

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 septembre 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 :
 - 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 Larisa DIACONU, 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 : BDR Groupe S.R.L. représentée par Monsieur Nicolas BAUDIER
- sur la propriété sise : Rue de la Cambre 71 -73
- qui vise à exécuter les travaux suivants : démolition de garages existants et construction d'un immeuble d'angle comportant 3 unités de logements et 3 garages au 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 :
 - Monsieur Nicolas WICART, architecte, Madame Karine CZEKERES et Monsieur Gregory BENHADDOU
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Philippe SAMYN

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise la construction d'un immeuble d'angle comportant 3 unités de logement ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - la démolition du volume des garages existant sur la parcelle ;
 - la construction d'un immeuble d'angle à l'intersection de la rue Medaets et de la rue de la Cambre ;
 - la création des trois unités de logements ;
 - l'aménagement des 3 places de parking au rez-de-chaussée ;
 - l'aménagement des six places de parking vélos à l'arrière du bâtiment ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (hauteur) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation concerne la hauteur de la toiture du nouveau bâtiment ;
 - le bâtiment est situé à l'intersection de la rue Medaets et de la rue de la Cambre, dans un tissu urbain fragmenté en termes de gabarits ;
 - le bâtiment voisin de droite (rue de la Cambre n°73) présente un gabarit de R+4, tandis que celui de gauche (rue Medaets n°70) a un gabarit de R+2 ;
 - la transition entre les deux échelles se fait en retraits successifs ;
 - cependant, la hauteur de la nouvelle construction dépasse d'environ 6 m celle du bâtiment le plus bas (rue Medaets n°70) ;
 - qu'un retrait latéral de 3 m est prévu par rapport à la limite mitoyenne de gauche (rue Medaets n°70) ;
 - malgré ce retrait, la hauteur de la construction demeure importante et porte atteinte aux qualités résidentielles des voisins ;
 - cela entraînera une perte d'ensoleillement sur la parcelle mitoyenne ;
 - la volumétrie imposante du bâtiment ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement bâti ;
 - cela porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - qu'il y a lieu dès lors de réduire le volume du dernier étage afin de garantir une meilleure intégration du bâtiment dans l'environnement ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation n'est pas autorisée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 8 : WC ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - les toilettes, situées dans le hall de nuit des logements du premier et du deuxième étage, n'ont pas les dimensions minimales requises (0,80 x 1,20) conformément au R.R.U. ;
 - les toilettes proposées ont une superficie de seulement 0,8 m² ;
 - étant donné qu'il s'agit d'une nouvelle construction, il y a lieu de se conformer aux exigences du R.R.U. ;
- qu'il s'agit d'un immeuble des 3 logements ;
- que la demande porte sur la démolition des garages existants sur la parcelle et la fermeture de l'îlot par la construction d'un immeuble de logements ;
- que le volume des garages n'a pas de valeur patrimoniale ;
- que les logements proposés sont repartis comme suit :
 - au sous-sol : 3 caves et un local compteur/ techniques ;

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, trois garages, un espace technique et un espace couvert pour les vélos ;
- au premier étage : une unité de logement deux chambres ;
- au deuxième étage : une unité de logement deux chambres ;
- au troisième et quatrième étages: un duplex trois chambres ;
- que chaque logement dispose d'un emplacement parking et d'un espace commun, conformément au R.R.U. ;
- que le projet prévoit un espace vélo à l'arrière du bâtiment ;
- que cet espace est peu ambitieux pour trois logements ;
- que le projet doit prévoir un vélo par chambre et se conformer au vademécum vélo régional, soit 2m² par vélo ;
- qu'il y a lieu de proposer un local vélo aisément accessible depuis l'espace public ;
- qu'il serait acceptable de céder un garage au bénéfice d'un local vélo ;
- qu'un local vélo à la place du garage permet de favoriser la mobilité douce dans le quartier ;
- qu'il est important d'avoir un local vélo facilement accessible depuis la rue ;
- qu'une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du R.R.U., en ce qui concerne le stationnement serait dès lors acceptable ;
- que chaque logement dispose d'un espace extérieur directement accessible ;
- que le logement du premier et du deuxième étage disposent d'une terrasse de 6.8 m² ;
- que les prescriptions du Code Civil en termes des vues droites sont respectées ;
- que les logements proposés sont confortables et qualitatifs ;
- que l'habitabilité des logements est conforme au Titre II du R.R.U. ;
- que le traitement de l'angle et la composition des façades sont qualitatifs ;
- que le rapport des pleins et des vides en façades est harmonieux ;
- que le parement des façades est en briques de teinte greige taupe avec un soubassement en pierre belge de teinte beige ;
- que les bâtiments du tronçon de la rue sont principalement en briques de teinte rouge ;
- que les châssis sont prévus en aluminium de teinte champagne ;
- que les garde-corps et les portes de garage sont également en aluminium, de teinte grise ;
- que les matériaux et les teintes proposés s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que l'accès au bâtiment se fait via la rue de la Cambre ;
- que la parcelle concernée par la nouvelle construction se situe à l'intersection du n° 70 rue Medaets et n°73 rue de la Cambre ;
- que le nouveau bâtiment ferme l'ilot entre ces deux bâtiments ;
- que le projet vise la construction de trois logements ;
- qu'il faudra prévoir un numéro de police pour l'immeuble et des n° des boîtes pour ces trois appartements ;
- que le numéro de police 71 n'est, à ce jour, pas attribué ;
- que le numéro proposé est conforme aux principes de l'accord de coopération « Best-Address » ;
- que cette numérotation permet de conserver un ordre logique croissant ;
- que, dès lors, le numéro de police attribué est le numéro 71 ;
- que chaque unité de logement doit recevoir un numéro de boîte distinct
- que les trois appartements auront les numéros de boîte suivants :
 - pour l'appartement du premier étage : le numéro 01 ;
 - pour l'appartement du deuxième étage : le numéro 02 ;
 - pour le duplex situé au troisième et au quatrième étage : le numéro 03 ;
- que le front de bâtisse se situe à l'alignement ;
- que les descentes d'eaux pluviales seront munies d'une souche pluviale en aluminium et intégrées dans l'épaisseur de la façade ;
- qu'en termes des gestions des eaux sur la parcelle, le projet propose une citerne de 5000 litres ;

- qu'il convient d'examiner la possibilité de prévoir un dispositif infiltrant couplé à une temporisation des eaux pluviales en toiture (végétalisation semi-intensive compatible avec les panneaux photovoltaïques) ;
- qu'un contact peut être pris avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement pour étudier les solutions les plus appropriées afin de viser le zéro rejet dans le réseau d'égouttage ;
- que le projet envisage des pompes à chaleur individuelles ;
- que la multiplication de PAC individuelles est de nature à générer des nuisances acoustiques ;
- qu'il y a lieu d'opter pour un système centralisé intégré dans le volume bâti et isolé acoustiquement ;
- que le projet doit prévoir des abris pour les espèces inféodées au bâti tel que le martinet observé dans la zone (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;

Considérant que l'avis SIAMU n'a pas encore été réceptionné, qu'il y aura lieu de respecter les conditions éventuelles émises dans cet avis ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu les 7 réclamations portant sur :

- l'impact de la hauteur de la nouvelle construction par rapport aux bâtiments existants qui engendra une perte d'ensoleillement pour les voisins mitoyens et obstruera la vue des passants sur le trottoir ;
- le caractère massif et compact du projet qui crée la sensation d'anxiété et de suffocation dans la rue ;
- la non intégration de la façade avant dans l'environnement qui crée une rupture visuelle avec l'existant et le non-respect des typologies des bâtiments existants ;
- vues directes des balcons arrière vers les propriétés voisines, entraînant une perte d'intimité ;
- l'impact du taux d'emprise de la construction et la densité de bâtisse en termes de nuisances sonores, pollution et circulation ;
- l'incompatibilité du projet des logements dans un quartier principalement composé des maisons unifamiliales ;
- nuisances liées à la façade avancée qui pourrait devenir un lieu d'attroupement ;
- l'impact de la densité du bâtiment en termes de stationnement ;
- l'impact de l'abattage des arbres du point de vue écologique, paysager qui engendra une perte de la qualité de vie des résidents ;

Considérant :

- que la fermeture de l'îlot se fait par retraits successifs, afin de respecter les différentes échelles des bâtiments voisins ;
- que le volume du dernier étage sera réduit ;
- que le caractère massif du bâtiment sera atténué ;
- que le raccord entre les constructions des hauteurs différentes est harmonieux ;
- que l'impact de la hauteur du projet par rapport au bâtiment voisin de gauche sera moins important ;
- que le dernier étage sera moins perceptible depuis la rue Medaets ;
- que la composition architecturale des façades est qualitative et s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
- que le rapport entre les pleins et les vides en façade est équilibré ;
- qu'une étude d'ensoleillement a été présentée lors de la Commission de Concertation ; que cette étude reprend les ombres projetées par le projet sur le contexte ;
- que l'impact du dernier étage sur le contexte est limité du point de vue ombrage ;
- que la réduction du volume du dernier étage améliorera la luminosité de la parcelle mitoyenne de gauche ;
- que les terrasses en façade arrière seront situées à une distance minimale d'environ 2,10 m ;
- que les prescriptions du Code Civil en termes des vues droites seront respectées ;
- que l'emprise au sol proposée respecte l'article 4 du Titre I du R.R.U. ;
- que la construction d'un immeuble à appartements s'intègre dans ce type de parcelle de faible profondeur ;

- que les constructions d'angles à proximité immédiate du site sont également des immeubles à appartements ;
- que plusieurs bâtiments dans la rue possèdent des bow-windows au niveau du premier étage, surplombant l'espace public ;
- que le projet prévoit des garages et un local vélo ;
- qu'il s'agit d'une parcelle constructible ; que les arbustes présents sur la parcelle ne présentent pas de qualité particulière ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- réduire le volume du R+4 d'environ 3, 5 m (jusqu'à l'arrondi) ;
- prévoir un parking vélo correspondant au nombre de chambres et conforme au vademécum vélo régional ;
- étudier et proposer un dispositif de valorisation des eaux pluviales couplé à une gestion des eaux pluviales sur la parcelle (temporisation et infiltration) ;
- opter pour une pompe à chaleur centralisée intégrée au volume bâti ;
- intégrer des nichoirs dans l'enveloppe du bâti ;
- prévoir un local vélo à la place d'un garage ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la toiture (hauteur) n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 8, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne le WC n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, chapitre 3 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne le stationnement est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

