

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 17 octobre 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 : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, 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 : Monsieur Minh Tam DO
- sur la propriété sise : Avenue Orban 212
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et déplacer la hotte double flux du restaurant en façade arrière

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 2 réclamations ou observations ont été présentées dont une lettre collective reprenant 113 signatures ;

DECIDE à huis clos :

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

Vu le permis d'urbanisme DB133/2023 concernant la modification du restaurant situé au rez-de-chaussée octroyé le 13/04/2023 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation le 22/02/2024 concernant la régularisation de la hotte double flux du restaurant en façade arrière ;

Vu le report de la Commission de Concertation du 19/09/2024 pour une visite sur place permettant d'analyser l'intégration des techniques à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant :

- que le projet vise à régulariser et à déplacer la hotte double flux du restaurant en façade arrière ;
- que le bien se situe en zone d'habitation selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) ;
 - le bâtiment a été construit en 1927 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
 - il s'agit d'une villa isolée (le n°210 et le n°212) de style éclectique ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.O.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- que la régularisation porte sur :
 - la pose d'une hotte à double flux en façade arrière ;
- que le projet porte sur :
 - le déplacement de la hotte en façade arrière du côté droit, côté façade latérale ;
 - la pose d'un bardage en bois de teinte naturelle devant les conduits en façade arrière ;
- que les groupes d'extraction et de pulsion actuellement à gauche en façade arrière et sur la toiture sont déplacés vers la façade arrière côté droit, du côté de la façade latérale ;
- que le moteur de l'installation de la hotte placé sur la toiture plate au 1^{er} étage à gauche en façade arrière est maintenu ;
- qu'un bardage en bois de teinte naturelle est placé devant toute l'installation installée sur la façade arrière ;
- qu'un tel dispositif (moteurs et conduits) doit faire l'objet d'une étude d'intégration prioritairement au sein du bâtiment inscrit à l'inventaire ;
- que le projet remplace un dispositif qui n'était lui-même pas licite ; que le projet est déjà réalisé et que le fait accompli ne peut être pris en compte comme argument du maintien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu la réclamation et la lettre collective de 113 signatures portant sur :

- la non-conformité au P.R.A.S. (B.2.5.1) et au Règlement Régional d'Urbanisme (titre I, article 6, §3 alinéa 4) ;
- la demande de déplacer les installations soit à l'intérieur du bâtiment ; soit sur la toiture de la nouvelle annexe créée en façade latérale ;
- les nuisances sonores ;
- l'absence d'étude acoustique réalisée au préalable ;
- la nécessité ou non d'un permis d'environnement ;
- la demande du respect du permis d'urbanisme DB 133/2023 au niveau de la zone de jardin longeant la façade arrière qui est proposée dallée et au niveau de l'abri de jardin qui est plus grand que ce qui a été autorisé ;

Commission de Concertation du 17.10.2024

- le respect de la nature résidentielle de la zone ;
- les nuisances olfactives potentielles ;
- les nuisances liées au stationnement ;
- les horaires d'ouverture du restaurant ;
- la réalisation d'une étude d'incidence ;
- la suppression de toutes les infractions urbanistiques avant l'ouverture du restaurant ;

Considérant :

- qu'une visite a eu lieu le 07/10/2024 ;
- que sur place, il a été évoqué une solution sous réserve d'une étude de stabilité :
 - réaliser la connexion des 2 hottes par l'intérieur ;
 - prévoir 1 seul moteur au lieu des 2 moteurs prévus ;
 - faire sortir l'extraction des 2 hottes par la façade latérale au niveau de l'annexe ;
 - construire une gaine pour la sortie de la hotte latérale, revêtue par de la brique en référence avec les 2 cheminées existantes ;
 - placer la nouvelle gaine en retrait de la façade arrière afin de maintenir le langage de cheminée sur la façade latérale ;

Considérant que le demandeur a envoyé une proposition le 11/10/2024 ;

- que celle-ci propose une sortie de gaine horizontale en façade arrière et que cette sortie est située au niveau de la fenêtre de la cuisine ouverte ;
- que le morceau de gaine visible sera peint en blanc afin de limiter le visuel ;
- qu'une gaine sera construite en façade latérale depuis la cheminée vers la façade arrière, revêtue d'une brique, comprenant le moteur et les conduits ;

Considérant qu'il ne peut pas y avoir d'extraction en façade arrière ; que toutes les installations doivent être prévues à l'intérieur du bâtiment à l'exception du moteur et de la gaine verticale ;

Considérant que les éléments extérieurs seront habillés d'un barrage en briques ;

Considérant qu'aucune étude de stabilité n'a été réceptionnée concernant l'intégration de la hotte à l'intérieur du bâti et sa sortie en façade latérale au niveau de la nouvelle extension ;

Considérant que cette installation dénature le bien et porte atteinte au bon aménagement des lieux ;

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

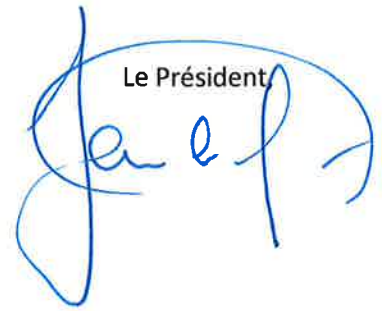
La Commission,

Les membres,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. The signatures are stylized and include the letters 'Flu' and 'dref'.

Le Président



Handwritten signature of the president in blue ink, written over the text 'Le Président'.