

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 mars 2023 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : /
    - Bruxelles Environnement : /
- 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 Julien PUTMAN
- sur la propriété sise : Rue François Desmedt 23
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et modifier un immeuble mixte

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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Monsieur Julien PUTMAN et Monsieur Mathieu LEONARD
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Cédric DE LAUW, 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 et modifier un immeuble mixte ;
- que le bien se situe en zone mixte selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Plan particulier d'Affectation du Sol n°XII/10 approuvé par Arrêté Gouvernemental du 26/05/2016 ;
- que le bâtiment a été construit en 1898, qu'il est par défaut, et à titre transitoire, inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol :
  - A.O.6 : construction en intérieur d'îlot ;
- que la régularisation porte sur :
  - les volumes en façade arrière ;
  - le nombre de logements dans l'immeuble (1 -> 2) ;
  - l'aménagement des combles (grenier -> chambres) ;
- que le projet porte sur :
  - la démolition d'un volume en façade arrière (au rez-de-chaussée, le long du mitoyen N°21) ;
  - la modification de la façade avant au rez-de-chaussée ;
  - la diminution de la superficie du commerce au profit d'un logement et le réaménagement du commerce ;
  - la création d'une cour privative extérieure pour le commerce au rez-de-chaussée ;
  - la création d'un emplacement pour 5 vélos en extérieur au rez-de-chaussée ;
  - la modification du logement dans l'extension arrière ;
  - la création d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage pour ce logement ;
  - le réaménagement du logement en duplex au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles dans le bâtiment à rue ;
  - la création d'une extension (véranda) au premier étage entre le bâtiment principal et l'extension ;
  - la création d'une lucarne en façade avant ;
  - l'agrandissement de la lucarne en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de l'extension ;
- que la dérogation est acceptable :
  - une extension (atelier) est présente en situation de droit en façade arrière, le long du mitoyen N°25 ;
  - celle-ci s'étend jusqu'à +/- 13,20m au-delà de la façade arrière du bâtiment principal en situation de droit ;
  - il s'agit d'un volume au rez-de-chaussée avec toiture à un versant en situation de droit ;
  - en situation existante l'extension s'étend jusqu'à +/- 14,20m au-delà de la façade arrière du bâtiment principal au rez-de-chaussée;
  - une extension au premier étage est également présente en situation existante, le long du mitoyen N°25 ;
  - elle s'étend jusqu'à 10,70m au-delà de la façade arrière du bâtiment principal au premier étage en situation existante ;
  - la dérogation au rez-de-chaussée porte sur 7,72m et au premier étage sur 4,44m ;
  - l'intérieur d'îlot est caractérisé par des extensions dont les profondeurs sont importantes ;
  - les jardins sont fort profonds ;
  - malgré l'extension, le jardin a une profondeur de +/- 31m ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 6: hauteur de l'extension ;

- que la dérogation est acceptable :
  - cette dérogation découle de la dérogation en profondeur de l'extension (article 4) ;
  - la dérogation porte sur une hauteur de +/- 5,80m, ce qui correspond à la hauteur de l'extension par rapport au niveau extérieur ;
- 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 :
  - qu'une condition suite à l'avis de la commission de concertation vise à supprimer la chambre 1 au premier étage dans le bâtiment à front de rue ;
  - que cette chambre était renseignée avec une superficie de 14 m<sup>2</sup> ;
  - que toutefois, cette superficie n'était pas correcte puisqu'elle comprend une salle de douche ;
  - qu'aucune des 3 chambres restantes présente une dimension de 14 m<sup>2</sup> ou plus ;
  - que toutefois, l'une d'elles a une superficie de 13,31 m<sup>2</sup> ;
  - que la dérogation est donc minime ;
  - qu'elle est acceptable de ce fait ;
- que la demande déroge au PPAS n° XII/10 :
  - article 1.4 : Parcage ;
- que la dérogation est acceptable :
  - que le PPAS impose un emplacement de parcage par logement ;
  - que la situation de droit comprend un seul logement ;
  - que la situation existante et la situation projetée comprennent 2 logements ;
  - qu'aucun emplacement de parking n'est présent ;
  - qu'il y aurait donc lieu de prévoir 2 emplacements de parking ;
  - que toutefois, il est impossible de créer ces emplacements sur la parcelle ;
- que la demande déroge au PPAS n° XII/10 :
  - article 2.4 : profondeurs maximales des constructions (15m) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la profondeur totale de l'immeuble est de 22,80m au rez-de-chaussée en situation existante ;
  - la profondeur totale de l'immeuble est de 19,52m au 1<sup>er</sup> étage en situation existante ;
  - l'intérieur d'îlot est caractérisé par des extensions dont les profondeurs sont importantes ;
  - la surface réservée au jardin reste importante, soit +/- 31m ;
- que la demande déroge au PPAS n° XII/10 :
  - article 2.10.2 : lucarnes et pignons ;
- que la dérogation est acceptable :
  - que le PPAS impose une distance de minimum 1m par rapport aux axes mitoyens ;
  - que la lucarne en façade arrière est située à une distance de 0,76 m par rapport à l'axe mitoyen avec le N°21 ;
  - que la distance de 0,76 m vis-à-vis du voisin est suffisante dans le cadre du bon aménagement des lieux ;
  - que la dérogation concernant la lucarne permet de modifier l'emplacement de l'escalier dans le duplex ;
  - que ce nouvel emplacement améliore l'aménagement intérieur de l'étage sous combles ;
  - que cet aménagement est composé de 3 chambres et d'une salle de douche ;
  - que le programme de 3 chambres est cohérent par rapport à la taille du séjour ;
  - que la lucarne respecte les prescriptions du RRU ;
- que le bien est un immeuble mixte, comprenant un commerce et un logement en situation de droit ;
- qu'il s'agit d'un immeuble mixte, comprenant un commerce et deux logements en situation existante et projetée ;
- qu'un volume est démoli en situation projetée ;
- qu'il s'agit du volume situé le long du mitoyen N°21, au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- qu'il est démoli sur une profondeur de 3,25m et une hauteur de 3m ;

- qu'une nouvelle véranda est prévue en façade arrière, au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment à front de rue en situation projetée ;
- qu'elle a pour but d'agrandir le séjour ;
- que cette véranda n'est pas qualitative ;
- qu'en effet, elle augmente le volume des extensions en façade arrière ;
- que cela n'est pas souhaitable, au vu des extensions déjà fort importantes qui y sont présentes ;
- que de plus, la création d'une terrasse sur toute la superficie de la toiture plate au premier étage, en lieu et place de la véranda, est souhaitable ;
- qu'elle permettra de créer un espace extérieur qualitatif pour ce logement ;
- qu'il y a donc lieu de supprimer la véranda ;
- que de ce fait, la superficie du séjour est diminuée ;
- qu'afin de prévoir un séjour qualitatif et de superficie suffisante, il y a lieu de supprimer la chambre 1 et d'affecter l'ensemble du 1<sup>er</sup> étage aux pièces de vie ;
- que l'étage sous combles comprend 3 chambres et une salle de douche ;
- que deux lucarnes sont prévues, l'une façade avant et l'autre en façade arrière ;
- que celles-ci respectent les prescriptions du RRU ;
- qu'un deuxième logement est présent dans les volumes en extension arrière en situation existante ;
- que ce logement n'existe pas en situation de droit ;
- qu'il est agrandi au détriment du commerce et modifié dans son aménagement en situation projetée ;
- qu'il s'agit d'un duplex d'une chambre en situation projetée ;
- que son aménagement en situation projetée est qualitatif ;
- qu'il bénéficie du jardin de façon privative ;
- que toutefois, il serait préférable que la limite de privatisation du jardin pour ce logement se situe en amont qu'une terrasse est également prévue au premier étage dans le prolongement de la chambre de ce logement ;
- que celle-ci présente un recul de 1,90m par rapport au voisin N°25 ;
- que toutefois, cette terrasse est située loin dans l'intérieur d'ilot, soit à +/- 20m du front de bâtisse ;
- qu'il y a donc lieu de réduire la terrasse à un balcon de taille raisonnable ;
- qu'en dehors du balcon, il y a lieu de prévoir une toiture végétale sur cette toiture plate ;
- qu'une cour extérieure privative pour le commerce est prévue en façade arrière ;
- qu'un parking vélo de 5 emplacements est prévu en extérieur, le long de la façade de l'extension du rez-de-chaussée ;
- que chaque logement bénéficie de sa cave privative ;
- que la façade avant au rez-de-chaussée est modifiée ;
- que la baie vitrée du commerce présente un recul en diagonal par rapport à la rue en situation existante ;
- que la porte d'entrée de l'immeuble à appartements est situé en recul de +/- 2m par rapport à la rue en situation existante ;
- que la façade avant du rez-de-chaussée est modifiée et placée parallèlement au trottoir en situation projetée ;
- qu'en situation projetée, la façade du commerce et la porte d'entrée de l'immeuble à appartement sont à front du trottoir ;
- que cette modification est qualitative ;
- qu'un WC est présent dans le commerce ;
- que celui-ci est situé, sans double porte, au milieu de l'espace du commerce ;
- que cet emplacement n'est pas qualitatif ;
- qu'en façade avant, les châssis et la porte d'entrée sont en bois peint en gris anthracite ;
- que le projet maintient des toitures plates en derbigum ;
- qu'il convient d'en prévoir la végétalisation la plus intensive possible afin de diminuer les effets d'îlot de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelles ;

- qu'il conviendrait de proposer une citerne de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) et d'étudier un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu les deux réclamations (émanant d'une même personne) introduites durant l'enquête publique portant sur :

- la terrasse côté jardin sur une plateforme existante en situation projetée ;
- l'ouverture d'une baie donnant sur cette terrasse ;
- l'absence de parking pour les logements ;
- l'absence de parking pour le commerce (restaurant éventuel) ;
- les tapages nocturnes ;
- des problèmes d'humidité au niveau du mur mitoyen et la demande d'y apporter une attention particulière lors de la rénovation ;
- les vis-à-vis directs des fenêtres latérales des extensions ;
- l'agrandissement de la lucarne en façade arrière ;

Considérant :

- que le projet devra prévoir un balcon de taille raisonnable au lieu d'une terrasse ;
- que cette baie respecte le Code civil ;
- que la parcelle ne permet pas la création de parkings tout en respectant le bon aménagement des lieux ;
- que le commerce, sans parking, constitue une situation de droit ;
- que la transformation du commerce en horeca serait considéré comme un changement d'affectation et serait donc soumis à une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;
- que la densité du projet est cohérente par rapport aux superficies de plancher et n'est donc pas destiné à favoriser le tapage nocturne ;
- que les problèmes d'humidité ne sont pas de la compétence de l'urbanisme ;
- que les fenêtres latérales respectent le Code civil ;
- que la lucarne en façade arrière est en accord avec le bon aménagement des lieux, sa dérogation peut donc être octroyée ;

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

- supprimer la véranda en façade arrière au premier étage ;
- prévoir une terrasse sur l'ensemble de la toiture plate, en lieu et place de la véranda en façade arrière du bâtiment à rue au premier étage ;
- supprimer la chambre du premier étage du bâtiment à rue ;
- modifier la terrasse en balcon au premier étage du logement situé dans les extensions ;
- végétaliser les toitures plates de manière la plus intensive possible ;
- étudier un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle et prévoir une citerne de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 1.4 du PPAS n° XII/10 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 2.4 du PPAS n° XII/10 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 2.10.2 du PPAS n° XII/10 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

