

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 Muriel CHAMPENOIS, 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 : MMJ INVEST S.A. représentée par Madame Valérie EYKERMAN
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 363
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier le nombre logements (2 à 3) et étendre l'immeuble

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 :

- le demandeur :
 - Madame Valérie EYKERMAN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Axelle DANDOY, 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 à modifier le nombre de logements et étendre l'immeuble ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, construit en 1938 par l'architecte J. Henry dans un style pittoresque ;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 16/03/1938 pour la construction de la villa et le 22/06/1998 pour le changement d'affectation de la villa en bureaux et un appartement (triplex) ;

Considérant :

- qu'en situation de droit, l'immeuble se répartit comme suit (bureaux + 1 logement) :
 - au sous-sol : deux garages, deux caves, un local compteur, une chaufferie, une petite cuisine et un espace sanitaire ;
 - au bel étage : des bureaux ;
 - au 1^{er} étage : des bureaux en partie avant et les pièces de vie du logement à l'arrière ;
 - dans les combles : les chambres du logement ;
- que la demande porte sur :
 - la transformation de l'immeuble mixte (bureaux et logement) en 3 logements de 3 chambres (1 par niveau) et l'aménagement d'un parking de 5 voitures au sous-sol ;
 - l'extension au 1^{er} étage arrière de l'immeuble ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'extension ;
 - la suppression de l'escalier central ;
 - la création d'un chien assis dans le versant arrière donnant sur une petite terrasse aménagée dans la toiture ;
 - la modification du volume du chien assis existant en façade latérale ;
 - la suppression de la cheminée dans le versant arrière ;
 - le placement d'un ascenseur ;
- que le projet vise à démolir l'escalier central du bâtiment et propose de créer une nouvelle circulation verticale (escalier et ascenseur) desservant les 2 niveaux supérieurs ;
- que le projet déroge à l'article suivant du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 9 : largeur des couloirs ;
 - les couloirs ne font qu'1m de large ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - l'accès à l'appartement du 1^{er} étage se fait via un long couloir sans éclairage naturel ;
 - l'escalier et les couloirs projetés sont très étroits ;
 - les couloirs proposés ne permettent pas de se croiser de manière aisée d'autant plus que ceux-ci ne bénéficient pas de vue vers l'extérieur ;
- que le projet déroge à l'article suivant du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - l'article 11 : ascenseur - dimensions et surface des paliers devant les ascenseurs ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la surface réservée à l'ascenseur ne permet pas le placement d'une cabine de minimum 1,40 m sur 1,10 m ;
 - le palier desservant l'ascenseur a une largeur de 1,01m ce qui ne permet pas une rotation de minimum 1,50m de diamètre ;

- que le projet déroge à l'article suivant du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 10 : éclairage naturel de la chambre 3 du bel-étage ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - cette dérogation est due au fait que la chambre est aménagée dans l'ancien sanitaire et couloir d'accès au bâtiment et de ce fait, vise la densification des espaces existants ;
 - l'éclairage naturel se fait par une minuscule baie (meurtrière) et porte fenêtre n'assurant pas l'intimité pour une chambre ;
- que l'extension au 1^{er} étage correspond au niveau du jardin ;
- que cette extension est réalisée sur les 2/3 de la façade et sur une profondeur de 2,90 m afin d'agrandir l'espace de vie de l'appartement du 1^{er} étage donnant directement sur le jardin ;
- que le projet vise également à agrandir le chien assis en façade latérale afin d'y installer l'ascenseur et la nouvelle cage d'escalier qui donnent accès au dernier niveau sous combles ;
- que les planchers et les portes de la partie bureau seront démontés et récupérés pour être replacés dans les logements ;
- que le projet prévoit 5 emplacements de parking, que cet aménagement ne semble pas aisé à l'usage au vu de l'étroitesse de certains emplacements ;
- que certains emplacements ne présentent ponctuellement qu'une largeur de 2 m de large ;
- que la présence de colonnes et de murs porteurs ainsi que le nombre d'emplacements prévus ne permettent pas de manœuvrer pour pouvoir ressortir du parking ;
- que le parking n'est donc pas praticable ;
- que, de plus, l'immeuble ne comporte pas de local vélos, de local commun pour le matériel d'entretien ni de cave pour chaque logement ;
- qu'il y aurait lieu de supprimer deux emplacements de parking et de proposer un local vélo intégré dans le volume bâti ;
- qu'il y aurait lieu également de prévoir une cave ou un local de rangement par logement et un local commun pour le matériel d'entretien ;
- qu'une des deux portes de garages existantes (côté gauche) ne donne plus accès à un emplacement de parking mais à un local poubelle ;
- que la suppression d'un des deux garages existants fonctionnels est peu judicieux au vu de l'impraticabilité du parking projeté ;
- que, de plus, si un des deux garages est supprimé, la zone de recul aurait dû être réaménagée conformément à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que si le garage côté gauche est supprimé, la porte de garage devrait également être modifiée alors que celle-ci s'inscrit dans la composition de la façade avant ;
- qu'il serait donc préjudiciable de devoir modifier ou supprimer cette porte de garage ;
- que dans le projet actuel, la façade principale n'est pas modifiée ;
- que toutefois, cette façade contient des châssis (porte et fenêtres) en pvc qui ne sont pas en harmonie avec le style du bâtiment ;
- qu'il y aurait lieu de retourner vers des châssis (porte et fenêtres) en bois qui respectent les divisions et détails des châssis d'origine pour la façade avant ;
- que la façade arrière est fortement modifiée et supprime l'enduit présent en partie au 1^{er} étage ;
- que cet enduit de teinte beige clair est présent sur les autres façades et fait partie de la composition architecturale et esthétique du bien ;
- que le projet propose une large baie à l'étage qui porte atteinte à la composition de la façade arrière ;
- qu'il y aurait lieu de maintenir les matériaux ainsi que les ouvertures du premier étage de la façade arrière ;
- que l'intérieur du bien a été fortement rénové et transformé mais qu'il contient encore des éléments de valeurs patrimoniales tel l'escalier art déco en colimaçon avec le lanterneau ;
- que le projet vise à démolir l'escalier central afin de revoir complètement la répartition à chaque niveau ;
- que cet escalier ainsi que le lanterneau font intégralement partie du caractère architectural du bien et qu'il y aurait lieu de les maintenir ;

- que le projet vise à aménager 3 logements dans l'immeuble et notamment un logement dans les combles ;
- que même si le projet crée une lucarne dans le versant arrière pour le logement dans les combles, on peut se questionner sur l'opportunité d'aménager un logement dans les combles au vu, notamment, des photos fournies de l'intérieur qui confirment la présence d'éléments de structure assez présents dans l'espace (jambes de force, etc...) ;
- qu'en effet, ces éléments de structure et les pentes de la toiture entravent l'aménagement des espaces de vie du logement ;
- que le projet densifie la parcelle et en augmente l'usage et l'occupation ;
- qu'une partie de la parcelle se situe en zone tampon d'un site Natura 2000 ;
- qu'une évaluation appropriée des incidences est requise ;
- que la parcelle se situe dans une vaste zone inondable sur la carte de BE ;
- que le projet indique une citerne d'eaux pluviales mais ne la situe pas sur plan ;
- qu'il y aurait lieu de préciser la localisation de la citerne ;
- qu'il y aurait lieu de préciser la réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien), de déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage et de l'infiltrer sur la parcelle ;
- que le projet doit proposer une déconnexion des DEP du réseau d'égouttage et proposer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle, le détailler et le situer sur plan (noue, jardin de pluie...) ;
- que la nouvelle terrasse doit proposer un revêtement perméable ;
- qu'un plan paysager détaillant la gestion des eaux de pluie détaillé doit être joint à la demande ;
- que ce plan paysager devra reprendre le revêtement perméable des cheminements et de la terrasse et tout aménagement compensant l'augmentation de la superficie bâtie et une amélioration de la perméabilité et la végétalisation de la zone de recul ;
- qu'en conclusion, le projet ne propose pas de parking praticable, supprime l'escalier central (un des seuls éléments majeurs de valeur patrimoniale conservés dans la bâtisse) et propose des circulations communes exiguës qui ne répondent pas au Titre IV, article 9 du Règlement Régional d'urbanisme ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 21/06/2024 portant la référence CP.1998.0332/2 ;

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 :

- conserver la cage d'escalier principale et rétablir le lanterneau ;
- maintenir les matériaux ainsi que les ouvertures du premier étage de la façade arrière ;
- prévoir des châssis en bois (porte en fenêtres) respectant les divisions d'origine pour la façade avant ;
- supprimer deux emplacements de parking et proposer un local vélo intégré dans le volume bâti ;
- préciser la localisation de la citerne et préciser la réutilisation des eaux ;
- proposer une gestion intégrée des eaux pluviales avec déconnexion du réseau d'égouttage ;
- prévoir une cave ou un local de rangement par logement et un local commun pour le matériel d'entretien ;
- joindre un plan paysager détaillant le dispositif de GIEP, le revêtement perméable des cheminements et de la terrasse et tout aménagement compensant l'augmentation de la superficie bâtie et une amélioration de la perméabilité et la végétalisation de la zone de recul ;

La dérogation à l'article 9, chapitre 3 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la largeur des couloirs n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 11, chapitre 3 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'ascenseur n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'éclairage naturel n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

