

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 03 octobre 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 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 : Monsieur Patrick DUMONT et Madame Isabelle SIMAR
- sur la propriété sise : Avenue Orban 233
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier l'affectation de l'atelier en intérieur d'ilot en studio (logement)

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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Patrick DUMONT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Denis MINDEN, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à modifier l'affectation de l'atelier en intérieur d'ilot en studio (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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 04/11/1922 pour la construction de la villa et de l'atelier, le 21/06/1973 et le 23/03/2023 pour l'extension de la maison unifamiliale ;

- que la demande initiale du permis d'urbanisme DB112/2023 du 23/03/2023 visait l'extension de la maison unifamiliale mais également la modification d'affectation du volume en fond de parcelle d'atelier en logement (studio) ;
- que lors de la Commission de Concertation de la demande de permis d'urbanisme DB112/2023, une série de conditions ont été émises et notamment la suivante :
 - supprimer l'affectation de studio dans le bâtiment en fond de parcelle et prévoir une affectation annexe à l'habitation unifamiliale ;
- que les motivations étaient les suivantes :
 - qu'en situation de droit, le bâtiment en fond de parcelle est un atelier ;
 - que la forme triangulaire de l'ilot et la faible profondeur des jardins résultent en un ilot assez dense ;
 - que les nuisances créées par un logement à cet endroit seraient trop importantes ;
 - qu'un logement n'y est donc pas souhaitable ;
- que le bâtiment en fond de parcelle comprend une construction surmontée d'une toiture à versant et d'une annexe latérale à toit plat ;
- que le permis d'urbanisme DB112/2023 a régularisé cette construction latérale d'un niveau en vue d'y prévoir une affectation annexe à l'habitation unifamiliale ;
- que la nouvelle demande de permis d'urbanisme réitère la volonté de modifier l'affectation de l'atelier en intérieur d'ilot en un studio (logement) en rehaussant la toiture principale inclinée et la toiture de l'annexe de 80 cm ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - l'article 10 en ce qui concerne l'éclairage du studio ;
 - le studio de 32.59 m² comporte une surface éclairant de 4,8 m² au lieu de 6,4 m² ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - au vu de la configuration du studio et de la présence d'une annexe latérale, la partie séjour du studio n'est pas éclairée naturellement ;
 - l'escalier au milieu de la pièce va également diminuer la diffusion de la lumière vers l'arrière ;
 - le studio ne peut bénéficier d'apport de lumière naturelle de par sa position le long de 2 murs mitoyens ;
- que la demande augmente le volume en intérieur d'ilot ;
- que dans toutes les zones du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), les actes et travaux en intérieur d'ilot doivent, en priorité, améliorer les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères (prescription 0.6) ;
- que le projet va à l'encontre de la prescription 0.6 du P.R.A.S. ;
- que la parcelle concernée par la demande se situe proche des arrières de parcelles de la rue Félix De Keuster et de l'avenue Baron d'Huart ;
- qu'au vu de cette proximité et de la configuration de l'ilot en triangle, l'aménagement d'un logement en fond de parcelle peut porter atteinte à l'intérieur d'ilot et nuire à la tranquillité des habitants de cet ilot ;
- qu'en effet, l'aménagement d'un logement en fond de parcelle entraîne une activité et un passage inhabituel ainsi que des nuisances vers l'intérieur de l'ilot ;
- que le projet augmente la densité sur la parcelle (2 unités) ;

- que l'affectation logement entraîne une occupation tout-à-fait différente de l'ancienne affectation (marbrerie) ;
- que même s'il existe des commerces dans l'environnement immédiat du projet, l'utilisation d'un logement implique des horaires qui s'étendent au-delà d'une occupation « commerce » ;
- que la parcelle est limitrophe d'une vaste zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement ;
- que le projet ne propose aucune gestion des eaux pluviales ;
- que de nombreuses espèces protégées sont observées dans cette zone ainsi que des espèces liées au bâti ;
- qu'il ressort de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 25/08/2024 (Réf. : T.2024.0618/1) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et concernant :

- du côté de la rue Felix De Keuster, il s'agit de petites parcelles/jardins où il y a lieu de préserver la quiétude ;

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

La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,

A collection of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature at the top, a signature to the left, and a large signature at the bottom.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink enclosed within a large, hand-drawn oval.