

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 février 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 : Madame Inge VAN DEN CRUYSE
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Florence VANDERBECQ, 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 Bertrand NERINCX et Madame Valérie DE HEMPTINNE
- sur la propriété sise : Rue François Gay 253
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer l'habitation unifamiliale en co-living

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 Bertrand NERINCX
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 porte sur la transformation d'une habitation unifamiliale en colocation et la régularisation de certains travaux ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) 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 online du patrimoine architectural comme ensemble avec les maisons 255 et 257 ;
- qu'il est fait application de la prescription générale 1.5.2. du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que les régularisations portent sur :
 - l'isolation et l'enduisage en ton clair du pignon latéral ;
 - l'aménagement de 2 chambres dans les sous-sol de l'habitation ;
 - l'aménagement de l'espace sous combles en 2 chambres et bureau ;
 - la construction d'un nouveau mur de soutien suite à un problème de stabilité ;
 - la reconstruction d'un escalier extérieur qui menaçait de s'effondrer à l'arrière du bâtiment ;
 - la mise en conformité de l'emplacement des murs mitoyens de la situation de droit qui ne correspond pas à la situation existante de fait ;
- que, concernant l'isolation du pignon latéral, le voisin de droite a marqué son accord ;
- que l'habitabilité de la chambre n°2 au sous-sol côté jardin n'est pas optimale ;
- que les baies donnent sur une cour anglaise de très faible profondeur (1,1m) ce qui ne permet pas ou peu l'entrée de lumière naturelle ;
- que plus de la moitié des vues à partir des baies est occultée par cette cour anglaise ;
- que, de plus, un escalier menant à la cuisine située à l'étage supérieur est situé par-dessus une grande partie de la cour anglaise ;
- que cet aménagement ne permet pas à la chambre n°2 de bénéficier d'un éclairage suffisant ;
- que la chambre située au sous-sol côté rue ne répond pas au bon aménagement des lieux notamment en ce que les seules vues depuis la chambre se fait au niveau du sol du trottoir sans zone de recul ;
- qu'il y a lieu de la supprimer pour pouvoir y aménager des locaux communs ;
- que les combles sont aménagés en deux chambres avec salle de douche ainsi qu'un bureau comportant également une salle de douche ;
- que la chambre n°6 sous combles ne permet pas une occupation spatiale habitable ;
- qu'en effet, la salle de douche et l'escalier menant à la mezzanine viennent découper l'espace habitable qui aurait pu bénéficier d'une hauteur sous plafond plus agréable ;
- que la surface restante est divisée par une hauteur de plancher différente (marche de 5 cm) ce qui ne permet pas d'y disposer de manière confortable un lit, une armoire et un bureau ;
- qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la chambre n°6 en intégrant l'espace du bureau adjacent qui sera supprimé ;
- que les travaux de stabilité ont été réalisés dans la mesure où les éléments concernés mettaient en péril la stabilité du bâtiment mais également celle des bâtiments voisins ;
- qu'en séance, le représentant du demandeur confirme qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- que, néanmoins, le projet tel que présenté est trop dense ;

- que le projet ne propose aucun local commun pour les vélos, les déchets ménagers et l'entretien et qu'il y a lieu de les intégrer dans le projet ;
- 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 vélos de minimum 1 emplacement par chambre ;
- que les plans de droit mentionnent une citerne qui n'apparaît pas dans la situation de fait ;
- qu'il y a lieu de la rétablir et de prévoir la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, entretien, laverie,...) et d'étudier le rejet de son trop-plein sur la parcelle ;
- que ni le volume de la construction, ni la façade avant ne sont modifiés ;
- que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente a été demandé en date du 13/01/2023 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Vu les 2 réclamations introduites durant l'enquête publique concernant :

- la présence de trottinettes et vélos abandonnés sur le trottoir ;
- les nuisances liées à l'occupation en colocation alors qu'on se trouve dans un quartier calme et résidentiel ;

Considérant :

- que le projet devra prévoir des locaux communs et notamment pour des vélos ;
- que l'occupation de la maison en colocation implique une densité d'occupation plus élevée qu'une habitation unifamiliale **CLASSIQUE** ;
- que le projet initial demandait l'aménagement d'une colocation de 8 chambres et un bureau ;
- qu'en diminuant le nombre de chambres, les nuisances seront limitées ;

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

- **supprimer les deux chambres en sous-sol ;**
- **proposer des locaux communs pour les vélos (minimum un emplacement vélo par chambre), les déchets ménagers et l'entretien ;**
- **revoir l'aménagement de la chambre n°6 en intégrant l'espace du bureau qui sera supprimé ;**
- **rétablir une citerne de récolte des eaux pluviales et étudier le rejet de son trop-plein sur la parcelle.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

