

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/06/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Colonel Bourg 104-106-108-108A-110**OBJET :** Exploitation d'un immeuble de logements**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 26/04/2021 au 25/05/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :** -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**Historique :

1) Vu le permis de bâtir du 27/11/1975 en vue de "construire un ensemble d'immeubles à appartements" ;

Objet de la demande :

- 2) Considérant que la présente demande vise à régulariser les installations classées de deux immeubles de logements disposant des installations classées suivantes :
- Deux chaudières au gaz d'une puissance de 620 kW chacune (rubrique 40B);
  - Une nouvelle installation de cogénération d'une puissance de 137,4 kW (rubrique 40B);
  - Un parc de stationnement de 141 emplacements (104 pl couvertes en sous-sol et 37 non-couvertes) (rubrique 68B);

3) Considérant que les deux immeubles sont situés en zone d'habitation au PRAS (zone 2);

Parking :

- 4) Considérant que les deux immeubles sont situés en zone d'accessibilité C (zone moyennement desservie en transport en commun) ;
- 5) Considérant que les emplacements de parking sont exclusivement réservés aux riverains, le COBRACE n'est dès lors pas d'application ;
- 6) Considérant que le parking souterrain dispose d'une ventilation mécanique dont le débit d'extraction est inférieur au seuil de classement de la rubrique 153 (<20 000m<sup>3</sup>/heure) ;
- 7) Considérant que le système de ventilation mécanique du parking couvert (108 places) n'est pas suffisant et qu'il a été constaté lors de la visite que les ventilateurs/extracteurs étaient hors service ;
- 8) Considérant que les rejets d'air vicié en provenance du parking sont situés sur le toit ;
- 9) Considérant que l'immeuble RTB II dispose d'un local vélo situé au sous-sol, d'une capacité d'environ 25 vélos ; que l'immeuble RTB III dispose de 3 locaux vélos situés au rez-de-chaussée et ayant une capacité totale d'accueil de 36 vélos;
- 10) Considérant que l'offre en emplacements vélos est insuffisante au regard du nombre de logements (61 pl. vélos pour 183 logements) ;
- 11) Considérant cependant que selon le RI les locaux ne sont pas agrandissables car il n'y a plus d'espace disponible pour augmenter leurs capacités ;

Chauffage :

- 12) Considérant que les installations de chauffage (chaudières) ont été vérifiées et entretenues en date du 09/03/2020 et du 10/03/2020 ;
- 13) Considérant que les rejets de fumé en provenance des chaudières sont situés en toiture ;
- 14) Considérant que l'installation de cogénération est en cours d'installation ;

Sécurité :

- 15) Considérant que les installations électriques basse tension de la chaufferie ont été vérifiées en date du 04/02/2021 et jugées conformes au RGIE ;
- 16) Considérant que les installations électriques des communs ont été vérifiées en date du 27/01/2021 et jugées conformes au RGIE ;

- 17) Considérant que le rapport d'incidences mentionne que les moyens de lutte contre le feu sont suffisants et font l'objet d'un entretien régulier par une société spécialisée ;
- 18) Considérant qu'en ce jour, nous ne disposons pas d'avis SIAMU malgré la demande effectuée en date du 25/03/2021;
- 19) Considérant que les immeubles sont existants et que les installations sont exploitées depuis de nombreuses années, les nuisances sur la faune, la flore, le paysage et le patrimoine restent inchangées;
- 20) Considérant que les bâtiments ne disposent pas de moyen de collecte d'eaux pluviales; que celles-ci sont directement redirigées vers le réseau d'égouttage ;
- 21) Considérant que les immeubles ne se situent pas dans une zone d'aléa d'inondation ;
- 22) Considérant que l'exploitation possède un contrat d'enlèvement des déchets avec Bruxelles-Propreté ;
- 23) Considérant qu'aucune remarque n'a été adressée aux administrations communales de Schaerbeek et d'Evere lors de l'enquête publique commune ayant lieu du 26/04/2021 au 25/05/2021 ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- Respecter les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation ;
- Respecter les conditions d'exploitation relatives aux installations de combustion et aux parcs de stationnement ;
- Remettre le système de ventilation mécanique du parking en conformité et fournir une preuve que ces travaux ont été réalisés (remettre les extracteurs/ventilateurs en état de marche);
- Remédier aux éventuelles remarques du SIAMU.

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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Mélissa VAN VLOTEN, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*