

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 03 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Première Echevine
 - 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 : MIDEL S.A. représentée par Monsieur Philip MISEREZ
- sur la propriété sise : Avenue d'Ophem 12
- qui vise à exécuter les travaux suivants : aménager un bar pour la salle de sport et régulariser le rez-de-chaussée commercial d'un immeuble à appartements

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 ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Christophe MASSON et Monsieur Pablo HUERTA
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur et Madame Frédéric et Nathalie SLADDEN - de WASSEIGE
 - Madame Pascaline AURIOL

DECIDE à huis clos :

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

Vu le permis d'urbanisme DB 2/1964 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 11/01/1964 pour la construction d'un immeuble ;

Vu le permis d'urbanisme DB 174/1967 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 30/06/1967 pour la construction d'une annexe ;

Vu le permis d'urbanisme DB 232/2023 refusé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 31/08/2023 pour la régularisation de la lucarne en façade avant, des châssis et des aménagements intérieurs de l'immeuble à appartements ;

Considérant :

- que le projet vise à aménager un bar pour la salle de sport et à régulariser le rez-de-chaussée commercial d'un immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone mixte et liseré 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
 - B.3.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
 - la suppression des garages au sous-sol à l'arrière du commerce ;
 - la suppression de la porte de garage en façade avant ;
- que le projet porte sur :
 - l'aménagement d'une salle de sport en partie au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
 - l'installation d'un bar faisant office d'accueil pour la clientèle au rez-de-chaussée ;
 - la mise en place d'un espace détente au rez-de-chaussée, en lien avec le bar d'accueil ;
 - l'installation d'un système de ventilation double flux sur la toiture plate au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une visite de prévention a eu lieu le 23/04/2024 et un avis SIAMU favorable conditionnel a été rédigé le 29/04/2024 ;

- que l'avis SIAMU suite à la demande de permis est en attente de réception ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu les 2 réclamations portant sur :

- l'opposition à l'ouverture d'un bar ;
- l'utilité de maintenir les garages ;
- le dépassement des horaires du bar à 22h ;
- l'ouverture du bar à tout le monde et non pas seulement aux membres du fitness ;
- l'utilisation de la zone de recul pour la terrasse du bar ;
- la fonction principale du bar et comme unité commerciale individuelle ;
- le tapage nocturne à cause du bar ;
- la nuisance visuelle des tuyaux de ventilation sur la toiture plate fortement visible dans l'intérieur d'îlot assez verdurisé ;
- l'aménagement d'un stationnement privatif dans la zone de recul ;
- l'impact sur la circulation ;
- la restauration sur place ;
- l'absence de l'autorisation de la police pour le débit de boissons et celle du SIAMU ;

Considérant que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :

- Titre I, chapitre 2, article 6§3: toiture (toiture – éléments techniques) ;
 - que les conduits des techniques sont situés sur la toiture plate (conduits rampants) ;
 - que les 2 unités de ventilation sont placées à l'extrémité arrière gauche du toit plat, au plus éloigné des baies des façades arrières des immeubles environnants ;
 - que cette installation est impactante en termes de vues pour les logements situés au même niveau et aux étages ;
 - qu'elle est de nature à générer des nuisances sonores en intérieur d'îlot ;
 - qu'il y a lieu d'intégrer ces techniques dans le volume bâti et d'en assurer l'étanchéité acoustique ;

Considérant que la parcelle est proche d'une vaste zone inondable ;

- que la toiture plate bitumineuse de l'annexe est de nature à générer un effet d'îlot de chaleur ;
- que sa végétalisation permettrait de pallier l'effet de surchauffe, d'améliorer la gestion des eaux pluviales par une zone de temporisation et de compenser quelque peu l'absence de qualités végétales de la parcelle entièrement bâtie ;
- qu'il serait également bienvenu de proposer une valorisation des eaux par l'installation d'une citerne de récupération et de réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :

- Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
 - que la suppression de la porte de garage au profit d'une entrée plus étroite pour les appartements implique la suppression de l'accès au garage et de tout stationnement ainsi que l'aménagement de la zone de recul en jardinet planté hormis l'allée d'accès à la porte d'accès aux logements ;
 - que l'utilisation constatée et non demandée d'une partie de la zone de recul en terrasse exploitée par le bar doit être clarifiée ;
 - qu'il en résulte que la zone de recul doit dès lors faire partie de la demande et qu'un plan précis de son aménagement doit être établi en conséquence ;

Considérant que le projet propose au sous-sol, la salle de sport et le coaching privé ainsi que les vestiaires, les WC et les douches ;

- qu'au rez-de-chaussée, un bar, l'accueil et un espace détente sont prévus en partie avant ;
- que dans la salle arrière, il s'agit de la salle de yoga ;
- que le demandeur indique en séance que les zones de détente sont des lieux de consommation liés au bar ;
- que tout le rez-de-chaussée du bâtiment principal est donc aménagé en espace horeca ;
- que la clientèle, y compris extérieure à la salle de sport, peut y accéder jusqu'à 22h et y consommer au-delà de la fermeture de l'espace de sport ;
- qu'il y a lieu d'isoler acoustiquement ce niveau pour éviter toute nuisance pour les logements des étages ;
- que l'exploitation du bar n'est donc pas strictement liée à l'affectation sportive ;
- qu'il en résulte qu'elle ne peut être dès lors considérée comme accessoire à l'affectation principale du commerce ;

Considérant qu'il apparaît que le bar est déjà exploité et qu'il s'étend de facto dans la zone de recul sans autorisation préalable ;

- qu'il convient de suspendre son exploitation dans l'attente de la délivrance d'un permis en bonne et due forme ;

Considérant que la Commune considère qu'il manque des éléments pour statuer sur la présente demande ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté, pour URBAN (D.U. ET D.P.C.) et Bruxelles Environnement.


La Commune s'abstient.

La Commission,

Les membres,

A collection of four handwritten signatures in blue ink, arranged in a cluster. The signatures are stylized and vary in length and complexity.

Le Président,

A single handwritten signature in blue ink, written in a cursive style. The signature is enclosed within a large, hand-drawn blue oval.