

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38853

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/09/2024

15. Dossier PU-38853 - np

<u>DEMANDEUR</u>	FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE Monsieur Nicolas Lardot
<u>LIEU</u>	RUE LOUIS DE GUNST 127 - 129 - 131 RUE ALPHONSE VANDENPEEREBOOM 106-108
<u>OBJET</u>	modifier le permis référencé 12/PFD/1752728, octroyé en date du 29/04/2022: placer des pompes à chaleur en toiture, modifier l'aspect des façades et des murs pignons, modifier les espaces techniques au sous-sol
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) - Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par le **FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE** représenté par Monsieur Nicolas Lardot pour modifier le permis référencé 12/PFD/1752728, octroyé en date du 29/04/2022: placer des pompes à chaleur en toiture, modifier l'aspect des façades et des murs pignons, modifier les espaces techniques au sous-sol ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **27/08/2024** au **10/09/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU.

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article : 6 : toiture (éléments techniques) ;
- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de :

- Sibelga ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du **05/08/2024** ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Situation existante :

Considérant que le permis initial vise à démolir des hangars et ateliers pour construire un immeuble de 3 appartements, 18 parkings voiture, 36 caves et parking pour 144 vélos ;
Qu'il est situé dans les limites du Contrat de Quartier Durable « Ecluse – Saint Lazare » de 23/12/2008 à 22/12/2012, du Contrat de Quartier Durable « Autour Parc de l'Ouest » de 01/03/2019 à 30/10/2023 et les limites du CRU3 « Gare de l'Ouest » approuvé en date du 16/11/2017;

Considérant qu'une déclaration de début de travaux a été notifié à la commune de Molenbeek-Saint-Jean en date du 02/11/2022 ; Que les modifications portent sur des éléments non encore mis en œuvre ;

Projet :

Considérant que le projet vise à modifier le permis référencé 12/PFD/175.27.28, octroyé en date du 2022.04.29, pour l'intégration d'unités extérieures de pompes à chaleur implantés en toiture ; Qu'il comprend également les modifications suivantes :

- Installer une cabine haute tension sous la rampe de parking
- pré-équiper les parkings d'alimentation pour des bornes de recharge,
- installer un nouveau système de sprinklage au parking du sous-sol,
- réorganiser l'implantation du local électrique et local eau,
- remplacer le local gaz par un local Sprinklage/TVD/TV/Internet,
- remplacer les chaudières individuelles à gaz situées les buanderies des appartements par des pompes à chaleurs,
- modifier le positionnement d'une grille en façade sous les boîtes aux lettres pour une prise d'air pour le local poussettes qui y est adossé,
- modifier la division de la porte d'entrée avec une imposte afin de diminuer la hauteur de l'ouvrant,
- supprimer le trumeau maçonné à l'entrée du n°106, rue Vandenpeerenboom,
- remplacer le bardage en ardoises du pignon par un enduit sur isolant de teinte grise,
- augmenter le nombre de panneaux photovoltaïque passant du PU 12/PFD/175.27.28 de 35 panneaux à 56 panneaux (installation non classée car < 100kVA).

Considérant que la cabine haute tension prend place sous la rampe de parking et n'augmente pas l'emprise du bâtiment ; Que cet emplacement permet d'optimiser l'utilisation du sous-sol ;

Considérant que le sous-sol est équipé de borne de recharge électrique et d'un système de sprinklage ; Que cela nécessite la création d'un local de sprinklage et la modification des locaux techniques (eau, électricité et sprinklage) et la suppression du local gaz ;

Que cette suppression est rendue possible par le changement du système de chauffage de chaudière à gaz individuelle par des pompes à chaleur collectives ;

Considérant que les pompes à chaleur prennent place en toiture ; Que certaines unités sont bridées afin de ne pas dépasser une émission sonore de 40dB et se conformer à la réglementation ; Qu'elles dérogent au RRU Titre I article 6 en ce qu'elles dépassent de l'acrotère de 65cm ; Que cependant la dérogation est limitée ; Qu'elles sont situées en retrait de l'alignement et non visibles de l'espace public ; Que ces équipements techniques permettent d'améliorer les performances énergétiques du projet ; Que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le placement de panneaux photovoltaïques est dispensé de permis d'urbanisme ;

Considérant que les modifications de façades visent à supprimer un trumeau sur la porte d'entrée rue Vandenpeerenboom, le positionnement d'une grille en façade sous les boîtes aux lettres pour une prise d'air pour le local poussettes qui y est adossé, et la division de la porte d'entrée avec une imposte afin de diminuer la hauteur de l'ouvrant ; Que ces modifications sont minimales et n'ont pas d'impact sur l'esthétique de l'immeuble et ne dévaluent pas l'intégration du bâtiment dans son contexte ; que cette modification s'inscrit dès lors dans les objectifs de la ZICHEE ;

Considérant que le bâtiment est l'habillage des pignons latéraux sur la rue Vandenpeerenboom et la rue Louis de Gunst est modifié de bardage en ardoise vers un crépi sur isolant de teinte grise ; Que ce revêtement est cohérent au contexte sur la rue Louis de Gunst ; Que cependant il ne s'accorde pas aux constructions proches sur la rue Vandenpeerenboom et n'est pas adapté à la présence d'un environnement boisé ; Que la modification n'est pas acceptable sur la rue Vandenpeerenboom ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

Considérant que le projet nécessite un permis d'environnement ou une déclaration environnementale ; que le projet ne pourra être mis en oeuvre que lorsque le permis d'environnement aura été délivré ou la déclaration déclarée complète ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en oeuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du **05/08/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

-Maintenir le bardage en ardoise sur le pignon rue Vandenpeerenboom

Article 2

-Obtenir un permis d'environnement avant la mise en oeuvre du permis d'urbanisme ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

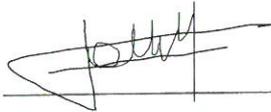
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



Considérant que la cabine haute tension prend place sous la rampe de parking et n'augmente pas l'emprise du bâtiment ; Que cet emplacement permet d'optimiser l'utilisation du sous-sol ;

Considérant que le sous-sol est équipé de borne de recharge électrique et d'un système de sprinklage ; Que cela nécessite la création d'un local de sprinklage et la modification des locaux techniques (eau, électricité et sprinklage) et la suppression du local gaz ;

Que cette suppression est rendue possible par le changement du système de chauffage de chaudière à gaz individuelle par des pompes à chaleur collectives ;

Considérant que les pompes à chaleur prennent place en toiture ; Que certaines unités sont bridées afin de ne pas dépasser une émission sonore de 40dB et se conformer à la réglementation ; Qu'elles dérogent au RRU Titre I article 6 en ce qu'elles dépassent de l'acrotère de 65cm ; Que cependant la dérogation est limitée ; Qu'elles sont situées en retrait de l'alignement et non visibles de l'espace public ; Que ces équipements techniques permettent d'améliorer les performances énergétiques du projet ; Que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le placement de panneaux photovoltaïques est dispensé de permis d'urbanisme ;

Considérant que les modifications de façades visent à supprimer un trumeau sur la porte d'entrée rue Vandenpeerenboom, le positionnement d'une grille en façade sous les boîtes aux lettres pour une prise d'air pour le local poussettes qui y est adossé, et la division de la porte d'entrée avec une imposte afin de diminuer la hauteur de l'ouvrant ; Que ces modifications sont minimales et n'ont pas d'impact sur l'esthétique de l'immeuble et ne dévaluent pas l'intégration du bâtiment dans son contexte ; que cette modification s'inscrit dès lors dans les objectifs de la ZICHEE ;

Considérant que le bâtiment est l'habillage des pignons latéraux sur la rue Vandenpeerenboom et la rue Louis de Gunst est modifié de bardage en ardoise vers un crépi sur isolant de teinte grise ; Que ce revêtement est cohérent au contexte sur la rue Louis de Gunst ; Que cependant il ne s'accorde pas aux constructions proches sur la rue Vandenpeerenboom et n'est pas adapté à la présence d'un environnement boisé ; Que la modification n'est pas acceptable sur la rue Vandenpeerenboom ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

Considérant que le projet nécessite un permis d'environnement ou une déclaration environnementale ; que le projet ne pourra être mis en oeuvre que lorsque le permis d'environnement aura été délivré ou la déclaration déclarée complète ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en oeuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du **05/08/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

-Maintenir le bardage en ardoise sur le pignon rue Vandenpeerenboom

Article 2

-Obtenir un permis d'environnement avant la mise en oeuvre du permis d'urbanisme ;