 logements et ouvrir une cour ;
- 4) Considérant que les remarques ayant motivés l'avis défavorable sur le projet initial portaient sur :
 - Le manque d'adéquation entre les places de parking et de vélos et le nombre de logements ;
 - Que le local vélo était peu accessible et qu'il y avait lieu de le placer dès lors au rez-de-chaussée ;
 - Que les balcons étaient trop saillants et qu'il y avait lieu de respecter le débordement maximal autorisé de 1m ;
 - Que les balcons de droite devraient observer un recul latéral de 1,90m ;
 - Que le 7^{ème} étage était élargi, dépassant ainsi du gabarit autorisé ;
 - Que l'ajout d'un 8^{ème} étage était hors gabarit ;
 - Et que la façade méritait un travail esthétique plus soucieux afin de l'intégrer à son contexte ;

- 5) Considérant que le projet modifié améliore ces points en ce que le gabarit initial est inchangé, que le nombre de logements est revu à la baisse, que le local vélo se trouve au rez-de-chaussée, que les balcons sont désormais conformes et que la façade se veut plus intégrée dans son environnement ;
- 6) Considérant dès lors que la demande modifiée est acceptable et que le nouveau projet s'intègre dans son contexte ;
- 7) Vu le permis d'environnement de classe 2 du 28 avril 2006 autorisant, pour 15 ans, l'exploitation de 2 chaudières à gaz et d'un parking de 17 places ;
- 8) Considérant que le parking constitue une installation classée soumise à permis d'environnement, toute modification apportée à ce dernier doit faire l'objet de l'introduction d'une demande de modification de permis auprès de la commune ;
- 9) Considérant que des matériaux amiantés sont susceptibles de se trouver au sein de l'immeuble à transformer mais qu'aucun inventaire amiante ne permet de le vérifier ; qu'il est indispensable de réaliser et joindre un tel inventaire, au plus tard lors de la déclaration de chantier à introduire préalablement au démarrage du chantier ; qu'en fonction du résultat de cet inventaire il se peut également qu'un chantier de désamiantage nécessitant un permis d'environnement spécifique soit requis ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Proposer une couleur de brique de teinte claire s'accordant avec le bâti environnant pour les façades avant ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Abstention(s) : 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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction Patrimoine Culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*