

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 2024 sous la présidence de Monsieur Nicolas GDALEWITCH, Responsable du Service de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
    - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- 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 : Monsieur Oussama KHOUMSI
- sur la propriété sise : Rue André Fauchille 16
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer un logement unifamilial en logement multifamilial

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 ;

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

- les demandeurs :
  - Madame Celine VERMEULEN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jean-Michel DE HAAN, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Madame Jennifer KING et Monsieur Caragh CUNNIFFE
  - Monsieur et Madame Pierfranco et Gerda ALLOA

**DECIDE à huis clos :**

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

## Considérant :

- que la demande vise à transformer une maison unifamiliale mitoyenne en un logement multifamilial présentant 3 unités de logement ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 et à l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
  - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - le bâtiment a été construit en 1911 et il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - il s'agit d'une maison bourgeoise de composition asymétrique conçue par l'architecte Edmond Dethier ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - A.O.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
- que le projet porte sur :
  - la transformation de la maison unifamiliale en trois unités de logement ;
  - le remplacement des châssis à l'identique ;
  - le remplacement de la toiture à 4 versants de l'annexe par une toiture plate ;
  - l'isolation de l'annexe ;
  - le changement d'usage du garage en local vélo ;
  - le placement d'une citerne de récupération d'eau de pluie ;
  - la plantation d'un arbre à haute tige dans la zone des cours et jardins ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable :
  - le projet vise le changement d'utilisation du garage en local vélo ;
  - la dérogation concerne la hauteur sous plafond de cet espace ;
  - qu'une partie du local vélo présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m, non conforme au Titre II du R.R.U. ;
  - il s'agit d'une situation existante de droit ;
  - le déficit est minime et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'espace ;
  - la dérogation est dès lors acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne l'éclairage naturel de la chambre 1 du logement en triplex ;
  - la surface nette éclairante de la chambre est de 1,5 m<sup>2</sup> ; que la superficie de la chambre est de 13,7 m<sup>2</sup> ;
  - la surface éclairante requise par le R.R.U. est de 2,74 m<sup>2</sup> ;
  - le déficit est donc de 1,24 m<sup>2</sup> ;
  - la chambre est située en façade avant ;
  - qu'il n'est pas prévu de travaux structurels sur la façade avant, celle-ci étant reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
  - le déficit ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre ;
  - qu'il ne s'agit pas de la chambre principale du logement ;
  - la dérogation est dès lors acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre VIII, chapitre 3, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :

- le projet ne propose aucune solution en matière de parking voiture ;
- qu'il prévoit de remplacer le garage existant par un local vélos ;
- la suppression du garage engendre une pression supplémentaire en termes de stationnement en voirie ;
- le bâtiment se situe dans une zone extrêmement dense ;
- qu'il y a dès lors lieu de maintenir le garage existant et de prévoir un local vélos ;
- qu'il convient de s'en référer aux recommandations du vademécum vélo de la Région et de prévoir un vélo par chambre ainsi que des bornes de recharge ;
- au vu de ce qui précède, la dérogation n'est pas acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison bourgeoise mitoyenne ;
- que la superficie totale du bâtiment est de 540,9 m<sup>2</sup> ;
- qu'en situation de droit, les espaces sont repartis comme suit :
  - sous-sol : un garage et 4 caves ;
  - rez-de-chaussée : un séjour traversant, une cuisine et une salle à manger ;
  - premier étage : 2 chambres, une cuisine, une toilette et un dressing ;
  - deuxième étage : 3 chambres, un dressing, une salle de bain et une toilette ;
  - troisième étage : 2 mansardes et un grenier ;
  - étage des combles : un grenier ;
- que le projet vise à diviser le bâtiment en 3 logements distincts disposés comme suit :
  - rez-de-chaussée : une unité de logement en duplex 2 chambre disposée comme suit :
    - un salon à l'avant, une cuisine au centre et une salle à manger, une salle de douche et une chambre à l'arrière (rez-de-chaussée) ;
    - une chambre, un dressing et une salle de bain à l'arrière du bâtiment (sous-sol) ;
  - premier étage : une unité de logement 1 chambre disposée comme suit :
    - un salon et une salle à manger à l'avant, une cuisine au centre et un bureau, une salle de bain et une chambre à l'arrière ;
  - deuxième étage : une unité de logement en triplex 4 chambres disposée comme suit :
    - un salon à l'avant, une cuisine et une salle à manger, une chambre et une salle de douche à l'arrière (deuxième étage) ;
    - une chambre et une salle de bain à l'avant et une chambre à l'arrière (troisième étage) ;
    - une chambre (combles) ;
- que le projet ne modifie pas la volumétrie du bâtiment ;
- que la façade avant ne sera pas modifiée ; que les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment seront conservés ;
- que la division proposée augmente considérablement la densité d'occupation du bien, passant de 1 à 3 unités de logement ;
- que le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il y a lieu dès lors de respecter et de mettre en valeur les éléments patrimoniaux de la maison ;
- que les logements projetés ne disposent pas d'emplacements de parking ;
- que cela porte atteinte au stationnement et à la circulation de la rue ;
- que le logement situé au premier étage ne possède pas d'espace extérieur ;
- que le logement de plus grande taille se trouve aux derniers étages ; qu'il s'agit d'un triplex comprenant 4 chambres ;
- qu'il dispose d'une terrasse d'environ 7,80 m<sup>2</sup> ; que cette superficie est petite comparée à la taille du logement ;
- que le bâtiment dispose d'un accès vers le jardin au niveau du rez-de-chaussée ;
- qu'il serait plus approprié d'implanter le logement de grande taille en lien avec le jardin ;
- que les structures d'une maison unifamiliale doivent être adaptées pour assurer l'étanchéité acoustique et vibratoire entre les logements créés afin d'éviter la désolidarisation des planchers ; que le projet ne le prévoit pas ;

- qu'il y a dès lors lieu de prévoir une isolation acoustique entre les logements en respectant la norme NBN 400-01 ;
- que la division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements doit s'organiser en prévoyant des locaux communs tels qu'un local poubelles, un local vélos, un local poussettes et un local de rangement pour le matériel de nettoyage ;
- que le projet ne propose pas de locaux communs autre qu'un local vélo ;
- que celui-ci a été aménagé au détriment du garage ;
- que cette disposition n'est pas acceptable ; qu'au moins un logement doit disposer d'un garage ;
- qu'il convient dès lors de limiter la division du bâtiment à deux logements afin de proposer des logements qualitatifs avec des espaces communs suffisants, tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux ;
- que le projet vise également le remplacement de la toiture à 4 versants de l'annexe par une toiture plate ;
- qu'il est prévue une toiture végétalisée sur la nouvelle toiture plate ;
- qu'il convient de proposer une végétalisation de type semi-intensive ;
- que cette modification associée à l'isolation des façades de l'annexe offre l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune ;
- que le projet vise l'isolation de l'annexe et la pose d'un enduit sur isolant de teinte blanche ;
- que cela améliore le confort et les performances énergétiques du bâtiment ;
- que ce matériau et cette teinte s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- qu'en façade avant, le projet porte uniquement sur le remplacement des châssis ;
- que la porte de garage de teinte blanche sera maintenue ;
- que les châssis en bois de teinte blanche seront remplacés à l'identique ;
- que cela permet de préserver l'esthétique de la façade ;
- que le projet vise également la plantation d'un arbre à haute tige dans le jardin (marronnier) ;
- qu'un marronnier peut atteindre de 15 à 45 m et dispose d'un système nécessaire peu compatible avec un jardin de ville ;
- qu'un arbre de 3<sup>ème</sup> grandeur indigène serait plus appropriée (type fruitier) ;

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 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu les 3 réclamations portant sur :

- l'impact de la densification du bâtiment en termes de stationnement, des mouvements et des nuisances sonores ;
- l'impact de la transformation de la toiture et de l'aménagement d'un triplex dans les combles ;
- l'impact de la plantation d'un arbre à haute tige dans la zone du jardin qui engendra de l'ombre au jardin des voisins ;
- l'impact des évacuations des hottes des cuisines et des évacuations des WC et des salles de bain en termes de nuisances sonores ;
- le respect de la rehausse du mur mitoyen afin de respecter le Code Civil au niveau de la terrasse aménagée au deuxième étage ;
- l'impact de la dégradation du mur pignon droit qui pourrait engendrer des dommages chez les voisins ;

Considérant :

- que la division sera revue à la baisse ; que celle-ci sera limitée à deux logements ;
- que la densité du logement sera amélioré ;
- que le garage sera conservé ; qu'un espace vélos devra être aménagée en sous-sol ;
- qu'une étanchéité entre les deux logements sera mise en place afin de réduire les nuisances sonores ;
- que la toiture et la volumétrie du bâtiment ne sera pas modifiée ;

- qu'un arbre de 3<sup>ème</sup> grandeur de type fruitier indigène sera planté à la place du marronnier ; que l'ombre portée chez les voisins sera réduite ;
- que les évacuations des hottes des cuisines et des évacuations des WC et des salles de bain seront débouchées en toiture ; que les nuisances sonores éventuelles seront réduites ;
- que la rehausse du mur mitoyen avec le voisin de droite sera d'environ 0,40 m afin de respecter le Code Civil en termes des vues droites ;

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

- limiter la division à deux logements ;
- conserver le garage existant ;
- proposer un local vélo tout en conservant le nombre des locaux communs ;
- prévoir une étanchéité acoustique entre les deux logements ;
- prévoir un arbre de troisième grandeur ( type fruitier indigène à la place du marronnier prévu) ;
- prévoir une végétalisation semi-intensive de la toiture plate de l'annexe ;
- intégrer des nichoirs dans l'enveloppe de l'annexe.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les hauteurs sous plafond, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, chapitre 3 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'éclairage naturel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

