

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 : Monsieur Michel MITRI
- sur la propriété sise : Rue du Duc 55
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser 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 qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Michel MITRI et Madame Anna Frederike MITRI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Stéphanie RUZETTE, 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 la demande vise la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en trois 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 ;
- 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 ;

Vu les permis d'urbanisme n° 379 et n° 315 (DB379/1956 et DB315/2006) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 24/08/1956 et du 18/12/2006 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation concerne :
 - la division du bâtiment en deux unités de logement ;
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ;
 - la modification de la façade avant ;
 - l'aménagement intérieur des espaces ;
- que le projet porte sur :
 - la transformation du bâtiment avec l'ajout d'une unité de logement supplémentaire ;
 - la suppression des lucarnes en façade avant et l'installation de deux fenêtres de toit sur le versant avant de la toiture ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale transformée en trois unités de logement ;
- que le bâtiment a initialement été construit en tant que deux logements : un au rez-de-chaussée et un triplex aux deux étages supérieurs avec une mansarde au niveau des combles ;
- qu'en 1950, le bâtiment a été transformé en une unité de logement avec un rez-de-chaussée commercial ;
- qu'en situation de droit, le bâtiment présente une unité de logement et un commerce au rez-de-chaussée ;
- que les espaces sont répartis comme suit :
 - sous-sol : 3 caves, une laverie, un espace de provisions et un espace technique ;
 - rez-de-chaussée : un magasin à l'avant, une salle à manger au centre, une cuisine et une salle de bain à l'arrière ;
 - premier étage: la destination des pièces n'est pas mentionnée sur les plans à part la présence d'un WC ;
 - étage des combles : une mansarde et un grenier ;
- qu'en situation de fait, le bâtiment a été divisé en deux logements distincts disposés comme suit :
 - sous-sol : 5 caves, une chaufferie et un espace compteurs ;
 - rez-de-chaussée : un logement comprenant un salon à l'avant, une salle à manger au centre et une chambre et une cuisine et un WC à l'arrière ;
 - premier étage : un logement en triplex disposé comme suit :
 - premier étage : un salon et un bureau à l'avant, une salle à manger et une cuisine au centre et une chambre et une salle de bain à l'arrière ;
 - deuxième étage : un bureau et un dressing à l'avant, une chambre et une salle de bain à l'arrière ;
 - étage des combles : deux chambres à l'avant et un grenier à l'arrière ;
- que la demande porte sur la régularisation de la division du bâtiment et la transformation du commerce en logement ;
- que la volumétrie et la façade du bâtiment ont été modifiées par l'ajout des lucarnes en toiture et la modifications des ouvertures des fenêtres au rez-de-chaussée ;

- que le projet vise la transformation du bâtiment et l'ajout d'un logement supplémentaire ;
- que la superficie totale du bâtiment est de 316 m² ;
- que les espaces seront disposés comme suit :
 - sous-sol : 3 caves, un local poussettes/ vélos, un local entretien, un local compteurs et un local chaufferie ;
 - rez-de-chaussée : une unité de logement 1 chambre disposée comme suit : un salon à l'avant, une cuisine et une salle à manger au centre, un WC, une chambre et une salle de bain à l'arrière ;
 - premier étage : une unité de logement 1 chambre disposée comme suit :
 - un salon et un bureau à l'avant,
 - une salle à manger et une cuisine au centre,
 - un WC, une chambre et une salle de bain à l'arrière ;
 - deuxième étage : une unité de logement 2 chambres en duplex disposée comme suit :
 - les pièces de vie au deuxième étage : salon et bureau à l'avant et salle à manger et cuisine à l'arrière ;
 - les pièces de nuit à l'étage des combles : 2 chambres et une salle de bain ;
- que le projet augmente la densité du bâtiment, passant de une à trois unités de logement ;
- que la division envisagée porte atteinte à l'habitabilité des logements ;
- 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 propose un local vélos/poussettes et un local entretien au sous-sol ;
- que le local vélo est petit et difficilement accessible ; qu'un emplacement vélo par chambre doit être prévu ;
- que la gestion des déchets ménagers dans chacun des logements nécessite un espace approprié permettant le tri ;
- que le projet ne le prévoit pas et que les espaces extérieurs ne sont pas appropriés pour les accueillir ;
- qu'il y a bien lieu de prévoir un local pour les poubelles et d'en organiser la gestion entre les occupants ;
- que de plus le logement situé au premier étage ne dispose d'aucun espace extérieur ; qu'un espace extérieur par logement doit être prévu ;
- que le projet n'améliore pas la qualité des espaces intérieurs ; que les logements ne sont pas qualitatifs ;
- qu'il y a lieu dès lors de limiter la division du bâtiment à deux logements afin d'améliorer l'habitabilité et la qualité architecturale des espaces ;
- qu'il convient de proposer des améliorations des qualités environnementales du bâti telle qu'une amélioration de la gestion des eaux pluviales (valorisation et gestion sur la parcelle) ;
- qu'une végétalisation ou, à tout le moins, un traitement à albédo élevé de la toiture plate serait également souhaitable ;
- que le projet vise également la suppression des lucarnes en façade avant, revenant ainsi à la situation de droit ;
- que l'esthétique du bâtiment sera améliorée ;
- 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 est acceptable :
 - le projet ne propose aucune solution en matière de parking voiture ;
 - qu'aucun logement ne dispose d'emplacement de parking ;
 - que le projet prévoit un local vélos/ poussettes d'environ 9 m² ; que cet espace est peu ambitieux pour trois logements ; que de plus, il n'est pas facilement accessible ;
 - cela engendrera une pression supplémentaire en termes de stationnement en voirie ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation pourrait être acceptée moyennant la suppression d'une unité de logement et l'aménagement des espaces communs conformes et facilement accessibles ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie ;

- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation porte sur la superficie minimale du séjour du duplex situé au deuxième étage et à l'étage des combles ;
 - la superficie du salon est de 19 m², non conforme au Titre II du R.R.U. ;
 - l'affectation des pièces du deuxième étage n'est pas renseignée sur les plans du deuxième étage ;
 - cependant, le compartimentage des espaces du deuxième étage n'a pas été modifié depuis la construction du bâtiment ;
 - le déficit est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité du salon ;
 - la dérogation concerne également la superficie minimale des chambres des logements situés au rez-de-chaussée et au premier étage ;
 - la superficie de ces chambres est de 12,5 m² ;
 - qu'il s'agit des chambres principales des logements ;
 - qu'en plus, la superficie de ces chambres a été réduite par l'ajout d'un WC ;
 - la chambre possède déjà une salle de bain attenante avec WC ;
 - l'ajout d'un WC dans la chambre n'est pas qualitatif ;
 - celui-ci donne directement sur la chambre ; qu'il y a lieu dès lors de revoir son emplacement ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation pourrait être acceptée moyennant le changement de l'emplacement du WC ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'éclairage naturel de la chambre du logement 1 et 2, située à l'arrière du bâtiment ;
 - la surface nette éclairante de la chambre du premier logement est de 1,5 m² ; que la superficie de la chambre est de 12,5 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,50 m² ; que le déficit est donc de 1 m² ;
 - la surface nette éclairante de la chambre du deuxième logement est de 1,6 m² ; que la superficie de la chambre est de 12,5 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,50 m² ; que le déficit est donc de 0,90 m² ;
 - qu'il s'agit de la chambre principale des logements ;
 - le projet ne vise pas la modification de la façade de l'annexe existante ;
 - le déficit est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des espaces ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptée ;

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 l'absence de réclamation ;

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

- proposer une division en deux logements ;
- proposer un dispositif de valorisation des eaux pluviales avec gestion du trop-plein sur la parcelle ;
- proposer un local commun ;

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 accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les normes minimales de superficie est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

Les membres,



La Commission,

Le Président,

