

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 octobre 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 :
    - 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 : Madame Marie-Zoé VAN HAEPEREN
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- 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 Saisine

- introduite par : LA SERRE OUTIL A.S.B.L.
- sur la propriété sise : Chaussée de Stockel 377
- qui vise à exécuter les travaux suivants : démolir un bâtiment et construire un immeuble mixte composé d'un commerce et de 3 unités de logements

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 qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : LA SERRE OUTIL A.S.B.L. représentée par Monsieur Etienne DE ROUCK et Monsieur Damien GAUTIER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Maxime LIEGEOIS et Monsieur Ph. NICODEME
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet porte sur la démolition d'un bâtiment et la construction d'un immeuble mixte composé d'un commerce et de 3 unités de logements ;

Considérant que le projet porte sur :

- la démolition d'un bâtiment existant ;
- la construction d'un immeuble mixte composé d'un commerce et de 3 unités de logements ;
- la construction de coursives le long du bâtiment projeté ;
- la construction de la serre en zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 26/09/2022 au 10/10/2022 pour les motifs suivants :

- en application du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - prescription particulière 2.3 (entre 150 et 300m<sup>2</sup> de commerce hors liseré de noyaux commerciaux) ;
  - prescription particulière 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
- en application de l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire ;
- en application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'art.126§11 :
  - dérogation aux articles A2 (implantation), A3 (gabarit) et A5 (matériaux de parement) du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°X/21 ;
  - dérogation aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant :

- que l'ASBL occupe 99 personnes dont 70 personnes invalides, qu'elle est active sur la commune depuis 1980 et a acquis le présent terrain dans les années 90, que l'ensemble de son activité y est concentré depuis 2005, que par conséquent l'augmentation de la superficie commerciale est motivée par des raisons sociales et économiques ;
- que le commerce se concentre au rez-de-chaussée et au -1, que le reste de l'immeuble est attribué à du logement, qu'ainsi la fonction principale de la zone est conservée ;
- qu'en application de l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), l'immeuble existant est repris à l'inventaire du patrimoine à titre transitoire ;
- que, bien que le bâtiment existant présente des qualités architecturales intéressantes, il présente des problèmes de stabilité importants; et qu'il crée une césure par rapport au front bâti étant donné son implantation en retrait par rapport à l'alignement ;
- que la démolition de cet immeuble permet de revoir l'implantation de l'immeuble projeté par rapport au bâti environnant ;
- qu'en situation projetée le faite de toiture de l'immeuble dépasse ses voisins, que son niveau est établi à 12,07m, qu'il est par conséquent en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- que la serre à l'arrière du bâtiment déroge aux article 4 du Titre I du RRU et A2 du PPAS, par sa profondeur supérieure à la zone de construction prévue au PPAS ;
- que la serre est une extension volumétrique importante de 4m sur la totalité de la largeur du commerce ;
- que les coursives du côté de la chaussée ont une profondeur de 3m ; que cette profondeur est également importante ;
- que la profondeur bâtie totale est de 16m coursives et serre comprises ;
- qu'il y a lieu de revoir la profondeur du bâtiment afin de respecter la profondeur permise par le PPAS ;

Commission de Concertation du 20.10.2022

Considérant

- qu'en séance le demandeur explique l'importance des coursives et que celles-ci seront utilisées comme vitrine pour le commerce en y accrochant, entre autre, des plantes grimpantes ;
- qu'une structure de type serre pourrait également être proposée coté voirie afin de réduire la distance entre la façade et l'espace public ;
- que 3 unités de logements sont prévues aux étages ;
- que les logements sont annexes aux commerces et permettent d'héberger des employés sur le site ;
- que le programme projeté engendre une augmentation importante en terme de m<sup>2</sup> et donc également en volumétrie ;
- que les emplacements de parking renseignés en intérieur d'îlot sont conformes à la situation de droit ;
- qu'il serait néanmoins préférable de proposer un parking à proximité immédiate de la voirie ;
- qu'il y a lieu de prévoir un local vélo intégré au bâti, aisément accessible et sécurisé, conforme au vademecum régional et muni de bornes de recharge électrique ;
- que le projet se situe en front de voirie bruyante (75db en multi-exposition) et que l'activité génère des accès de véhicules motorisés en intérieur d'îlot ; qu'il convient d'appliquer la norme acoustique NBN S01-400-1 pour les logements et de détailler les aménagements structurels permettant d'assurer l'étanchéité acoustique par rapport au niveau de bruit extérieur d'une part, entre les logements et le commerce du rez-de-chaussée d'autre part ;
- qu'il existe deux citernes d'eau de pluie, l'une de 5000 litres et l'autre de 10000 litres ;
- que le projet prévoit une troisième citerne de récupération des eaux pluviales destinées à l'arrosage des plantes de la jardinerie ; qu'il convient de proposer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (récupération/réutilisation à des fins domestiques, temporisation, infiltration, évapotranspiration) et de déconnecter celles-ci du réseau d'égouttage ;
- qu'il y a lieu de se renseigner auprès du facilitateur eau de Bruxelles-Environnement afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- que le projet augmente l'emprise des constructions sur la parcelle et que celle-ci est fortement minéralisée ; qu'il y a lieu de proposer des zones de pleine terre plantées en zone de cours et jardins, d'améliorer la végétalisation y compris dans la zone de parking et de prévoir des revêtements perméables, afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbains et d'augmenter la perméabilité de la parcelle ;
- qu'il y a lieu de revoir le projet afin de proposer un volume qui s'inscrit dans les prescriptions du PPAS X/21 et qui respecte les normes du Règlement régional d'Urbanisme ;

Vu qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant l'avis défavorable du SIAMU daté du 28/09/2022 et portant la référence C.2002.0932/13, détaillant la raison suivante de son avis : "*Le studio du premier étage ne dispose pas de deuxième possibilité d'évacuation*" ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- respecter les prescriptions du PPAS en terme de profondeur de construction (déplacer la serre hors zone de cours et jardin) ;
- revoir l'implantation et le gabarit du projet afin de s'approcher des normes du RRU en terme de profondeur et de hauteur (réduire la zone de recul en conséquence ainsi que la largeur des coursives) ;
- de prévoir une surface perméable et plantée de pleine terre sur la parcelle ;
- de proposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour la totalité du site ;
- prévoir un local vélo intégré au bâti pour les logements conforme au vade-mecum régional et muni de bornes de recharge électrique ;
- établir un plan paysager proposant des zones de pleine terre plantées en zone de cours et jardins, une végétalisation du parking et des revêtements perméables ; calculer le CBS+
- respecter l'avis SIAMU daté du 28/09/2022 et portant la référence C.2002.0932/13.

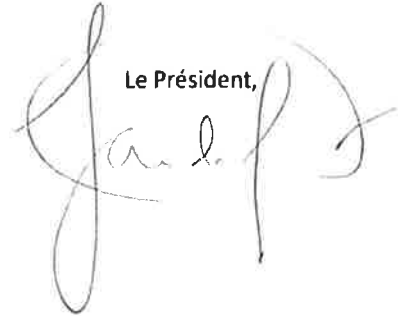
Les membres,



Marie-Zoé  
Van Haeperen  
(Signature)

Digitally signed  
by Marie-Zoé  
Van Haeperen  
(Signature)

La Commission,



Le Président,

Bernard  
Dubois  
(Signature)

Digitally signed  
by Bernard  
Dubois  
(Signature)  
Date: 2022.11.10  
10:07:09 +01'00'



DPC