

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/05/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont, 227

OBJET :rénover une maison de repos, remplacer l'ensemble des châssis, intégrer un 3^{ème} ascenseur et transformer le garage au R-3 en zone de livraison**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE :

-

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à :
 - rénover une maison de repos (réduction de 107 à 89 chambres),
 - remplacer l'ensemble des châssis bois par des châssis aluminium thermolaqué gris anthracite,
 - intégrer un 3^{ème} ascenseur,
 - transformer le garage au niveau R-3 en zone de livraison ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 12 décembre 1995 visant à « construire une maison de repos pour personnes âgées » ;
3. Vu le permis d'environnement du 16 avril 1996 délivré pour une durée de 10 ans et visant à « exploiter une maison de repos » ;
4. Considérant que l'affectation licite est une maison de repos (avec 9 emplacements de parking au R-3, 6 emplacements à l'air libre dans la cour et 2 boxes dans la cour) ;
5. Considérant que l'exploitation de parking de plus de 9 emplacements est une activité soumise à permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68A) et que d'autres installations classées (cabine HT, chauffage, dépôt de produits pharmaceutiques, ventilation, groupes de froid, ...) pourraient également être présentes ; qu'il convient dès lors d'introduire une demande de permis d'environnement de classe 2 auprès de l'administration communale ;
6. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
7. Considérant que les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m² requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration communale avant leur entame ;

Aménagement :

8. Considérant que la demande vise à réagencer cette maison de repos afin de répondre aux nouvelles exigences d'utilisation et à la réglementation relative à l'accueil des personnes âgées suivant l'arrêté du Collège de la Commission communautaire commune (COCOM) du 3 décembre 2009 ;
9. Considérant que le nombre de chambres est réduit afin de revoir l'agencement des sanitaires et ainsi se conformer aux exigences relatives aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; que cela facilitera leur usage ;
10. Considérant que le parking souterrain pouvant accueillir 3 voitures est transformé en zone de livraison et en zone de réserve ; que le nombre de places du parking intérieur passe alors de 9 à 6 emplacements ;

11. Considérant qu'aucun emplacement de stationnement vélo n'est créé pour les employés ; qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effet de serre ; que le vélo faisant partie de ces alternatives et dont l'utilisation doit être facilitée prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de stationnement vélos et qui soient correctement aménagés et accessibles ;
12. Considérant que le réaménagement de la maison de repos s'accompagne de l'intégration d'un espace blanchisserie ; qu'aucun dispositif d'utilisation rationnelle de l'eau n'est présent dans le bâtiment et qu'il serait profitable de bénéficier des transformations envisagées pour mettre en place un système de récupération des eaux de pluie permettant d'alimenter cette blanchisserie afin de répondre aux enjeux environnementaux actuels;

Façades :

13. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment en remplaçant les châssis bois actuels par des éléments en aluminium thermolaqué de teinte gris anthracite ;
14. Considérant que les divisions restent les mêmes en façades avant et latérale ; que les parties ouvrantes se dotent d'un garde-corps en verre ;
15. Considérant que les divisions sont simplifiées en façade arrière afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle et qu'une allège fixe sert de garde-corps à la partie ouvrante du châssis ;
16. Considérant que ces nouvelles modifications ne portent pas préjudice à l'aspect des façades ;
17. Considérant que l'enseigne doit éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elle n'est pas conforme au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au titre IV du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- créer des emplacements de stationnement vélo confortables et sécurisés à destination des employés ;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *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,*