

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

**Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:**

19/12/2023

En l'absence de Madame Marie-Noëlle STASSART,
Présidente
Madame Samantha CRUNELLE assure la présidence
et ouvre la séance

Sont présents :

In afwezigheid van Mevrouw Marie-Noëlle
STASSART Voorzitter,
neemt Mevrouw Samantha CRUNELLE het
voorzitterschap over
en opent de zitting

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

Samantha CRUNELLE – Échevine de la Transition, de l'Environnement, de l'Hygiène, du Bien-être animal, de la Solidarité Internationale et de la Jeunesse

Hang NGUYEN – Échevine de l'Enseignement, de la Petite Enfance, de la Vie sociale et seniors, de la Vie économique et des Relations européennes

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

Chaussée de La Hulpe, 182

Objet de la demande :

régulariser les aménagements réalisés en intérieur d'îlot (pergola avec toile rétractable isolante acoustiquement, parois fixes et portes vitrées coulissantes, cabanon avec auvent en bois), la modification du portail d'entrée et l'agrandissement de baies de fenêtre en baies de portes-fenêtres

Motif de la CC :

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Vu la situation de la demande en zone d'aléa faible et moyen d'inondation sur la carte d'aléa d'inondation de Bruxelles-Environnement ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle comportant deux établissements contigus, situés en recul par rapport à la chaussée ; d'une part, un immeuble situé en avant plan dénommé « Teatro » de gabarit R+1+ Toit à versants abritant une salle de spectacle ; d'autre part, un immeuble dénommé « La Cabane » situé en fond de parcelle de gabarit R+Toiture plate abritant une discothèque ;

Considérant que la demande porte sur l'immeuble dénommé « La Cabane » situé en fond de parcelle et vise à régulariser les aménagements réalisés en intérieur d'îlot, la modification du portail d'entrée et l'agrandissement de baies de fenêtre en baies de portes-fenêtres;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de :
 - L'installation d'une pergola avec toile rétractable isolante acoustiquement, parois fixes et portes vitrées coulissantes en accordéon ;
 - La transformation de deux baies et d'une issue de secours en deux grandes baies vitrées ;
 - La construction d'un cabanon avec auvent en bois réalisé en lieu et place du bac à plantes prévu par le permis d'urbanisme réf. PU/27444-09 ;
 - Le remplacement du portail d'entrée par un portail en bois de teinte naturelle;

- La réalisation de deux toitures végétales extensives sur les toits du cabanon et du bar ;
- L'aménagement des abords par le placement de bacs de plantation, par l'assainissement de la cour arrière par une zone de pleine terre engazonnée ;

Vu l'inscription de l'établissement au patrimoine culturel immatériel de la Région Bruxelloise ;

Vu l'avertissement au propriétaire du lieu et à l'exploitant voisin « Teatro » (annexe II) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU (réf T.1981.1699/23) daté du 06/11/2023 ;

Procédure

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les 21 lettres de réclamations et/ou observations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/11/2023 au 21/11/2023 ;

Considérant que 20 lettres de réclamations visent à s'opposer au projet pour les motifs principaux suivants :

- Nuisances sonores liées à la discothèque ;
- Emissions de fréquences basses et fortes engendrant des vibrations sonores ;
- Les aménagements à régulariser entraînent une utilisation accrue de la terrasse et augmentent clairement les nuisances sonores subies par le voisinage en raison de l'exploitation de la terrasse jusqu'à la fermeture de l'établissement à 6h (au lieu de 22h prévu pour l'exploitation de la terrasse dans le permis d'environnement et d'exploitation) ;
- Non-respect des heures d'exploitation ;
- Difficultés à trouver et garder des locataires susceptibles de supporter ces désagréments, ce qui a aussi des répercussions financières importantes ;
- Risque d'être un précédent à l'extension d'exploitation ;
- Atteinte à la qualité de vie et au repos nocturne (troubles du sommeil) ;
- Perturbation de la tranquillité en intérieur d'îlot ;
- Regroupement de personnes en rue la nuit et comportements inciviques engendrant également des nuisances sonores ;
- Perte d'espace vert ;
- Aggravation du risque d'inondation en réduisant la capacité d'absorption des eaux pluviales ;

Considérant qu'une lettre d'observation est favorable au projet pour les motifs principaux suivants :

- Contribue à dynamiser le quartier ;
- Propose une alternative fonctionnelle et éclectique de la vie culturelle bruxelloise ;
- Des efforts efficaces ont été fournis par la Cabane pour pallier le problème de bruit ;
- Les aménagements contribuent à préserver la quiétude du voisinage, ne pas maintenir ces aménagements semblerait un non-sens ;

Considérant que le dossier doit être également soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Vu le report d'avis émis par la commission de concertation en séance du 05/12/2023 ;

MOTIVATIONS

Rétroactes

Considérant que les lieux sont exploités en établissement de nuit depuis les années 60' ;

Vu le permis d'environnement réf. 2016/10437 visant à exploiter un dancing pour une période de 15 ans à dater du 26/04/2016 ;

Vu le permis d'urbanisme réf. PU/27444-09 délivré en 2010 à la sprl Le Countabalet visant à aménager une terrasse ;

Considérant que ce permis d'urbanisme porte sur l'aménagement d'une terrasse accessible au public et visait notamment à :

- La diminution de la surface exploitable de la terrasse initialement demandée et à arborer la partie inutilisée au moyen de bacs de plantations larges et profonds et d'un espace de rangement pour le matériel de jardin ;
- La plantation des bacs de plantations arbustives le long de ces parois avec une hauteur de végétaux sur minimum 1,50 m ;
- Au placement d'un revêtement permanent et durable supplémentaire amortissant le bruit du passage des clients sur la terrasse ;

Considérant que ces aménagements n'ont pas été exécutés conformément au permis précité ;
Considérant que la société VDPLH, actuel exploitant, a repris l'établissement litigieux en décembre 2018 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme réf. PU/30743-19 délivré en 2020 visant à réaménager la terrasse, construire une structure au-dessus de la terrasse et poser un nouveau portail d'entrée métallique ;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 16/06/2022 statuant sur le recours introduit par la sprl VDPLH contre la décision du Collège de refuser le permis d'urbanisme référencé ci-avant ;

Vu le procès-verbal d'infraction dressé le 06/02/2023 pour la construction d'une structure au-dessus de la terrasse, la pose d'un portail d'entrée métallique, la réalisation d'une cabane sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Aménagements en intérieur d'îlot et pergola

Considérant que la terrasse a été aménagée sur une dalle en béton ;

Considérant que la terrasse attenante au bar de la Cabane a été réduite de manière significative suite au partage de celle-ci avec l'établissement « Teatro » ;

Considérant que la terrasse de l'établissement concerné par la demande est délimitée par des clôtures et par la structure d'une pergola pourvue d'une toile rétractable ;

Considérant que la terrasse dispose de bacs de plantations diverses ; que ces bacs de plantations améliorent les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la réduction de la surface exploitable par la terrasse et le placement de bacs de plantations répondent aux conditions émises dans le cadre du permis d'urbanisme réf. PU/27444-09 délivré en 2010 ;

Considérant qu'il y aurait lieu de fixer ces bacs de plantations afin de pérenniser l'aspect végétalisé de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la plantation d'arbres n'est pas envisageable en ce qu'une dalle épaisse en béton couvre sous les graviers la cour intérieure ;

Considérant que la terrasse est constituée d'un plancher en bois, que ce matériau génère des nuisances sonores ;

Considérant qu'il y a lieu de placer un matériau absorbant sur l'entièreté de la terrasse afin d'atténuer le bruit des pas des clients (tapis acoustique) ;

Considérant que le permis d'environnement autorise l'exploitation de la terrasse sous les conditions suivantes :

- Qu'à 22h la terrasse soit entièrement vidée de son matériel (tables, chaises, vidanges, bacs de boissons...) ; que ce matériel soit entièrement remisé dans l'espace de rangement prévu à cet effet.
- Qu'aucune musique ne soit autorisée sur la terrasse ;
- Que l'exploitant s'engage à veiller à ce que les fumeurs ne fassent pas trop de bruit sur la terrasse lors de leurs pauses ;

Considérant que les conditions d'exploitation spécifiques à l'utilisation de la terrasse reprises au permis d'environnement 2016/10437 délivré en 2019 visent à assurer la quiétude du voisinage en soirée ;

Considérant que la capacité d'accueil n'est pas augmentée et limitée à 230 clients telle qu'autorisée dans le permis d'environnement précité ;

Considérant que la pergola en aluminium constituée de parois en verre et d'une toile solaire acoustique rétractable permet d'une part, de protéger les occupants du soleil ; d'autre part, de réduire et de contenir la propagation du bruit émanant de la terrasse en soirée ;

Considérant que les toitures plates du cabanon et du bar seront recouvertes par une toiture végétalisée extensive ; que celle-ci présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant que la cour arrière a été aménagée en pleine terre ; que cet aménagement contribue à améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que celle-ci doit être accessible exclusivement pour l'entretien et devra être plantée d'arbustes ;

Considérant dès lors, que les aménagements proposés tant au niveau de la cour arrière, de la terrasse et des toitures plates contribuent à améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le demandeur a réalisé de nombreux travaux visant à isoler acoustiquement les murs et plafonds ;

Considérant que l'exploitation de la terrasse est conditionnée par le permis d'environnement précité ;

Considérant que la mise en œuvre d'une pergola pourvue d'une toile acoustique au-dessus de la terrasse contribue à contenir la propagation du bruit généré lors de l'exploitation de la terrasse ; que la mise en œuvre de parois acoustiques au niveau des murs et plafonds dans la discothèque ainsi que l'aménagement d'une toiture végétale sur le toit plat du bar visent à contenir la propagation du bruit généré par la discothèque et le bar ;

Considérant que ces aménagements tendent à diminuer la propagation du bruit et visent à assurer la quiétude du voisinage en soirée ;

Considérant, qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé des personnes ;

Considérant que l'activité demeure soumise aux dispositions de l'ordonnance bruit relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et au respect des normes de bruit définies par ses arrêtés d'exécution ;

Portail

Considérant que l'esthétique du portail constitué de panneaux en bois de teinte naturelle n'embellit pas le paysage urbain et dénote dans l'ensemble ;

Considérant en effet, que la grille associe une double porte ouvrante en bois pour l'entrée de la discothèque et une porte pleine pivotante en métal laqué gris pour l'entrée de la salle de spectacle ; que cela crée une disparité dans l'esthétique de l'ensemble ;

Considérant que la teinte grise se présente également sur les châssis et porte du Teatro ;

Considérant qu'il conviendrait de peindre le portillon dans la même teinte que les châssis et porte du Teatro afin de former un ensemble esthétique cohérent et harmonieux ;

Cabanon

Considérant que l'emplacement du bac à plantes prévu dans le permis d'urbanisme réf. PU/27444-09 est constitué d'une dalle épaisse en béton ; que l'implantation du cabanon ne réduit aucunement la surface de pleine terre existante ;

Considérant que le cabanon en lieu et place de ce bac à plantes est nécessaire au rangement du matériel ; que celui-ci ne peut être déplacé dans le garage situé en mitoyenneté car celui-ci est attribué à l'autre établissement ;

Considérant que le cabanon est dissimulé par des plantations ; que sa toiture sera recouverte d'une toiture végétalisée ; que cette végétalisation participe à l'esthétique des lieux et à l'amélioration des qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que ce cabanon s'intègre discrètement et sans porter atteinte aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant par ailleurs, que le demandeur a aménagé un bac de plantations à droite de l'entrée principale et une zone de pleine terre dans sa cour arrière (précédemment aménagée en dépotoir par l'ancien exploitant) ;

Considérant que ces aménagements permettent de compenser significativement la suppression du bac à plantes projeté dans le permis d'urbanisme précité ;

L'agrandissement des baies

Considérant que les portes-fenêtres vitrées constituées de plusieurs vantaux en accordéon en lieu et place des baies de fenêtre permettent une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur du bar ;

Considérant cependant, que cet agrandissement est de nature à augmenter les possibilités de dispersion du son vers l'extérieur ;

Considérant qu'il conviendrait de limiter leur ouverture ;

CONCLUSION :

Considérant par conséquent que, moyennant certaines adaptations et le respect de l'ordonnance bruit, la régularisation de la pergola, du cabanon et du portail ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux et respecte l'esprit de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Prévoir la fermeture des baies (à l'exception du ventail d'accès et sortie de secours) avec un dispositif permettant l'entretien et l'aération ponctuels en journée ;
- Fixer au sol les bacs de plantations prévus sur le plan de la situation projetée ;
- Prévoir un matériau absorbant sur l'entièreté de la terrasse et atténuant le bruit des pas des clients (tapis acoustique) ;
- Peindre le portillon en bois dans la même teinte que les châssis et porte du Teatro afin de former un ensemble esthétique cohérent et harmonieux ;
- Prévoir dans la cour arrière des plantations arbustives ainsi que des végétaux grimpants sur les murs scindant la cour ;
- Interdire tout accès à la cour arrière, excepté pour l'entretien ;
- Fournir des plans modifiés répondant aux conditions énumérées ci-dessus ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux (toiture végétalisée, fermeture des baies de portes-fenêtres, bacs de plantations et fixation de ceux-ci au sol, mise en place du matériau absorbant, peinture du portillon) endéans les 3 mois

suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins et à l'avis SIAMU avant délivrance du permis d'urbanisme.
