

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 21 décembre 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 : /
 - 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 Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, 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 Louise MACQ
- sur la propriété sise : Rue François Desmedt 36
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser l'extension et aménager l'atelier en logement en fond de parcelle

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 Augustin CARBONIEZ
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Augustin MACQ, architecte et Monsieur Cedric TIMMERMANS
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Vu le permis d'urbanisme octroyé le 20/06/1994 (DB113/1994) par le Collège des Bourgmestre et Echevins concernant la rénovation d'atelier en logements et l'aménagement des logements dans le bâtiment avant ;

Considérant que le permis a été délivré pour les motifs suivants :

- 1. FAVORABLE pour les aménagements prévus dans le bâtiment à front de rue ;
- 2. DEFAVORABLE pour les transformations du bâtiment arrière, qui sont contraires au bon aménagement des lieux car les aménagements proposés ne répondent pas à des conditions suffisantes d'habitabilité et risquent de provoquer des troubles de voisinage à l'intérieur d'îlot. Le nombre de logements prévus sur la parcelle est trop élevé eu égard aux caractéristiques et aux possibilités de parking dans la rue.

Considérant que le permis a autorisé 11 flats dans le bâtiment avant :

- au rez-de-chaussée : 2 flats ;
- au 1^{er} étage : 3 flats ;
- au 2^e étage : 3 flats ;
- au 3^e étage : 3 flats ;

Vu le permis refusé le 05/12/1994 (DB243/1994) par le Collège des Bourgmestre et Echevins concernant la transformation du bâtiment arrière en habitation ;

Considérant que le permis a été refusé pour les motifs suivants :

- le projet induit une densité d'occupation en logement qui est excessive par rapport à la parcelle et incompatible avec la typologie des autres maisons de la rue. En outre, le maintien des annexes est contraire au bon aménagements des lieux ;

Vu le recours introduit le 28/12/1994 auprès du Collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que :

- que le recours a été recevable mais non fondé ;
- que le permis d'urbanisme a été refusé pour la transformation des annexes à l'arrière du bâtiment en logement ;

Considérant :

- que le projet vise à régulariser l'extension et à aménager l'atelier en logement en fond de parcelle ;
- 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 du 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.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'extension latérale au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage au milieu de la parcelle ;
 - le gabarit de la toiture de l'atelier ;
 - la façade avant de l'atelier ;
 - la pose de velux dans la toiture de l'atelier ;
- que le projet porte sur :
 - le changement d'utilisation de l'atelier et de l'extension latérale en un logement ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction (extension latérale) ;
 - Titre I, chapitre 2, article 6 toiture (extension latérale) ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - selon orthophotoplans, en 1953, l'extension latérale ne s'étendait pas jusqu'à l'atelier ;
 - selon orthophotoplans, en 1987, la toiture de l'extension latérale est rouge et induit qu'il s'agissait d'une toiture en tuiles donc à versant ;
 - un étage a été aménagé au niveau de l'extension latérale arrière contre le bâtiment en fond de parcelle ;

- la façade a donc été rehaussée et munie de baies donnant sur la cour intérieure ;
 - cet étage est affecté actuellement en logement ;
 - cet aménagement a augmenté la surface de logement illégalement et a densifié la parcelle en termes de logement ;
 - néanmoins, l'extension au rez-de-chaussée peut être maintenue en atelier mais l'étage doit être démonté ;
 - la dérogation en profondeur est accordée uniquement pour le rez-de-chaussée ;
- que le 15/06/1995, le propriétaire s'engageait à « garder l'affectation ancienne de la partie arrière de l'immeuble, à savoir entrepôt ou atelier » ;
- qu'à ce jour, la partie atelier est utilisée en 3 studios ;
- que la zone de cour et jardin passe de 100% à 67% de minéralisation ; qu'il y a lieu d'aménager 50% de cette zone en jardin de pleine terre plantée ;

Considérant que l'ajout d'un logement implique la conformité au R.R.U. en termes de locaux vélos, poubelles et entretien ; qu'il y a lieu de les proposer ; que le local vélo doit être dimensionné en fonction du programme global des bâtis de la parcelle ;

- que suite aux refus et au recours de 1994 et vu la situation urbanistique identique, le projet maintient un taux d'emprise de $85,8 \text{ m}^2 / 126,4 \text{ m}^2 = 67\%$, emprise excessive dès lors que le bâtiment avant est affecté à de l'habitation (11 flats) ;
- que la demande d'aménager la partie « atelier » en « logement » en intérieur d'îlot n'est pas acceptable et porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis SIAMU du 23/11/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

