

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, architecte

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant 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 ;

Vu la demande émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : BDP S.R.L. représentée par Monsieur Diego de le VINGNE
- sur la propriété sise : Rue au Bois 198
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer un restaurant en deux unités de logements et construire un immeuble comprenant 4 unités de logement

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 329 réclamations ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs :
 - Monsieur Diego de le VIGNE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Thomas FAES, architecte
 - Monsieur Serge WITMEUR
 - Monsieur Pierre VERCRUYSSSE
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Gérald VINCKENBOSCH
 - Madame Claudette VINCKENBOSH

- Monsieur Michel LEGROS
- Monsieur Sophie ROELANDTS
- Monsieur Serge de PATOUL
- Monsieur Ann UYTTERSROT
- Monsieur Serge PEETERS
- Monsieur Harold NYSENS
- Monsieur Emmanuel VISART
- Monsieur Marc GENDRON
- Monsieur Mathieu LOMBAERT (HSP avocats)
- Madame Zoé de LIMBOURG (HSP avocats)

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que la demande vise la transformation d'un restaurant en deux unités de logement et la construction d'un immeuble comprenant 4 unités de logements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en lisérés de noyau commercial selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - qu'il s'agit d'une ancienne ferme-auberge de style pittoresque érigée en 1926 ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article B.1.5.2: modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu le permis d'urbanisme DB106/1976 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 15/07/1976 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - le changement d'affectation d'un commerce HORECA situé en intérieur d'îlot en deux logements ;
 - la construction d'un immeuble à 4 logements en front de bâtisse ;

Considérant :

- que le projet prévoit entre-autres de changer l'affectation HORECA de l'ancienne ferme-auberge en habitation bi-familiale ;
- que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- que le bâtiment présente une grande qualité patrimoniale ;
- qu'il possède des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
- que le permis n'a pas fourni de rapport photographique de l'intérieur du bien ;
- qu'afin de vérifier si l'intervention est réalisée dans le respect des qualités patrimoniales du bâtiment, il serait intéressant de faire une visite sur place pour évaluer la valeur patrimoniale du bien ;
- qu'il y a lieu de prendre contact avec le représentant de la Direction du Patrimoine Culturel, Madame Coralie Smets, à l'adresse suivante : csmets@urban.brussels ;
- que la division proposée n'est pas qualitative au vu des nombreuses dérogations demandées au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- que les espaces intérieurs ne sont pas confortables ; que ceux-ci ne sont pas qualitatifs ;
- qu'il ne paraît dès lors pas opportun de diviser le bâtiment en deux unités de logement ;
- qu'il y a lieu de se limiter à une seule unité de logement pour le bâtiment existant ;
- que le projet vise la construction d'un immeuble à front de bâtisse comprenant 4 logements ;
- que le programme proposé est trop important ce qui ne permet pas au projet de s'insérer adéquatement dans le contexte existant de la parcelle ;
- qu'actuellement, la parcelle présente un espace ouvert à front de voirie, qu'une analyse juridique est à effectuer afin de connaître l'affectation de cette zone ;
- que cet espace est utilisé actuellement comme une zone de recul pour le bâtiment existant ;
- que le R.R.U. précise que : La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;
- que cet espace non bâti répond à l'espace ouvert similaire situé en face de la parcelle en question ;

- que ces zones libres constituent une respiration dans le tissu urbain du tronçon de la rue ;
- que le projet est préjudiciable à l'environnement paysager et qu'il densifie excessivement l'avant de la parcelle ;
- que les caractéristiques urbanistiques des constructions ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant ;
- que le projet ne respecte pas la cohérence d'ensemble en termes de gabarit, matériaux, lignes architecturales et la préservation du patrimoine ;
- que les façades du projet manquent de qualité architecturale et ne s'intègrent pas au cadre environnant ;
- que le projet ne dialogue pas avec le bâtiment existant ;
- que le bâtiment existant de valeur patrimoniale sera obstrué par ce nouveau bâtiment ;
- que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et mériterait d'être mis en valeur depuis l'espace public ;
- que le projet minéralise la parcelle située en zone d'influence forestière sans proposer un plan paysager détaillant les plantations proposées ;
- que l'actuelle zone de recul de ce bâtiment pittoresque gagnerait à être aménagée en jardin planté ;
- que le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
- que la parcelle accueille 21 espèces protégées ;
- qu'avant tous travaux il y a lieu de vérifier l'existence d'abris pour ceux-ci, y compris dans le bâti et, le cas échéant, de solliciter une dérogation auprès de Bruxelles Environnement (Ordonnance Nature) ;

Considérant :

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture ;
- que la dérogation n'est pas acceptable pour les raisons suivantes :
 - la dérogation concerne la hauteur de la toiture de la nouvelle construction ;
 - la toiture dépasse de plus de 3 m la toiture de la construction voisine la plus basse, non conforme au Titre I du R.R.U. ;
 - le bâtiment mitoyen de gauche (n°196) est dépassé d'environ 3,92 m au niveau du faite de la toiture et d'environ 6,20 m au niveau de la façade ;
 - le gabarit du projet est trop important par rapport à l'ancienne ferme-auberge et par rapport au bâti environnement ;
 - qu'il ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement ;
 - que si la construction d'un immeuble est acceptable à cet endroit, alors celui-ci doit proposer un gabarit en corrélation avec le bâtiment en intérieur d'ilot ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation n'est pas acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : la profondeur de construction ;
- que la dérogation n'est pas acceptable pour les raisons suivantes :
 - les balcons en façade arrière dépassent le voisin mitoyen le plus profond (n°208) de 1,42 m, non conforme au Titre I du R.R.U. ;
 - cet aménagement engendrera des vues plongeantes vers les voisins et causera dès lors une perte d'intimité ;
 - la densité du bâtiment est trop importante et ne tient pas compte du bâtiment existant en intérieur d'ilot ;
 - la nouvelle construction se situe contre l'annexe du bâtiment existant ;
 - qu'elle dépasse de 3,80 m la construction existante en intérieur d'ilot ;
 - que la profondeur de l'éventuelle construction à rue doit être revue de sorte à respecter la construction existante en intérieur d'ilot et de permettre la création d'une zone des cours et jardins entre les deux bâtiments ;
 - la profondeur totale de la nouvelle construction dénature le caractère patrimonial du bâtiment existant ;

- la dérogation est dès lors refusée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation n'est pas acceptable pour les raisons suivantes :
 - le projet vise la transformation du restaurant en deux unités de logements ;
 - la dérogation concerne l'éclairage naturel de certaines pièces habitables de ces logements ;
 - le premier logement situé à l'avant du bâtiment existant :
 - la surface nette éclairante du séjour est de 5 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 7 m² ; que le déficit est donc de 2 m² ;
 - la surface nette éclairante de la première chambre est de 2,1 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 3,2 m² ; que le déficit est donc de 1,1 m² ;
 - le deuxième logement situé à l'arrière du bâtiment existant :
 - la surface nette éclairante du séjour est de 6,4 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 7,4 m² ; que le déficit est donc de 1 m² ;
 - ces déficits sont importants ;
 - les baies existantes ne seront pas modifiées, le bâtiment étant repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
 - les chambres aménagées dans les combles présentent également une hauteur sous plafond réduite ;
 - ces dérogations cumulées nuisent à l'habitabilité des logements ;
 - que le nombre élevé des dérogations à l'habitabilité est dû à la densité du programme ;
 - qu'il serait préférable de proposer un seul logement pour le bien existant ;
 - la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation n'est pas acceptable pour les raisons suivantes :
 - la dérogation concerne les chambres aménagées dans les combles du bâtiment existant ;
 - la hauteur de ces chambres est inférieure à 2 m, non conforme au Titre II du R.R.U. ;
 - la hauteur sous plafond requise est de 2,30 m ;
 - le déficit est important et nuit à l'habitabilité des chambres ;
 - la dérogation n'est pas acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre VIII, chapitre 3, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable pour les raisons suivantes :
 - le projet prévoit 4 emplacements de parking dans la nouvelle construction pour 6 logements, non conforme au Titre VIII du R.R.U. ;
 - les deux logements aménagés dans le bâtiment existant n'auront pas de place de parking allouée ;
 - cela engendra une pression supplémentaire sur le stationnement dans le quartier ;
 - les garages sont situés au rez-de-chaussée, en front de voirie ;
 - le projet propose un parement de façade en acier thermo laqué de teinte gris-bleu pour le rez-de-chaussée ; qu'il s'agit d'une teinte sombre ;
 - ce matériau et cette teinte ne s'intégreront pas harmonieusement sur la façade et amplifie le sentiment d'insécurité ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est refusée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu les 329 réclamations portant sur :

- le changement de destination de l'ancienne ferme-auberge en logements, actuellement un restaurant, qui ne s'intègre pas dans le contexte commercial du tronçon de la rue ;
- le projet ne préserve pas le patrimoine culturel, commercial et culinaire du quartier ;

- la présence de plusieurs erreurs et imprécisions dans les plans rendant la demande lacunaire et incertaine (notamment des incohérences au niveau des élévations et des coupes ainsi qu'un aménagement paysager insuffisant des abords) ;
- la pauvreté architecturale du projet qui manque de richesse et de créativité et ne dialogue pas avec l'architecture du bâtiment existant ;
- la fermeture du rez-de-chaussée par des garages qui impacte négativement les passants de la rue ;
- le caractère massif du projet qui ne s'intègre pas dans l'environnement ;
- le choix des matériaux utilisés en façades qui ne sont pas en harmonie avec les matériaux existants environnants ;
- le gabarit du projet est trop imposant par rapport à l'ancienne ferme-auberge et par rapport aux bâtiments voisins ;
- l'ajout de deux logements dans l'ancienne ferme-auberge est excessif et engendre une perte d'intimité pour les habitants ;
- l'aménagement intérieur compromet le caractère chaleureux et les caractéristiques architecturales de l'ancienne ferme-auberge ;
- la fermeture du front de bâtisse par une nouvelle construction ne met pas en valeur le caractère patrimonial de l'ancienne ferme-auberge et rend difficile l'accès pompier en intérieur d'îlot ;
- la suppression de la zone de jardin qui dénature le caractère paysager du quartier et qui constituent des îlots de fraîcheur l'été ;
- l'impact de la profondeur de construction et de la perméabilisation de la parcelle ;
- la perte du caractère commercial de la rue ;
- l'impact du projet en termes des vues plongeantes vers les jardins des bâtiments environnants ;
- la densité de l'habitat et les nuisances sonores éventuelles ;
- logements trop nombreux par rapport à la surface au sol ;
- le projet contrevient au Règlement Communal Urbanistique Zoné (R.C.U.Z.) pour le plateau Stockel qui est actuellement en cours d'instruction ;
- les parkings vélos prévus en fond de bâtiment ne sont pas fonctionnels et impliquent des cheminements longs et pas pratiques ;
- la gestion des eaux de pluies intégrées sur la parcelle n'est pas suffisamment dimensionnée ;
- la perte d'ensoleillement pour les habitations voisines ;
- la dénaturalisation du caractère patrimonial du bâtiment existant ;
- le manque d'emplacements de stationnement pour l'ensemble des logements qui engendra une pression supplémentaire sur le stationnement dans le quartier ;
- l'impact des balcons qui engendre des vues plongeantes vers les voisins et une perte d'intimité ;
- l'impact de l'écoulement des eaux de pluies du nouveau bâtiment sur le bâtiment mitoyen ;
- l'esthétique du bâtiment projeté n'est pas en harmonie avec le bâtiment existant ;
- la perte du caractère convivial de la rue et du quartier ;
- la perte du caractère bucolique de l'endroit ;
- l'impact de la fermeture d'une parcelle ouverte qui augmenterait le caractère urbain de la rue ;
- la perte de la surface végétalisée de la parcelle par la construction du nouveau bâtiment qui porte atteinte à la biodiversité ;
- le non-respect de l'esthétique et de l'harmonie du quartier ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

La Commission,

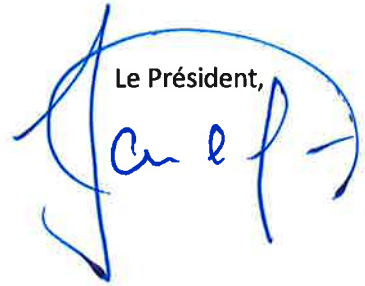
Les membres,



Handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a horizontal line extending to the right.

Han

Le Président,



Handwritten signature in blue ink, featuring a large, circular loop with a vertical line through it and a horizontal line extending to the right.