

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue de Roodebeek, 15-17 & Rue de Linthout, 19

OBJET :

ajouter un réseau de géothermie fermé foré sous le bâtiment, supprimer le local chaufferie de la surface commerciale et déplacer la cabine moyenne tension (MT) y afférente à l'intérieur du bâtiment, aménager un parking vélos extérieur à la place de la cabine MT, ajouter 9 caves pour les logements sous la rampe de parking et augmenter le nombre d'emplacements pour vélos (intérieurs et extérieurs) (Permis modificatif du PU 15/PFD/679524 octroyé le 08/07/2019)

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 02/12/2022 au 31/12/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à :
 - ajouter un réseau de géothermie fermé foré sous le bâtiment,
 - désaffecter le local chaufferie de la surface commerciale et déplacer la cabine moyenne tension située à l'extérieur à l'intérieur du bâtiment,
 - aménager un parking vélos extérieur à la place de la cabine moyenne tension et revoir le nombre et les emplacements des parking vélos dans le projet,
 - réduire le parking couvert du commerce d'1 place, passant de 112 à 111 places, le nombre d'emplacements pour les appartements (18 voitures + 4 motos) restant inchangé,
 - déplacer une partie des caves situées auparavant côté gauche côté voisin N°35a en fond de parcelle vers l'espace situé sous la rampe de parking ;
 - réduire le jardin privatif de la copropriété située au n° 15 de l'avenue de Roodebeek ;
2. Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis modificatif visant à modifier le permis d'urbanisme initial référencé 15/PFD/679524 et octroyé le 8 juillet 2019 ;
3. Considérant que le chauffage géothermique, la récupération de la chaleur des installations frigorifiques et les pompes à chaleur permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et contribuent à la diminution du rejet des gaz à effets de serre par rapport aux chaudières à gaz initialement prévues ;
4. Considérant que la cabine moyenne tension est intégrée au bâtiment ; que cela ne génère pas d'incidences particulières mais que, toutefois, il n'est pas indiqué si cette cabine est réalisée au bénéfice du gestionnaire de réseau ou si elle est développée uniquement pour le demandeur ; que, dans le cas où elle est destinée au gestionnaire de réseau, il y a lieu de demander son avis ;
5. Considérant que la demande vise à augmenter le nombre d'emplacements vélos à destination des travailleurs du commerce, par l'installation d'un local couvert de 10 places du côté du quai de déchargement situé rue de Linthout, en lieu et place de la cabine moyenne tension ; que cela améliore les facilités offertes aux travailleurs de l'entreprise tout en contribuant à la mobilité active ;
6. Considérant que la demande vise également à augmenter les emplacements vélo disponibles pour la clientèle du magasin, en passant de 12 à 20 places ; que cette augmentation est pertinente et bienvenue ;

7. Considérant que la demande vise par ailleurs à augmenter les emplacements vélos disponibles pour les logements ;
8. Considérant toutefois que le permis d'urbanisme initial (15/PFD/679524) mentionne 134 emplacements de parking autos et motos (112 pour le commerce, 18 pour les logements et 4 pour les motos) mais que, à la lecture des plans, ce nombre n'est pas correct ; qu'il s'agit en effet de 130 emplacements (110 pour le commerce, 16 pour les logements et 4 pour les motos) ;
9. Considérant donc que la demande de modification du permis porte sur l'augmentation d'une unité du nombre d'emplacements de parking couverts destinés commerce, passant de 110 à 111 places, et de 2 unités pour les logements, passant de 16 à 18 places ; que cela est effectivement préférable afin que chaque logement bénéficie d'un emplacement, conformément au RRU, et ne génère pas d'incidences particulières ; que, toutefois, le permis d'environnement devra être adapté en fonction ;
10. Considérant que la demande porte sur une modification de l'emplacement des caves, sans en modifier le nombre ; que les caves sont de dimensions correctes et que cela ne génère pas d'incidences particulières ;
11. Considérant que la réduction du jardin privatif du n° 15 de l'avenue de Roodebeek ne génère pas non plus d'incidences particulières ;
12. Vu le permis d'environnement de classe 1B (15/IPE/681562) octroyé, pour une durée de 15 ans, en date du 1^{er} avril 2019 ;
13. Considérant que celui-ci fait l'objet d'une demande de modification auprès de l'autorité délivrante pour être mis à jour (15/IPEEXT/1863656) via l'ajout d'un système géothermique, la modification du parking et l'ajout d'emplacements vélos ; qu'il a été estimé que, de par leur impact réduit, les transformations proposées ne nécessitent pas de nouvelle demande de permis d'environnement ;
14. Considérant que les charges d'urbanisme liées au permis initial, d'un montant de 175.010 €, n'ont pas encore été payées alors que les travaux ont déjà débuté ;

AVIS FAVORABLE unanime

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,*

William CHISHOLM, *Représentant 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,*