

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 17 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 Maïté VAN LIERDE, 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 : Madame Jia Rong LU
- sur la propriété sise : Rue au Bois 226
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régularisation des transformations dans un immeuble mitoyen

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 ou observation n'a été présentée ;

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

- la demanderesse : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Thierry WANTENS, 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 régulariser des transformations dans un immeuble mitoyen ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en liseré de noyau commercial 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.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les permis d'urbanisme DB344/1935, DB286/1964, DB286/1982, DB100/1984 et DB75/2002 approuvés par le Collège des Bourgmestres et Echevins en dates du 09/11/1935, 14/08/1964, 31/08/1982, 11/05/1984 et du 08/04/2002 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - un volume au premier étage en façade arrière (cuisine) ;
 - une serre en polycarbonate dans la zone de cours et jardins ;
 - un auvent au-dessus de la porte d'accès au jardin ;
 - la rehausse du volume en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- que le projet porte sur :
 - la transformation des appartements aux 2ème et 3ème étages en un appartement duplex ;
 - la transformation du studio en local vélos + landaus et local poubelles pour le restaurant du rez-de-chaussée ;
 - le remplacement de deux châssis en façade avant au rez-de-chaussée ;
 - la suppression du caisson à volet au rez-de-chaussée en façade avant ;
- que les espaces sont répartis comme suit en situation de droit :
 - sous-sol : caves, laverie, provisions ;
 - rez-de-chaussée : un salon de thé à gauche et un studio à droite (conformément au permis d'urbanisme DB75/2002) ;
 - premier étage : une cuisine et 3 chambres ;
 - deuxième étage : une cuisine et 3 chambres ;
 - étage sous combles : deux mansardes et un grenier ;
- que le projet prévoit les aménagements suivants en situation projetée :
 - sous-sol : des caves privatives au commerce et aux logements et un local compteur ;
 - rez-de-chaussée : un restaurant à gauche et des locaux de service à droite (local vélos + landaus et local poubelles pour le restaurant) ;
 - premier étage : un appartement d'une chambre ;
 - deuxième étage et étage sous combles : un appartement duplex de 4 chambres ;
- que la demande déroge à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le séjour de l'appartement du 1er étage a une surface d'éclairage de 3,12 m² au lieu de 4,20 m² ;
 - le séjour de l'appartement du 2ème étage a une surface d'éclairage de 6,94 m² au lieu de 7,60 m² ;
 - les dérogations sont faibles et ne portent pas atteinte à l'habitabilité des séjours ;
 - les séjours sont situés en façade avant et les baies sont existantes depuis la construction de l'immeuble : il y a lieu de conserver la façade avant en l'état ;

- la salle à manger de l'appartement du 1er étage n'a pas de surface d'éclairage ; elle est éclairée en second jour par la cuisine largement vitrée (véranda) en façade arrière et par la fenêtre du séjour en façade avant ;
- qu'un élément métallique déposé sur le sol est présent en zone de cours et jardins ; qu'il s'agit d'un support pour un pare-soleil en roseaux tressés ;
- que le volume à régulariser au premier étage en façade arrière (cuisine) s'intègre à l'environnement bâti, ne déroge pas au R.R.U. et améliore l'habitabilité du logement ;
- que les appartements en situation projetée comprennent chacun deux WC : un WC fermé à clé, sur le palier de l'entresol, accessible depuis la cage d'escalier commune et un WC dans la salle de bain de chaque appartement ;
- que le logement du 1er étage ne bénéficie pas d'espace extérieur ; que, pour permettre le stockage des déchets ménagers, il y a lieu de prévoir un local à poubelles au rez-de-chaussée pour les logements ;
- qu'un local vélos est présent à droite du hall d'entrée au rez-de-chaussée ; que l'accès au local se fait via deux portes intérieures consécutives et qu'il est situé dans la deuxième partie du couloir ; que le passage via deux portes consécutives et le tournant une fois arrivé dans le local vélo compliquent les manœuvres, voir les rendent impossibles ; qu'il y a lieu de prévoir une porte d'accès au local vélo dans la première partie du couloir pour y faciliter l'accès ;
- qu'une zone de cours et jardins est présente en façade arrière au rez-de-chaussée ; que cette zone comprend une terrasse en bois ; que la terrasse est affectée au commerce (restaurant) ; qu'il y a lieu d'affecter le jardin à un usage privatif ; qu'il y a lieu d'indiquer sur les plans que le jardin sera affecté à des fins privées uniquement ;
- que le caisson d'extraction de la hotte de la cuisine du restaurant et son moteur sont situés en façade latérale de l'annexe en situation de fait ; que l'extraction a lieu en toiture de l'extension du rez-de-chaussée en situation projetée ; que l'extraction est située à plus de 4 m du bâtiment principal ;
- que plusieurs grilles de ventilation et des conduits de cheminée en PVC sont présents en façade arrière ; qu'il y a lieu de prévoir les sorties de ventilation en toiture principale ou en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée conformément aux articles 100 et 101 du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) ;
- que les châssis des étages +1 et +2 sont en aluminium laqué de ton brun en façade avant en situation de fait ; qu'ils sont inchangés en situation projetée ;
- que les deux châssis du rez-de-chaussée ne présentent pas de divisions en façade avant en situation de fait ; qu'ils sont remplacés par des châssis avec 3 divisions et une imposte en situation projetée ; qu'ils seront en aluminium laqué de ton brun ;
- qu'un caisson à volet est présent sur la fenêtre de droite du rez-de-chaussée en façade avant en situation de fait ; qu'il est supprimé en situation projetée et remplacé par un caisson intégré de type invisible ;
- que la porte d'entrée est en PVC blanc ; que le PVC n'est pas un matériau pérenne ; qu'il y a lieu d'indiquer sur les plans que la porte d'entrée sera remplacée par une porte en bois ou en aluminium lors du prochain remplacement ;
- que le projet densifie l'occupation du bâti ; qu'il y a lieu d'étudier l'existence d'un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales et le cas échéant, de réhabiliter la citerne ou d'étudier la possibilité de proposer un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- qu'il y a lieu de donner une attention particulière aux qualités acoustiques des logements entre eux et par rapport au restaurant ; qu'il y a lieu de tendre vers la norme NBN S0-400-01 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

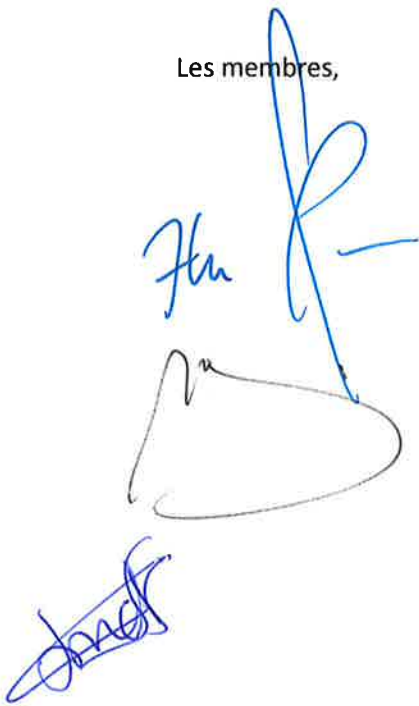
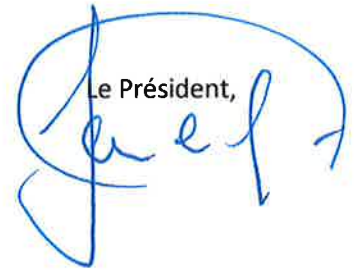
- prévoir, pour permettre le stockage des déchets ménagers, un local à poubelles au rez-de-chaussée pour les logements ;
- permettre l'utilisation de la zone jardins à des fins privées uniquement et annoter les plans en ce sens ;
- prévoir une porte d'accès au local vélo dans la première partie du couloir pour faciliter l'accès ;
- prévoir toutes les sorties de ventilation en toiture principale ou en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée conformément aux articles 100 et 101 du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) ;
- étudier l'existence d'un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales et le cas échéant, réhabiliter la citerne ou étudier la possibilité de proposer un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;

Les dérogations à l'article 10, chapitre 3, titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The top signature is a large, stylized 'F' with a horizontal line extending to the right. Below it is a smaller, more compact signature. At the bottom left is a third signature, which appears to be a name written in a cursive style.The image shows a single handwritten signature in blue ink, which is a cursive name enclosed within a large, hand-drawn oval.