

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 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 : Monsieur William POWIS et Madame Virginie BAUCHAU
- sur la propriété sise : Rue Emmanuel Mertens 58
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régularisation et transformation d’un immeuble de rapport et création d’une unité de logement supplémentaire

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 :

- le demandeur :
 - Monsieur William POWIS
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Laurent WYDEMANS, 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 un immeuble de rapport mitoyen et à créer une unité de logement supplémentaire ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en Zone d'Habitation à prédominance résidentielle et en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) 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 des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions (2 -> 3 logements pour un seul garage) ;
 - H.21 : modification visible depuis l'espace public en ZICHEE (porte d'entrée et porte de garage) ;

Vu les permis d'urbanisme DB247/1949, DB390/1953 et DB107/1964 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 09/09/1949, du 15/09/1953 et du 28/03/1964 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la profondeur de la construction au rez-de-chaussée ;
 - les balcons et leur local de rangement aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière ;
 - le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage ;
- que le projet porte sur :
 - la modification d'un immeuble bi-familial en immeuble tri-familial ;
 - le remplacement de l'escalier extérieur du 1^{er} étage vers le jardin en façade arrière ;
 - l'agrandissement de la cour du rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - le démontage des châssis du balcon du 2^{ème} étage en façade arrière ;
 - l'aménagement des combles (3^{ème} étage) ;
 - la création d'une terrasse sur la toiture plate au 3^{ème} étage en façade arrière ;
 - des aménagements intérieurs pour créer 3 logements ;
 - l'élargissement d'une baie de fenêtre au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que la demande déroge aux articles suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.):
 - titre I, chapitre 2, articles 4 et 6 : profondeur et toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le volume du rez-de-chaussée dépasse de 4,75 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ; sa toiture dépasse de 3,27 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ; le volume est intégré sous le balcon du 1^{er} étage et n'est pas de nature à créer des nuisances en termes d'obstruction de vues et d'ensoleillement ;
 - les balcons des étages +1, +2 et la toiture plate au-dessus du balcon du 2^{ème} étage existent depuis 1987 au moins, selon orthophotoplans ; il n'y a jamais eu de plainte introduite à ce jour ; les balcons respectent le Code civil en termes de vues ;
 - l'escalier extérieur vers le jardin dépasse de 2,21 m le profil mitoyen de la construction la plus profonde en situation projetée ; il s'agit d'un élément ponctuel ; il respecte le Code civil en termes de vues ;
- 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 porte sur les séjours des étages +1 et +2 ; cela concerne un manque de 1,43 m² ; les séjours s'organisent sur 2 pièces en enfilade, dont une pièce centrale éclairée en second jour ; la dérogation telle que présentée porte atteinte aux qualités habitables des séjours ; la dérogation pourrait être diminuée en modifiant l'aménagement des séjours ; il y a lieu de réduire la dérogation au maximum ;
 - la dérogation porte sur les chambres principales des étages +1 et +2 en façade avant ; cela concerne un manque de 0,60 m² ; les baies sont existantes depuis la construction de l'immeuble ; il y a lieu de conserver la façade avant en l'état ; la dérogation est minime et ne porte pas atteinte aux qualités habitables des chambres ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre VIII, chapitre 3, article 6 : le nombre d'emplacements de parking à prévoir est de minimum 1 par logement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la situation de droit présente 2 logements pour 1 emplacement de parking ;
 - la situation projetée propose 3 logements pour 1 emplacement de parking ;
 - le bien est situé en accessibilité linéaire de type C ;
 - il s'agit d'une zone moyennement desservie par les transports en commun ;
 - l'ajout d'un logement sans création d'emplacement de parking engendre une pression supplémentaire en termes de stationnement en voirie ;
 - il y a lieu de revenir à deux logements en situation projetée ;
- que les espaces sont répartis comme suit en situation de droit :
 - rez-de-chaussée : le hall d'entrée, un garage et des locaux communs ;
 - premier étage: un appartement 1 chambre ;
 - deuxième étage: un appartement 1 chambre ;
 - étage des combles : des mansardes ;
- qu'ils sont répartis comme suit en situation projetée :
 - rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un garage, un local poubelles et un logement d'une chambre situé en façade arrière ;
 - premier étage: un appartement 2 chambres ;
 - deuxième étage et combles: un appartement 3 chambres ;
- que l'appartement du rez-de-chaussée est mono-orienté en façade arrière ; que l'escalier extérieur qui relie l'appartement du 1^{er} étage au jardin est situé devant la fenêtre de la chambre du logement du rez-de-chaussée ; que la chambre ne bénéficie pas d'une vue dégagée ; que le séjour du logement est profond et étroit (8,70 m x 3,50 m) ; qu'il y a lieu de supprimer ce logement ou de l'annexer en duplex à l'appartement du 1^{er} étage ;
- que le projet propose un garage avec un espace vélos ;
- que, pour le confort des habitants et pour l'adaptation à l'évolution de la mobilité à Bruxelles, il y a lieu de prévoir un local vélo de minimum 1 emplacement par chambre (dimensions minimales recommandées par emplacement : 0,50 m x 1,80 m) ; que le local vélo devra être facilement accessible depuis l'entrée de l'immeuble ;
- que, pour le confort des habitants, il y a lieu de prévoir un local à poubelles au rez-de-chaussée, facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment ;
- que l'appartement en duplex situé au 2^{ème} étage et dans les combles compte 3 chambres ; que la superficie de son séjour est de 33,16 m², soit 5 m² de plus que la superficie minimale prévue par le R.R.U. (28 m²) ; qu'un appartement de 3 chambres devrait pouvoir bénéficier d'un séjour plus grand ; que la cuisine et la salle à manger sont éclairés en second jour ; que seul le salon bénéficie d'un éclairage naturel direct et d'une vue sur le jardin ; qu'il y a lieu d'améliorer l'habitabilité du séjour de l'appartement supérieur ;

- que la création d'une terrasse est prévue sur la toiture plate au 3^{ème} étage en façade arrière ; que la hauteur de la porte qui permet d'accéder à la terrasse est de 1,54 m ; qu'il y a lieu de prévoir une hauteur de porte permettant un accès aisé à la terrasse ou de supprimer la terrasse ;
- que le jardin est privatisé pour le logement du 1^{er} étage ;
- que des palissades sont présentes en mitoyenneté dans la zone de cours et jardins ; que des palissades ne répondent pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de les remplacer par des clôtures ou haies vives en accord avec les voisins mitoyens ;
- que les châssis, la porte de garage et la porte d'entrée sont en PVC en façade avant en situation de fait ; qu'ils sont inchangés en situation projetée ; que le PVC n'est pas un matériau pérenne ; qu'ils seront remplacés par du bois ou de l'aluminium lors du prochain remplacement ;
- que la corniche est en PVC en façade avant en situation de fait ; que le PVC n'est pas un matériau pérenne ; qu'il y a lieu de revenir à du bois pour la corniche en façade avant en situation projetée ;
- que le projet augmente la profondeur de la terrasse au rez-de-chaussée sur une parcelle située en zone de liaison du maillage vert bruxellois ; qu'il augmente également la profondeur de la toiture plate ; qu'il y a lieu d'en profiter pour améliorer la gestion des eaux pluviales et de proposer un dispositif de récupération et de réutilisation de celles-ci à des fins domestiques (WC, entretien...) avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que la toiture plate entourant la zone de terrasse du 3^{ème} étage pourrait être végétalisée afin d'améliorer les qualités végétales et de lutter contre l'effet de chaleur d'une toiture bitumineuse ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU en date du 30/09/2024 et portant la référence CP.2024.0656/1 ; qu'il y a lieu de respecter les conditions émises dans cet avis ;

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

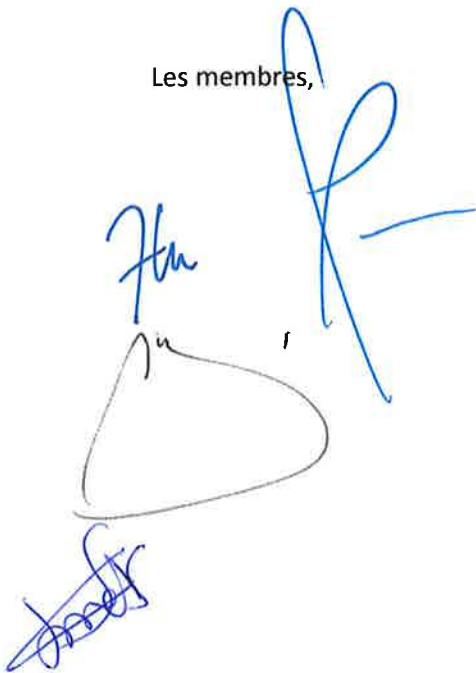
- revenir à deux logements en situation projetée ;
- prévoir, pour le confort des habitants et pour l'adaptation à l'évolution de la mobilité à Bruxelles, un local vélo de minimum 1 emplacement par chambre et facilement accessible depuis l'entrée de l'immeuble ;
- prévoir, pour le confort des habitants, un local à poubelles au rez-de-chaussée, facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment ;
- améliorer l'habitabilité du séjour de l'appartement supérieur et réduire au maximum la dérogation à l'éclairage naturel ;
- prévoir une hauteur de porte permettant un accès aisé à la terrasse du 3^{ème} étage ou supprimer cette terrasse ;
- revenir à du bois pour la corniche en façade avant en situation projetée ;
- proposer un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales avec infiltration du trop-plein sur la parcelle, et adapter les plans en conséquence ;
- proposer la végétalisation de la toiture plate entourant la zone de terrasse ;

Les dérogations aux articles 4 et 6, chapitre 2, titre I sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations à l'article 10, chapitre 2, titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, chapitre 3, titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

