

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 décembre 2022 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 : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Oussama AIAD, 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 DO
- sur la propriété sise : Avenue Orban 212
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modification du restaurant situé en rez-de-chaussée

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 7 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 : /
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise la transformation d'un restaurant situé au niveau du rez-de-chaussée ;
- que le bien se situe en zone d'habitation, selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bâtiment date de 1927, de style éclectique et est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207/333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- que les travaux portent sur :
 - la transformation du restaurant par l'ajout d'une extension latérale au niveau du rez-de-chaussée sur la terrasse existante ;
 - la mise en place d'un préau en zone arrière ;
 - l'agrandissement de baie d'un mur porteur situé au niveau du rez-de-chaussée ;
- que les régularisations portent sur :
 - l'aménagement d'un parking non couvert sur une partie de la zone de recul ;

Vu les permis d'urbanisme n°65, 356, 197, 202, 355, 105, 169, 111 (DB65/1927, DB356/1934, DB197/1946, DB202/1951, DB355/1953, DB105/1986, DB169/1986, DB111/1990) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins successivement en date des 17/10/1959 et 16/07/2015 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet consiste à procéder à une extension sur la partie latérale au niveau du rez-de-chaussée afin d'ajouter un local chauffé en période de froid ;
- que l'élargissement de l'espace du restaurant n'entraîne pas un accroissement supérieur à 20% (32m²) de la superficie plancher existante par période de 20 ans (PG.0.9. PRAS) ;
- que l'affectation restaurant disposant d'une superficie supérieure à 300m² est une situation confirmée de droit par les permis de 1986 et 1990 ;
- que la demande fait application de la prescription générale 0.9 du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- que les façades de l'extension sont composées de baies vitrées en aluminium et une partie supérieure en tôle d'aluminium de ton foncé comparable au revêtement de la rotonde ;
- que celle-ci est aménagée sur la terrasse existante en bois ;
- qu'en situation de droit la terrasse était prévue avec un retrait de 2m en fonction de la limite mitoyenne ;
- qu'en situation existante la terrasse est implantée à 1m90, soit 10cm en trop ;
- que néanmoins l'extension projetée se développe sur cette même terrasse en prévoyant un recul supérieur à 3m par rapport à la limite mitoyenne ;
- que l'extension latérale projetée est de nature à générer des nuisances sonores et des vues pour et vers les habitations voisines en intérieur d'îlot ;
- qu'il convient de réduire son gabarit en terme de volume et d'assurer l'étanchéité acoustique au niveau des vitres/baies, ainsi que la mise en place d'un écran végétal approprié ;
- qu'il y a lieu également d'améliorer les qualités architecturales de cette extension dans l'esprit du bâtiment existant ;
- que le projet déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre I, article 11 et 12 : aménagement des zones de recul, latérale(s) et de cours et jardins ;
- les dérogations aux articles 11 et 12 du Titre I du RRU ne sont pas acceptables du fait que :
 - les dérogations concernent la minéralisation de la zone de recul, zone latérale et celle du jardin ;
 - un garage était prévu à cet emplacement dans les anciens permis d'urbanisme (1984-1986) ;
 - la situation de droit postérieure à 1990 renseigne que toute la zone de recul est remise en jardin planté ;

- la transformation de la zone de recul en zone de stationnement constitue une dérogation au Règlement régional d'Urbanisme ;
- le projet maintient un taux important d'imperméabilisation sur la parcelle ;
- ce changement de revêtement (imperméable) va à l'encontre des volontés de la Région Bruxelles-Capitale en matière de gestion des eaux de pluie et de désengorgement des canalisations des voies publiques ;
- il convient de proposer un revêtement perméable pour les zones de terrasse et de cheminement en espace ouvert et d'augmenter les zones de pleine terre plantée notamment en réduisant la zone de terrasse à l'arrière et latérale de la parcelle comme un passage latéral avec pose de dalles ponctuelles installées en pas japonais pour garantir la livraison à la cuisine située en façade arrière (à usage piéton uniquement) ;

Considérant :

- qu'un préau d'une superficie de +/- 18m² implanté à fleur des limites mitoyennes est construit à l'arrière ;
- qu'afin de réduire son impact par rapport aux parcelles voisines, il convient de diminuer sa superficie à 9m² (projection du toit au sol), avec une hauteur de faite inférieure ou égale à 3m ne dépassant pas un angle de 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en l'absence de mur(s), à une hauteur maximale de 1,5m au droit de la limite mitoyenne ;
- que le projet se situe en amont d'une importante zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement ;
- qu'il y a lieu d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire au maximum leur rejet vers le réseau d'égouttage ;
- que la superficie du terrain sablonneux et la profondeur de la nappe phréatique sont de nature à permettre de gérer les eaux pluviales sur la parcelle ;
- qu'au vu de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions émises ci-après, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, et ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu les réclamations portant sur :

- la complétude de la demande de permis d'urbanisme ;
- la compatibilité du projet avec le PRAS ;
- la concordance du projet avec le RRU ;
- l'impact des travaux projetés en intérieur d'ilot ;
- la création d'un préau en zone de jardin ;
- les éventuelles nuisances engendrées par l'établissement ;

Considérant :

- qu'il appartient uniquement à l'autorité délivrante d'estimer s'il est nécessaire, en fonction des spécificités du dossier, d'exiger ou non des compléments d'informations et de statuer sur le caractère complet ou incomplet d'une demande de permis d'urbanisme conformément à l'arrêté de composition du dossier de demande de permis d'urbanisme du 12 décembre 2013 ;
- qu'hormis l'imperméabilisation due aux travaux de minéralisation entamés par le demandeur, la situation existante présentée correspond à la dernière situation dite de « droit » au détail près d'un manque de retrait de 10cm par rapport à la limite mitoyenne droite qui est d'1m90, prévue à 2m en situation de droit en ce qui concerne l'implantation du bâtiment ;
- que l'aménagement de terrasses en zone de cours et jardins est un acte dispensé d'une demande préalable d'un permis d'urbanisme pour autant qu'il ne s'en suive aucune modification du relief du sol supérieur à 50cm et un maintien d'une surface perméable au moins égale à 50% de la surface de jardin, et ce, conformément à l'arrêté de « minime importance » et au Titre I du RRU ;
- que la situation de droit est archivée dans le service d'urbanisme et consultable sur demande, gratuitement au guichet du même service ;
- que les documents graphiques mentionnent clairement la situation existante de fait et projetée ;

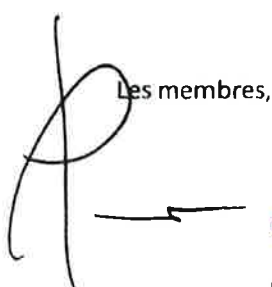
- que le bâtiment sis au n°212 dédié à la restauration fait partie d'un ensemble de bâtiments, le n°210 et 212 comportant l'affectation habitat/restaurant ;
- qu'au besoin, la Commission de concertation peut demander un nouveau formulaire de statistique des permis de bâtir Modèle II (Bâtiments destinés exclusivement ou principalement à un autre usage que l'habitation) ;
- que la surface imperméable doit correspondre à la situation de droit, à savoir celle de 1990, que le cadre VI du formulaire de demande doit être adapté en fonction par le teneur de la demande ;
- que le bien comporte uniquement un commerce affecté à la restauration et ne comporte pas de pharmacie au niveau des caves comme repris dans les plans et la note explicative. La mention pharmacie est une omission de la part du maître d'œuvre et il y a lieu d'ôter celle-ci du cadre VII ;
- que les documents graphiques priment sur les formulaires et documents écrits, et que les plans de la situation projetée renseignent clairement un restaurant de type Horeca au niveau du rez-de-chaussée ;
- que le Plan régional d'Affectation du Sol a été approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 ;
- que l'affectation commerce « restaurant » disposant d'une superficie supérieure à 300m² est une situation confirmée de droit par le permis de 1986 et 1990 et donc antérieure au PRAS ;
- que la situation projetée n'entraîne pas un accroissement supérieur à 20% (32m² en sus) de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
- que l'exploitation du restaurant avec la terrasse date des années quatre-vingt, et est une situation licite ;
- qu'il ne s'agit dès lors pas d'un accroissement et donc de fréquentation clientèle ;
- que les caractéristiques urbanistiques de l'îlot sont maintenues en l'état existant ;
- que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité entre autres pour des dérogations au Règlement régional d'Urbanisme ;
- que la jurisprudence du Conseil d'Etat indique que l'avis d'enquête publique ne doit pas mentionner tous les motifs justifiant l'organisation de celle-ci, mais seulement les principaux (arrêt n° 245866), de facto, la demande pourra bénéficier de la prescription générale 0.9 du PRAS ;
- que le projet ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone vu que l'intervention se limite à l'ajout d'un local chauffé par la couverture d'une terrasse déjà permise et que les logements situés à l'étage du n°212 et au bâtiment sis au 210 sont maintenus ;
- que l'intérieur d'îlot correspond à l'espace au-delà de la profondeur de construction ;
- que l'augmentation de la superficie de restaurant se limite à une extension latérale sous forme d'un espace chauffé de type véranda qui ne s'étend pas en intérieur d'îlot ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence des représentant(e)s de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine et Bruxelles Environnement à condition de :

- améliorer les qualités architecturales de l'extension et proposer un gabarit moins impactant en volumétrie ;
- assurer l'étanchéité acoustique au niveau des vitres/baies et prévoir un écran végétal en mitoyenneté ;
- augmenter le taux de pleine terre plantée et proposer des revêtements perméables pour les zones de terrasse et de cheminement ;
- supprimer la terrasse au niveau du jardin, à l'arrière ;
- proposer une gestion intégrée des eaux pluviales ;
- réduire la superficie du préau à 9m² (projection du toit au sol), avec une hauteur de faite inférieure ou égale à 3m et qui ne dépasse pas un angle de 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en l'absence de mur(s) à une hauteur maximale de 1,5m au droit de la limite mitoyenne.

Les dérogations aux articles 11 et 12, du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme ne sont pas acceptables pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les membres,

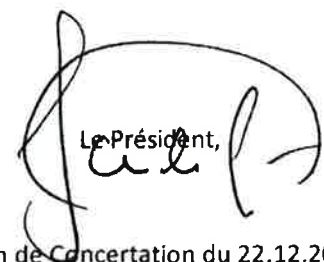


Bernard
Dubois
(Signature)

Digitally signed by
Bernard Dubois
(Signature)
Date: 2022.12.27
15:40:18 +01'00'

La Commission,

Le Président,



Commission de Concertation du 22.12.2022