**URB/20782 : Demande de permis d'urbanisme pour Rénover un immeuble de 29 logements en milieu OCCUPE; Rue du Méridien 77 - 79 ;
introduite par Monsieur Marc Thonnard - HABITATIONS A BON MARCHE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE Rue Amédée Lynen 21 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Marc Thonnard HABITATIONS A BON MARCHE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE, Rue Amédée Lynen 21 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à rénover un immeuble de 29 logements, situé Rue du Méridien 77 - 79 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande vise à améliorer les logements d’un point de vue confort et amélioration des performances énergétiques ;
Considérant que les pertes par l’enveloppe du bâtiment seront fortement limitées en utilisant une isolation par l’extérieur afin que les surfaces des logements ne soient pas impactées ;
Considérant que les coursives des cages d’escalier, actuellement à l’air libre, seront intégrées dans l’enveloppe protégée du bâtiment afin d’en améliorer le confort d’utilisation ;
Considérant que les anciennes façades et toitures en amiante seront démontées et qu’une isolation plus performante et plus épaisse pourra ainsi être mise en place ;
Considérant que pour les toitures plates, le gravier sera remplacé par un complexe de toitures vertes ;
Considérant que l’ensemble des châssis du bâtiment sera remplacé par des châssis bois-alu afin de garantir l’étanchéité du bâtiment ;
Considérant que les balcons actuels provoquent des problèmes d’infiltration ;
Considérant que ceux-ci seront remplacés par de nouveaux balcons en béton préfabriqué avec un système permettant de gérer les problèmes de ponts thermiques ;
Considérant que les garde-corps et allèges seront également remplacés afin de correspondre aux normes actuelles en matière de garde-chutes ;
Considérant qu’il est prévu une ventilation simple flux et que les groupes seront placés en toiture, sur des supports anti-vibratoires ;
Considérant qu’il convient d’adapter le permis d’environnement en fonction de ces nouveaux groupes ;
Considérant que la zone de jardin sera complètement réaménagée, offrant une terrasses privatives à 5 appartements du rez-de-chaussée mais en laissant le reste de l’espace en jardin commun pour tous les habitants de l’immeuble ;
Considérant qu’un parking vélo de 30 emplacements sera prévu ;
Considérant la mise en place de pavés drainants et de nouvelles surfaces de pleine terre ainsi qu’un bassin d’infiltration garni de plantes résistantes à l’humidité ;
Considérant que cet espace sera entouré de ganivelles afin d’éviter les chutes accidentelles ;
Considérant que la façade à rue sera garnie aux étages supérieurs d’un enduit blanc, jouant le contraste avec un enduit gris sur le pignon de la rue du méridien ainsi que sur les balcons pleins ;
Considérant qu’au rez-de-chaussée il est prévu de la pierre bleue de récupération ;
Considérant que cette composition de façade s’accorde avec l’architecture des immeubles avoisinants de la rue du Méridien et que les tons sont conformes au RCU ;
Considérant que pour pouvoir évaluer l'impact de l'isolation des façade sur les constructions voisines, il convient de fournir des détails de raccord de l'isolant au niveau des mitoyens ;
Considérant que les travaux se dérouleront dans un immeuble occupé et qu’il convient de respecter le planning afin de limiter l’étendue et la simultanéité des travaux pour préserver l’accessibilité et le confort des logements ;
Considérant qu’il existe un parking de 16 emplacements non couvert par un permis d’environnement ;
Considérant dès lors qu’il convient d’introduire une demande de permis auprès de Bruxelles-Environnement pour le parking et les nouvelles installations de ventilation ;
Considérant que le Plan de Gestion de l’Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
Considérant l’article 18 de l’Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l’Eau ;
Considérant qu’il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d’égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies
Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l’intérieur d’îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l’aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s’intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d’îlots ;
Considérant que les toitures végétales permettent d’intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d’utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain;
Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d’un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus…) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;
Considérant que l'utilisation d'arceaux vélos d'une section carrée/rectangulaire et pleine est plus qualitative qu'un système de type pince-roue ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Vérifier que l'alignement entre la façade à rue du projet et le voisin de droite rue du Moulin
* Fournir des détails de raccord des façades au niveau des mitoyens.
* Compléter le plan des toitures
* Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération ;
* Placer une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d’eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l’eau à la parcelle ;
* Se conformer aux recommandations du vadémécum vélo de Bruxelles-Environnement pour l’aménagement de l’espace vélo ;
Prévoir des arceaux vélos de type « U renversé ». pour le stationnement de 10 vélos