

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 2022 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 : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - 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

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 : Houtbedrijf Beyens en Cie
- sur la propriété sise : Rue Kelle 110
- qui vise à exécuter les travaux suivants : extension et transformation de l'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 dont une lettre collective comprenant 12 signatures ;

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

- les demandeurs : Houtbedrijf Beyens en Cie représentée par Monsieur Tadeusz WOINSKI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Christian FARBER, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Michel VANDERCAM
 - Monsieur Alain MEYERS-SWALES
 - Monsieur Filippo FEDERICO
 - Monsieur Michel PEGURRI

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser le nombre de logements et étendre et transformer l'immeuble mixte ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 la régularisation porte sur :
 - la mise en conformité du nombre de logements ;
- que les travaux portent sur :
 - l'extension de l'immeuble en façade arrière ;
 - la création d'un garage pour 3 voitures au sous-sol ;
 - le réaménagement intérieur des logements ;

Vu les permis d'urbanisme DB43/1924 renseignant une maison unifamiliale avec un espace magasin au niveau du rez-de-chaussée ;

Vu les permis d'urbanismes DB 203/1925, DB22/1926 et DB91/1935 permettant la construction et l'extension de l'immeuble en façade arrière sur 2 étages ;

Vu le permis d'urbanisme DB 139/1937 permettant la rehausse d'un étage pour l'aménagement de 3 chambres supplémentaires ;

Considérant que les permis susmentionnés constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le bâtiment existant est composée comme suit :
 - un garage et des caves en sous-sol ;
 - un espace commerce au rez-de-chaussée ;
 - un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et premier étage ;
 - 2 studios dont un au premier et un au deuxième étage ;
- que le bâtiment existant est le bâtiment le plus profond de ce tronçon de la rue Kelle ;
- que les logements existants de fait n'ont jamais été soumis à permis d'urbanisme ;
- que les logements s'imbriquent maladroitement l'un dans l'autre et n'ont pas d'espace extérieur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 et à l'article 6, Titre I du Règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de l'extension ;

- que l'extension dépasse de plus de 3 mètres le bâtiment mitoyen de droite en profondeur et en hauteur ;
- que les extensions ont pour but d'augmenter la surface et l'habitabilité des logements existants ;
- que l'extension prévue au rez-de-chaussée et au premier étage augmentent le volume bâti projetée en intérieur d'îlot ;
- que l'extension projetée s'implante en mitoyenneté longeant la façade arrière de bâtiment mitoyen de droite ;
- que cette extension permet d'agrandir le garage en sous-sol en vue d'y recevoir 3 voitures et un local vélo/poussettes ;
- que le parcage de trois voiture dans le garage tel que projeté semble compliqué, qu'il est probable que seul 2 voitures puissent s'y garer ;
- qu'une terrasse et une toiture verte extensive sont proposées au-dessus du garage à hauteur du rez-de-chaussée ;
- que la création de la terrasse implique le placement d'un mur ou d'un écran afin de respecter le Code civil ;
- que la création d'un écran végétal à cet endroit aura un impact important sur l'éclairage naturel du logement limitrophe considérant que celui-ci s'implante en face de la baie vitrée et à une distance de moins de 3 mètres de celle-ci ;
- que l'extension au premier étage permet de créer 1 chambre supplémentaire ;

- que cette extension est importante et participe à l'augmentation du bâti dans l'îlot ;
- que l'ajout d'une chambre ne peut servir de seul motif pour la création d'un volume dérogoire ;
- que les dérogations art 4 et 6 du titre I du RRU ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne la surface perméable ;

- que le projet ne possède pas de zone de cours et jardins ;
- qu'une grande partie du terrain est déjà bâti en situation de droit ;
- que la dérogation n'est dès lors pas d'application ;
- qu'il est néanmoins utile d'augmenter la perméabilité du sol là où c'est possible ;
- que le revêtement de l'accès vers le garage est prévu en dalles gazon perméable ;
- que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'éclairage naturel :

- que le logement au premier étage déroge à l'éclairage à hauteur du séjour/cuisine ;
- que l'espace bénéficie d'une surface éclairante de seulement 3.9m² ;
- que la surface du séjour est de 33.67m² ;
- que la dérogation est importante et de l'ordre de presque 50% ;
- qu'il est préférable de conserver les ouvertures existantes en façade avant afin de respecter le rythme des baies existantes au niveau des 2 étages supérieurs ;
- qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur afin de réduire la dérogation ou de proposer un éclairage supplémentaire en façade arrière ;
- que la dérogation n'est pas acceptable ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu les 2 réclamations dont une lettre collective comprenant 12 signatures portant sur :

- l'empiètement d'environ 20m² du projet sur le terrain voisin sans accord de la part de la copropriété ;
- la création de terrasse donnant sur la copropriété engendrant des vues intrusives ;
- la densification dans le quartier suite à la demande de régularisation du nombre de logements ;
- les incohérences entre les plans disponibles sur openpermits et le service urbanisme ;

Considérant :

- qu'il y a lieu de proposer un projet qui respecte les limites parcellaires par rapport à l'immeuble voisin ;
- que l'implantation des nouvelles extensions nuit au bâti environnant ;
- que la qualité et le nombre de logements tel que présenté n'est pas adéquat par rapport au contexte environnant ;
- que la proximité des terrasses projetées avec les logements environnants engendre des vues intrusives et des nuisances importantes ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté unanime et en présence des représentant(e)s de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine et Bruxelles Environnement

La Commission,

Les membres,

A collection of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature, a signature that appears to be 'Bonnin', and another signature at the bottom left.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. L.' or similar, enclosed in a large circular flourish.