

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 01 juin 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 : 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 et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - 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 Maïté VAN LIERDE, 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 : MEY S.P.R.L.
- sur la propriété sise : Rue du Bemel (entre les n°30 et 58)
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire 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 6 réclamations ou observations ont été présentées, dont 1 comprenant 14 signatures et 1 autre comprenant 9 signatures ;

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

- les demandeurs : /
 - d'office, les personnes ou organismes suivants : Madame Els VERDEE, Architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Andrea HUTTERER
 - Monsieur Yves ADAM
 - Madame Bénédicte ROBE
 - Madame Suzanne RICKETTS
 - Monsieur RICKETTS
 - Monsieur WALRAVENS

- Monsieur Olivier VEMER
- Madame Véronique DUSART
- Madame MARSTBOOM

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet porte sur la construction d'un immeuble à appartements ;
- 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 ;
- que le bien se situe dans les limites du Permis de Lotir n°05.01A approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/05/1963 ;
- que le bien se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° V/3 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 31/01/1969 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'ilot ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'un immeuble à appartements de 3 unités ;
 - la construction d'un volume de garage en fond de parcelle ;
 - le dallage d'une partie de la zone de cours et jardins ;
 - la construction d'un muret de soutènement le long de la façade latérale ;
 - le placement de panneaux solaires sur la toiture plate de l'immeuble ;
 - la gestion des eaux pluviales (citerne, trop plein relié à une fosse d'infiltration) ;
- que la demande déroge au titre I, chapitre 2, article 4 (profondeur) du Règlement régional d'Urbanisme (RRU), au Permis de Lotir N°05.01A et à l'article II.3.b) du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) V/3 ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le volume du bâtiment dépasse de 3,78 m la profondeur du bâtiment voisin (N°58) ;
 - il s'agit d'un bâtiment de 3 façades ;
 - les terrasses en façade arrière sont en saillie de 1m par rapport au volume du bâtiment ;
 - elles sont considérées comme faisant partie du volume bâti ;
 - la dérogation au RRU porte donc sur une profondeur de 1,78 m ;
 - la dérogation au permis de lotir et au PPAS concerne l'élément en saillie en façade avant et les terrasses en façade arrière ;
 - chacun de ces éléments est en saillie de 1 m de part et d'autre ;
 - cela porte la profondeur totale à 17 m ;
 - le nouvel immeuble s'inscrit dans la continuité de 5 immeubles de même typologie ;
 - il forme le dernier bâtiment de cette suite de 6 immeubles ;
 - les 5 immeubles déjà existants ont une profondeur comprise entre +/- 10,30 m et +/- 13,60 m ;
 - la profondeur du nouvel immeuble est donc considérablement plus importante que celle des immeubles existants ;
 - sur base des éléments ci-dessus, les dérogations ne peuvent pas être octroyées ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 : hauteur ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation concerne l'élément en toiture de l'ascenseur ;
 - celui-ci dépasse la hauteur du bâtiment voisin ;
 - puisqu'il s'agit d'un immeuble 3 façades, ce voisin est la seule référence ;
 - afin de supprimer la dérogation, il y a lieu d'intégrer les techniques dans le volume construit du bâtiment ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 4, article 13 : maintien d'une surface perméable ;

- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la zone de cours et jardin est dallée de façon importante en situation projetée ;
 - la zone dallée représente une superficie de +/- 75 m² tandis que la non dallée est de +/- 30 m² ;
 - le ratio de 50% demandé dans le RRU est donc loin d'être atteint ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie (chambre en façade avant au rez-de-chaussée) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - il s'agit de la chambre principale qui devrait faire minimum 14 m² d'après le RRU ;
 - elle est de 11,86 m² sur les plans ;
 - la dérogation est conséquente ;
 - il s'agit d'une nouvelle construction ;
- il y a donc lieu de se conformer au RRU ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 3: normes minimales de superficie (chambre principale aux 1^{er} et 2^{ème} étages) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - il s'agit, dans chaque appartement, de la chambre principale qui devrait faire minimum 14 m² d'après le RRU ;
 - elle est de 13,05 m² sur les plans ;
 - la dérogation est peu importante ;
 - toutefois, il s'agit d'une nouvelle construction ;
 - il y a donc lieu de se conformer au RRU ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (chambre en façade avant au rez-de-chaussée) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - dans cette chambre, la superficie vitrée devrait être de 2,38 m² pour répondre aux normes du RRU ;
 - elle est de 2,10 m² sur les plans ;
 - la dérogation est minime ;
 - toutefois, il s'agit d'une nouvelle construction ;
 - il y a donc lieu de se conformer au RRU ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages le long du mitoyen) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - dans cette chambre, la superficie vitrée devrait être de 2,30 m² pour répondre aux normes du RRU ;
 - elle est de 2,10 m² sur les plans ;
 - la dérogation est minime ;
 - toutefois, il s'agit d'une nouvelle construction ;
 - il y a donc lieu de se conformer au RRU ;
- que la demande déroge au Permis de Lotir N°05.01A et au PPAS V/3 :
 - Article II.3 du PPAS : Implantation « garage et escalier en intérieur d'îlot » ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la parcelle s'apparente aux 5 parcelles bâties voisines de droite ;
 - elle n'est pas dans le même langage que les 3 parcelles de gauche ;
 - il y a lieu de respecter la typologie des parcelles de droite ;
 - le parcage de voitures en intérieur d'îlot n'est pas souhaité ;
 - cette proposition engendre une zone de manœuvre importante en intérieur d'îlot ;
 - cela n'est pas qualitatif en termes de nuisances sonores et de pollution ;
 - cet aménagement ne répond pas au bon aménagement du sol ;
 - il y a lieu de conserver la zone de cours et jardin non bâtie ;
- que la demande déroge à l'article suivant du PPAS V/3 :

- Prescriptions graphiques : maintenir un recul latéral de 4 m ;
- que la dérogation est acceptable :
 - ce recul est de 3,55 m sur les plans ;
 - l'immeuble voisin (N°30) est situé à 4,57 m de la limite mitoyenne ;
 - la distance entre les deux immeubles est donc de 8,12 m ;
 - cette distance est supérieure à ce qui est demandé dans le PPAS, soit 8 m ;
 - la dérogation peut donc être octroyée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du PPAS V/3 :
 - Article II.6 du PPAS : matériaux de parement ;
- que la dérogation est acceptable :
 - que la dérogation est acceptable : les matériaux de façade proposés sont qualitatifs ;
 - qu'il serait néanmoins préférable d'étudier une proposition similaire aux matériaux proposés dans le quartier ;
- qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen de trois façades avec toiture plate ;
- que de plus, il engendre une imperméabilisation trop importante de la parcelle ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir les garages en façade avant ;
- que les châssis sont en aluminium ;
- que le projet se situe en zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement ;
- que s'agissant d'un projet neuf, il y a lieu de gérer toutes les eaux pluviales sur la parcelle et de déconnecter celles-ci du réseau d'égouttage ;
- que la localisation d'une citerne d'eaux pluviales est préférable en façade arrière avec infiltration dans la zone de jardin ;
- qu'il y a lieu de préciser la réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) ;
- que le projet est voisin d'une parcelle potentiellement polluée et qu'il convient de vérifier l'état du sol ;
- que la parcelle est en zone de développement écologique et qu'il convient de maintenir autant que possible la biodiversité présente sur celle-ci ;
- qu'il convient également de calculer et maximiser le CBS+ ;
- que le projet prévoit la végétalisation des toitures ;
- que celle-ci doit être de type intensif et semi-intensif au droit des panneaux photovoltaïques ;
- que le projet doit prévoir un local à vélos conforme au vademecum régional ;
- que différentes pompes à chaleur sont présentes en toiture ;
- qu'il y a lieu de centraliser les besoins énergétiques à l'aide d'une seule pompe à chaleur ;
- qu'il y a lieu de dessiner et coter la pompe à chaleur dans la coupe ;
- que les techniques situées en toiture doivent être intégrées dans le volume du bâtiment ;
- qu'il y a lieu de prévoir un caisson acoustique pour la pompe à chaleur ;
- qu'il y a lieu de prévoir des murs mitoyens d'une épaisseur de 28 cm et en brique pleine ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu les 6 réclamations, dont 1 comprenant 14 signatures et 1 autre comprenant 9 signatures, portant sur :

- la présence de véhicules en intérieur d'ilot ;
- la minéralisation importante de la parcelle ;
- les dérogations au RRU (superficies minimales des chambres et profondeur de l'immeuble) ;
- le style architectural de l'immeuble ne s'intègre pas dans le quartier ;
- le rez-de-chaussée a une allure de « bunker » ;
- les nuisances dues aux installations prévues sur le toit ;
- la contradiction avec le plan régional de mobilité Good Move ;
- les problèmes d'ombres liés à l'immeuble ;
- la réduction de la voie d'accès aux garages du N°30 ;
- la distance de moins de 8 m entre l'immeuble N°30 et la nouvelle construction ;
- la perte de vue sur la végétation ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité tel que présenté.

La Commission,

Les membres,

Le Président,