

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 avril 2023 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Michaël BRIARD
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du département Gestion urbaine
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation

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 Fonctionnaire Délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT
- sur la propriété sise : Rue du Duc 92-94 – Avenue de Tervueren 182
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en logements (avenue de Tervueren) et démolir deux habitations afin de construire un immeuble de logements (rue du Duc)

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 12 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT représentée par Madame Alexandra DIERICK, Monsieur Sven DE BONDT et Monsieur Michel KAROLINSKI, conseil
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Anne-Catherine DUBOIS, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur et Madame Vincent et Sandrine INGHAM-VAN STRATUM
 - Monsieur Alexis BOSSUYT
 - Monsieur et Madame Paul Emile et Véronique JANSSENS

- **Monsieur Johan TOP**
- **Madame Sabine EMMERLINCK**
- **Monsieur Pascal HANNIQUE**
- **Monsieur Louis-Dominique FONTYNE**
- **Madame Florence PERNBERGER**

DECIDE à huis clos :

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

Attendu que le bien est situé en zone d'habitation avec point de variation de mixité côté avenue de Tervueren ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Vu l'article 333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui stipule que tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^e janvier 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Attendu que la demande vise à transformer et changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en logements (avenue de Tervueren) et à démolir deux habitations afin de construire un immeuble de logements (rue du Duc) ;

AVIS INSTANCES :

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/02/2023(réf. C.1984.2388/5) ;

ENQUETE :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sur les communes de Woluwe-Saint-Pierre et de Woluwe-Saint-Lambert (du 09/03 au 08/04/2023) pour les motifs suivants :

- En application de la prescription générale 0.6 du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- En application de la prescription générale 0.12 du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
- En application de la prescription particulière 2.5.2 du plan régional d'affectation du Sol (PRAS) :
 - Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- En application de l'article 188/7 du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT concernant les dérogations visées à l'article 126§11 ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Article 4 : profondeur de construction ;
 - Article 6 : hauteur de la toiture ;
- En application de l'article 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Demande soumise à rapport d'incidence en vertu de l'annexe B ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à 12 lettres de réclamations sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Pierre et aucune sur le territoire de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- la nécessité de consulter la CRMS, la densité excessive pour l'îlot concerné (P/S de 2.0 au lieu de 1.85 suivant les objectifs du PRDD) ;
- l'abri pour vélos de plus de 80m² en intérieur d'îlot placé le long d'une limite mitoyenne qui ne constitue pas une amélioration et accessible uniquement via le sous-sol de l'immeuble avenue de Tervueren ;
- l'absence d'étude d'ensoleillement et d'ombrage des constructions projetées sur le bâti environnant ;
- les problèmes de stabilité que vont engendrer les 2 niveaux de parking en sous-sol côté rue du Duc et la nécessité d'une reprise en sous-œuvre ;
- l'absence de justification pour la dérogation occasionnée par les terrasses en façade arrière rue du Duc en totale dérogation en matière de profondeur ;
- le raccord peu harmonieux avec le profil de la maison au n° 90 de la même rue ;
- le fait que le gabarit de l'immeuble le plus haut projeté compte 6 niveaux au lieu de 5 pour son voisin ;
- la dérogation non sollicitée relative aux cabanons d'ascenseurs non intégrés dans le volume de la toiture ;
- l'effet d'écrasement du rez-de-chaussée, l'aspect peu esthétique du garde-corps de sécurité en toiture ;
- la nécessité de réduire le gabarit des immeubles comportant de trop nombreuses dérogations ;

Commission de Concertation du 20.04.2023

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 333 du CoBAT : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire ;
- Application de l'article 237 § 1er du CoBAT : dans une zone de protection d'un bien classé, actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;
- Article 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

DESCRIPTION :

Attendu qu'il s'agit d'une parcelle traversante comprenant un immeuble de bureau sur l'avenue de Tervueren de gabarit : rez-de-chaussée + 6 étages + étage en retrait et deux immeubles de logements de gabarit : rez-de-chaussée + 1 ou 2 étages + toiture à double versant, dont un bâtiment des années 1950 ne présentant pas d'intérêt patrimonial (au n°94) et d'anciennes écuries au n° 92 rue du Duc méritant une étude plus approfondie ;

Considérant que l'immeuble au n° 92 rue du Duc présente un caractère pittoresque intéressant et que sa démolition est justifiée dans le dossier par le demandeur en raison de problèmes de stabilité sans être plus développé ;

Considérant que les travaux portent plus spécifiquement sur les éléments suivants :

Avenue de Tervueren :

- la modification des étages types ;
- l'adaptation des noyaux de circulation existants (cage d'escaliers et ascenseur) ;
- l'adaptation de la toiture du niveau +7 ;
- la modification des façades ;
- la transformation du sous-sol pour implanter 14 emplacements de voiture ;

Rue du Duc :

- la démolition des 2 habitations existantes ;
- la construction d'un immeuble à appartements de gabarit variant entre : rez+2 étages à rez+5 étages ;
- la construction de deux niveaux de sous-sol en vue de la création de 32 emplacements de parking ;

PATRIMOINE :

Attendu que l'immeuble rue du Duc 92, ayant été construit avant 1932, est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication ;

Considérant que l'immeuble avenue de Tervueren se trouve également dans la zone tampon du « Palais Stoclet » inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco ainsi que dans la zone de protection de la maison art nouveau classée (AGRBC du30/05/2002) œuvre de l'architecte T.Eul mitoyenne située au n° 180 de l'avenue de Tervueren ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) émis en sa séance du 11/01/2023 ;

Considérant que cet avis est favorable conditionnel sur la reconversion de l'immeuble de bureaux en logements avenue de Tervueren à l'exception du traitement de la zone de recul et du rez-de-chaussée du bâtiment et défavorable sur la démolition des bâtiments rue du Duc ;

GABARIT :

Considérant que le gabarit de l'immeuble avenue de Tervueren est maintenu dans son ensemble ;

Considérant dès lors que la rénovation lourde de l'immeuble n'entraîne pas de dérogation supplémentaire en termes de gabarit ;

Considérant que du côté de la rue du Duc, les parcelles se situent entre du côté gauche des habitations traditionnelles de gabarit rez+1 à 2 étages + toiture à versant et du côté droit un grand complexe d'immeubles de bureau de gabarit rez+4 à 6 étages + étage en retrait à toiture plate ;

Considérant que le projet scinde la volumétrie de l'immeuble en 2 afin d'organiser une transition entre les 2 gabarits mitoyens assez différenciés ;

Considérant néanmoins que le projet reporte le haut gabarit de l'immeuble voisin de droite sur la majorité de la parcelle, que la transition devrait se faire au profit des gabarits majoritairement plus bas de ce tronçon de la rue du Duc ;

Considérant de plus que les gabarits projetés pour les nouveaux bâtiments sont de nature à plonger dans l'ombre la placette comprenant un arbre remarquable (platane à feuille d'érable) héliophile ; qu'il convient de lui assurer l'ensoleillement et la luminosité nécessaires à sa bonne conservation ;

Considérant ainsi qu'une réduction du gabarit du bloc C de 2 étages permettrait ainsi de proposer une transition harmonieuse entre les deux immeubles voisins, comme prescrit par le RRU ;

Considérant de plus que le rez-de-chaussée des blocs B et C dont la hauteur sous plafond est inférieure à 3,00 m accentue encore le décalage de hauteur ;

Considérant que le nouveau front bâti devrait également prévoir une porosité au moins visuelle entre l'espace ouvert privé et l'espace public réaménagé ;

Considérant que les terrasses arrières aux étages sont entièrement en dérogation au RRU en matière de profondeur (art.4) et de hauteur (art.6) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire leur impact et l'importance des dérogations, en particulier à proximité des limites mitoyennes, et en étant plus restrictif du côté du voisin le moins profond (voisine de gauche) ;

Considérant que les cabanons d'ascenseur qui dépassent légèrement du profil de la toiture dérogent également au RRU (Titre I,art.6), mais qu'il s'agit ici d'une dérogation mineure et acceptable ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de dispositifs techniques dépassant le niveau de la toiture de l'immeuble, hormis les cabanons ;

Considérant de plus qu'il convient de s'assurer que la hauteur de l'acrotère permette une végétalisation intensive des toitures et la non visibilité des techniques pour le bloc B et C en tenant compte d'une hauteur sous-plafond de minimum 3.00m pour les rez-de-chaussée (en adaptant le nombre de niveau du bloc B en conséquence) ;

PROGRAMME :

Considérant que l'immeuble de bureau avenue de Tervueren est maintenu dans son gabarit existant mais reconverti en logements afin de proposer 16 appartements répartis comme suit :

- 1 studio ;
- 2 appartements 1 chambre ;
- 1 appartement 2 chambres ;
- 12 appartements 3 chambres ;

Considérant que l'immeuble à appartements rue du Duc comporte 28 appartements répartis comme suit :

- 1 studio ;
- 15 appartements 1 chambre ;
- 12 appartements 2 chambres ;

Considérant que la reconversion en logement vient renforcer la zone d'habitation du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant ainsi que le programme vise à créer une diversité d'appartements du 1 chambre au 3 chambres ;

Considérant que les plus grands appartements se situent avenue de Tervueren et que l'immeuble rue du Duc comporte de plus petits logements ;

Considérant que la grande majorité des appartements sont du type « traversants » à l'exception de certains disposés au rez-de-chaussée (4 appartements mono-orientés : 2 studios, 1 appartement de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres) ;

Considérant qu'ils disposent également tous d'une terrasse en prolongation du séjour en façade arrière ou en façade avant mais du côté sud ;

Considérant qu'ils comportent de bonnes conditions d'habitabilité (en termes d'éclairage naturel, de hauteur sous plafond et de superficie) ;

Considérant qu'ils sont implantés de manière à respecter la structure de l'immeuble existant ;

Considérant néanmoins que du côté de l'avenue de Tervueren les cages d'escalier et d'ascenseur sont démolies ;

AMENAGEMENT DES ABORDS ET COUVERT VEGETAL :

Considérant qu'en situation existante la zone de cours et jardins est essentiellement minéralisée car servant en grande partie de parking en plein air pour 46 emplacements ;

Considérant que le projet prévoit une zone de jardin principalement en pleine terre ; ce qui constitue une amélioration notoire de l'intérieur d'îlot et répond aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant ainsi que le taux d'imperméabilisation de la parcelle diminue fortement (passant de 80 à 64%) ;

Considérant que la perméabilité des sols et la biodiversité sont améliorées ;

Considérant qu'un plan d'aménagement paysager fourni comporte des arbres à haute tiges et arbustes ainsi que des zones différenciées (promenade, rencontre, champ de jeu, haie de moineaux) ;

Considérant néanmoins que l'abri vélos de grande capacité induit une circulation même douce trop importante en intérieur d'îlot ;

Considérant que la zone de recul du côté de l'avenue de Tervueren doit être traitée avec le plus grand soin et s'intégrer au sein d'une étude paysagère de qualité ;

Considérant que la zone minéralisée ne peut augmenter et que la délimitation avec la zone publique doit être renforcée (clôture basse) ;

Considérant, en outre, que la plantation d'arbre à haute tige n'est pas permise au sein des zones de recul situés le long de l'avenue de Tervueren ;

Considérant que la zone intègre la nécessité d'accès pour les véhicules de secours (SIAMU) ;

MOBILITE, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT :

Considérant que la circulation automobile en intérieur d'îlot qui traversait la parcelle depuis la rue du Duc pour arriver jusqu'au sous-sol de l'immeuble avenue de Tervueren est ainsi entièrement supprimée ;

Considérant également que les 46 emplacements de parking à ciel ouvert sont supprimés au profit d'un jardin en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager les sous-sol de l'immeuble côté avenue de Tervueren pour y aménager 14 emplacements répartis sur deux niveaux ;

Considérant que ce parking est accessible par un ascenseur à voiture donnant accès aux deux niveaux enterrés ;

Considérant que ce dispositif particulièrement énergivore n'est pas à encourager ;

Considérant que l'immeuble rue du Duc comporte également un grand parking enterré sur 2 niveaux ;

Considérant que la partie non recouverte de dalles doit comporter une hauteur de terre arable de minimum 60cm ;

Considérant que les 32 emplacements de parking sont reliés par des rampes et accessibles également via une rampe d'accès ;

Considérant qu'un ratio de 1.04 emplacements de parking automobile par logement est conforme au RRU ;

Considérant qu'en matière de mobilité douce le projet prévoit 83 emplacements vélos dont 42 dans les immeubles au -rez-de-chaussée et 41 dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que ces derniers sont trop impactants ; qu'ils ne sont, de plus, accessibles que depuis le sous-sol de l'immeuble avenue de Tervueren ; ce à quoi il y aurait lieu de remédier en proposant un local sécurisé aisément accessible depuis la voie publique ;

Considérant dès lors qu'il convient d'enlever local vélos en intérieur d'ilot (seul quelques vélos destinés aux visiteurs sont envisageables à proximité immédiate du bâtiment) et l'intégrer dans les bâtiments en supprimant notamment le studio A .02 au rez-de-chaussée du bloc A ;

Considérant qu'il est tenu compte de l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;

GESTION DES EAUX DE PLUIE ET EGOUTAGE :

Considérant que la déminéralisation de la zone de cours et jardins actuellement fortement minéralisée se fait au profit de la végétalisation du site ;

Considérant que le projet comprend 3 dispositifs de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la toiture verte extensive des immeubles comporte une partie stockante pour les eaux pluviales ;

Considérant que deux citernes d'eaux de pluie d'une capacité de 6040L (côté avenue de Tervueren) et de 18.000L (côté rue du Duc) sont prévues ;

Considérant également que 2 bassins d'orage d'une capacité respective de 11.000L (coté avenue de Tervueren) et de 18.000L (côté rue du Duc) sont prévus ;

Considérant que la récupération des eaux de pluie est prévue essentiellement pour l'arrosage du jardin ;

MATERIAUX :

Considérant que l'immeuble existant avenue de Tervueren comprend des châssis en aluminium thermo-laqué de teinte gris, un revêtement en pierre naturelle en façade avant et de l'enduit sur isolant en façade arrière, tous deux de teinte claire ;

Considérant que l'immeuble projeté rue du Duc comprend des châssis en aluminium thermo-laqué de teinte gris, un revêtement en brique en façade avant et de l'enduit sur isolant en façade arrière, tous deux de teinte claire ;

Considérant que le travail sur les joints et la teinte de la brique seront légèrement différenciés afin de rappeler le parcellaire traditionnel au sein d'une même gamme chromatique ;

Considérant ainsi que ce projet de changement d'affectation partiel et de restructuration d'une parcelle traversante au profit d'immeubles de logements (via une démolition/ nouvelle construction rue du Duc) peut répondre au principe de bon aménagement des lieux, moyennant une densification plus raisonnable et l'adaptation de certains aspects, notamment en matière de qualité paysagère ;

AVIS FAVORABLE à CONDITION de:

Pour la Rue du Duc :

- de rehausser la hauteur sous plafond du rez-de-chaussee pour les bloc B et C a minimum 3m ;
- Prévoir un acrotère plus important permettant une végétalisation intensive des toitures et la non visibilité des techniques pour le bloc B et C (en adaptant le nombre de niveau du bloc B en conséquences) ;
- diminuer l'impact volumétrique en réduisant le gabarit du bloc C de 2 étages ;
- Prévoir un recul de minimum 3m pour les terrasses à hauteur du mitoyen avec le bâtiment voisin de droite ;
- pour le bloc C intégrer les terrasses dans le volume bâti à concurrence de 1m de profondeur et prévoir un débordement de maximum 1m ;
- pour le Bloc D, intégrer les terrasses dans le volume bâti (supprimer toute les terrasses en débordement) en veillant à respecter l'intimité et les vues des riverains de la rue G et J Martin ;
- prévoir un minimum de 60 cm de terre arable au-dessus de la dalle de parking pour la partie non couverte par les terrasses

Pour l'Avenue de Tervueren :

- supprimer le local vélo en intérieur d'ilot (seul quelques vélos destinés au visiteur sont envisageable à proximité immédiate du bâtiment) ;
- supprimer le studio au rez-de-chaussée ;
- agrandir le local vélo au niveau du rez-de-chaussée en y intégrant au maximum les emplacements de vélos dans les immeubles et les rendre plus facilement accessibles pour les habitants de l'immeuble de l'avenue de Tervueren.
- ne pas planter d'arbre en zone de recul ;
- revoir le traitement de la zone de recul dans une vision paysagère, en prévoyant au minimum une zone végétalisée entre l'entrée piétonne et l'entrée carrossable et en renforçant le traitement de la clôture basse à rue ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,