

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
- Madame Florence VANDERBECQ, 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 : RHYTHMANDGO représentée par Madame Nathalie STEINMETZ
- sur la propriété sise : Avenue des Tourterelles 44
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer la maison unifamiliale en école de musique

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 3 réclamations ou observations ont été présentées dont 1 courrier d'avocat représentant 14 personnes ;

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

- les demandeurs : RHYTHMANDGO représentée par Madame Nathalie STEINMETZ et Monsieur Mamia AKHULEDIONI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Mesdames Sandrine DEWULF et Claire TH., conseils
 - Madame CALLEGHER, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Bernhard BOEHM
 - Monsieur Robert GOODCHILD
 - Madame Agnieszka SKURATOWICZ
 - Monsieur Martin LARCH

- Madame Chantal PRINS
- Monsieur Hugues SCHYNS
- Monsieur Yvan BEECKMANS
- Monsieur Olivier BORDET
- Madame Laura BATTISTIN
- Monsieur Benjamin HARTMANN
- Madame Chloé VAN DEN BERGHE, avocat
- Madame Anne DEKOSTER

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet porte sur la transformation de la maison unifamiliale en école de musique ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de la prescription 1.5.2° du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS): modification des caractéristiques urbanistiques ;
- qu'il est fait application de la prescription 0.12 du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) : suppression ou modification d'un logement ;
- que les travaux portent sur :
 - le changement de destination d'un logement vers un équipement d'intérêt collectif ;
- qu'il s'agit d'y créer une école de musique donnant des cours de musique classique et populaire : guitare, batterie, basse, piano, violon et chant ;
- que la maison actuelle comporte 4 façades et est composée de deux volumes présentant un gabarit R+1+T, imbriqués l'un dans l'autre et couverte par une toiture à 2 versants asymétriques ;
- que l'immeuble existant se compose comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine avec salle à manger ainsi qu'un bureau ;
 - au sous-sol : un garage, un atelier, une chaufferie, une buanderie et un local de rangement ;
 - au 1^{er} étage : quatre chambres, une penderie et une salle de bain ;
 - combles : non aménagés ;
- qu'en situation projetée, l'école de musique se composerait comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une grande salle de cours, une kitchenette, un WC et un secrétariat ;
 - au sous-sol : un garage, trois pièces de rangement et un local technique ;
 - au 1^{er} étage : 4 salles de cours, une pièce de rangement et une salle de bain ;
 - combles : non aménagés ;
- qu'aucune modification de volume, de structure ou sur la façade n'est prévue ;
- qu'il s'agit d'un bien de valeur patrimonial, construit en 1966 dans un style moderniste ;
- qu'il serait intéressant de fournir un reportage photographique de l'intérieur du bâtiment, afin d'évaluer des éventuels valeurs patrimoniales ;
- que l'école de musique proposera exclusivement des cours particuliers ;
- que l'école accueillera une centaine de membres par an et qu'il est prévu d'engager trois enseignants et un poste au secrétariat à mi-temps ;
- que les cours s'organiseront durant la période scolaire, d'octobre à mai et se tiendront en semaine entre 15h et 20h ;
- qu'il est prévu de renforcer l'absorption du son dans chaque pièce de cours et dans les couloirs, notamment au niveau du revêtement des murs et des sols ;
- que la note explicative indique que l'immeuble dispose d'une bonne insonorisation mais n'en précise pas le niveau (structure, menuiseries, vitrages...) ;
- qu'une école de musique nécessite un niveau d'isolation acoustique nettement supérieur à un immeuble de logement ;
- que le projet émet l'intention de renforcer les dispositifs acoustiques ;
- qu'aucune étude acoustique n'étaye cette intention et que les plans ne détaillent ni les aménagements existants ni complémentaires ;
- que l'aménagement de 5 salles de cours présage une fréquentation plus importante qu'annoncée dans la note explicative ;
- que la maison possède deux garages fermés et prévoit 4 emplacements pour vélos en zone latérale ;

- qu'il aurait fallu prévoir un local intégré au bâti existant, sécurisé et aisément accessible depuis la voirie ;
- que l'allée menant au garage n'est pas destinée à être utilisée comme zone de stationnement ;
- que le projet implique la suppression totale du logement pour y installer un équipement d'intérêt collectif ;
- que la nouvelle fonction vise à s'implanter dans un quartier à prédominance résidentielle où le besoin de créer une nouvelle école de musique n'a pas été démontré ;
- que le nouvel équipement risque d'apporter des nuisances au quartier (augmentation du trafic automobile, de stationnement dans le quartier, diffusion du bruit,...) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/11/2022 au 12/12/2022 ;

Vu les 3 réclamations (dont 1 courrier d'avocats représentant 14 riverains) introduites durant l'enquête publique et concernant :

- la circulation et le trafic qu'engendrerait la nouvelle école de musique ainsi que l'augmentation du stationnement en voirie dans le quartier ;
- les lignes de transport en commun renseignées dans la note explicative du projet sont relativement éloignées du projet ;
- le fait que les deux emplacements de parking renseignés dans la note explicative se situent en zone de recul, ce qui est interdit par le Règlement régional d'Urbanisme (RRU) ;
- l'aménagement des 4 emplacements pour vélos ne pourraient s'envisager qu'en supprimant la haie mitoyenne avec l'immeuble voisin sis au n°10 de l'avenue des Mouettes ;
- les craintes quant aux nuisances sonores impliquées par le projet ;
- l'incompatibilité de la nouvelle fonction avec le quartier très résidentiel ;
- le fait que l'école de musique se situe dans un immeuble de coin, à l'angle de deux rues, et à l'extrémité d'un intérieur d'îlot étroit où il y a peu de distance entre les maisons, ce qui impliquera un effet de réverbération du bruit ;
- le fait qu'il existe déjà de nombreuses écoles privées à proximité ;

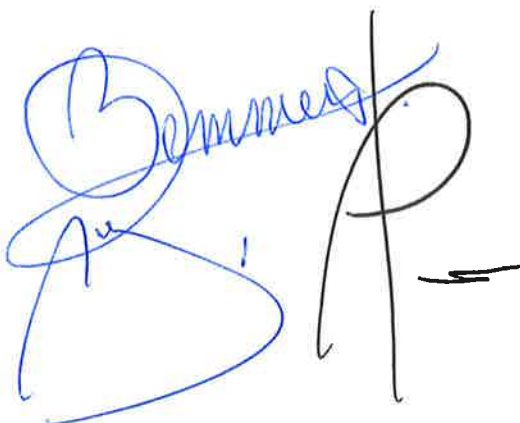
Considérant :

- que ce type d'équipement (école de musique) pourrait porter atteinte à la fonction principale de la zone (logement) ;
- qu'il y a lieu de protéger avant tout le logement qui est l'affectation principale au Plan régional d'Affectation du Sol ;
- qu'il ressort de ce qui précède, que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

La Commission,

Les membres,



Le Président,



Commission de Concertation du 22.12.2022