

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 janvier 2024 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 : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, 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 : Monsieur Stéphan MAILOT
- sur la propriété sise : Rue Maurice Liétart 30-32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer l'immeuble et aménager 3 logements aux étages

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 Stéphan MAILOT et Madame SOTAEVA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Frédéric BROUCKAERT, 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 transformer l'immeuble et à aménager 3 logements aux étages ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°1a (7ème phase) du 07/06/1990 ;
- que le bien est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Architectural ;
- que le projet porte sur :
 - l'aménagement d'un appartement au 1^{er} étage ;
 - l'aménagement de deux studios au 2ème étage ;
 - la régularisation de la construction d'un volume arrière et l'extension de ce volume ;
- qu'en situation de droit, l'immeuble est réparti comme suit :
 - au rez-de-chaussée et 1er étage : le restaurant ;
 - au 2ème étage : un appartement 2 chambres ;
- qu'en situation de fait, l'immeuble est réparti comme suit :
 - au rez-de-chaussée et 1er étage : le restaurant ;
 - au 2ème étage : les locaux de rangement ainsi que les réserves du restaurant ;
- que la situation projetée vise à aménager :
 - au rez-de-chaussée : le restaurant existant qui est maintenu ;
 - au 1er étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - au 2ème étage : 2 studios ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, article 4 – profondeur d'une construction pour l'annexe existante à régulariser (rez-de-chaussée et 1er étage) et pour sa rehausse d'un niveau (2ème étage) ;
 - Titre I, article 6 – profil de toiture d'une construction mitoyenne ;
- que la dérogation à l'article 4 du Titre I du R.R.U. en ce qui concerne le volume du rez-de-chaussée et du 1er étage est acceptable :
 - la petite courette qui a été couverte date d'avant 2013 et permettait, à l'époque, d'y aménager les sanitaires pour le restaurant ;
 - l'extension créée au rez-de-chaussée a été rehaussée après 2019 pour y installer une nouvelle cage d'escalier pour relier les espaces du restaurant à l'étage ;
 - le volume au rez-de-chaussée et au 1er étage vient s'insérer entre les 2 murs mitoyens sans rehausser le mitoyen avec le n° 34 de la rue Maurice Liétart ;
- que les dérogations à l'article 4 en ce qui concerne le volume du 2ème étage et à l'article 6 du Titre I du R.R.U. ne sont pas acceptables ;
 - le volume à rehausser implique une prolongation et rehausse du mur mitoyen avec le n° 34 de la rue Maurice Liétart ;
 - l'extension ne crée pas un espace qualitatif au 2ème étage, il s'agit d'un espace sans vue et exigü ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, article 10 – éclairage naturel de la chambre au 1er étage ;
 - la surface de la chambre fait 17,3 m² pour un éclairage naturel de 2,5 m² ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la particularité de la façade ne permet pas d'augmenter les dimensions des baies sans porter atteinte à l'esthétique de celle-ci ;
 - la dérogation est surtout due à la taille assez grande de la chambre (17 m²) ;

- si on considère qu'une chambre doit faire minimum 14 m², alors l'éclairage minimum naturel requis serait de 2,8 m² ce qui se rapproche de la situation projetée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°1a :
 - Titre I.1. Parcage – Emplacement de stationnement (une place de parcage par logement ou par 150 m² de surface plancher) ;
 - que la demande prévoit 3 logements sans garage ;
- que cette dérogation est acceptable moyennant modification ;
 - la présente demande crée 3 logements dont 1 existait en situation de droit mais avait été supprimé en situation de fait ;
 - le fait de créer du logement aux étages permet d'assurer la continuité du logement en zone d'habitation ;
 - par contre, l'aménagement de 2 studios au 2ème étage augmente la densité de l'immeuble ;
 - le studio côté rue Saint-Hubert ne bénéficie pas de vue au niveau du séjour/salle-à-manger ;
 - étant donné que le sous-sol est réservé aux sanitaires et caves du restaurant, les logements ne possèdent pas d'espaces de rangement/caves ;
 - la dérogation est donc acceptable pour 2 logements ;
- que les studios proposés ne sont pas conformes à l'article 3 §2 du Titre II du R.R.U. en ce qu'il prévoit des espaces de chambres différenciés du séjour ;
- qu'il ne s'agit dès lors pas de 2 studios mais de 2 logements de 1 chambre ;
- que les superficies de pièces ne sont dès lors pas conformes au §1 du même article ;
- qu'il y a lieu de transformer les 2 studios du 2ème étage en 1 seul appartement ;
- qu'il y a lieu de prévoir 1 cave par logement ;
- qu'en l'absence d'une proposition d'un local vélo, il y a lieu d'analyser et de proposer des solutions de stationnement vélos dans le quartier ;
- qu'en séance, le demandeur a précisé que les façades du rez-de-chaussée ont été remises dans leur état d'origine (briques apparentes) ; qu'il y a lieu de modifier les plans ;
- qu'un châssis côté gauche de la porte d'entrée du restaurant est modifié ;
- que ce châssis reproduit la division existante et les petits bois conformément à la fenêtre de droite de la porte d'entrée du restaurant ;
- que le projet maintient une citerne existante alimentant les WC du restaurant ; qu'il convient d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;
- que la toiture plate peut être végétalisée ou qu'un matériau à albédo élevé peut être proposé afin de la temporiser partiellement ;
- que cela aura un effet bénéfique sur l'effet de chaleur généré par une couverture bitumineuse ; que cela est d'autant plus justifié que l'intégralité de la parcelle est minéralisée ;
- que ce projet permet la continuité du logement tout en maintenant un commerce au rez-de-chaussée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2024 au 17/01/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- supprimer l'extension arrière au 2^{ème} étage ;
- transformer les 2 studios du 2^{ème} étage en 1 seul appartement ;
- prévoir 1 cave par logement ;
- analyser et proposer des solutions de stationnement vélos dans le quartier ;
- végétaliser ou proposer un matériau à albédo élevé pour la toiture plate ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) est acceptée pour le volume du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4 et à l'article 6 chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) est refusée pour le volume du 2^{ème} étage pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation au Titre I.1. Parcage (Emplacement de stationnement) du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°1a est acceptée pour l'aménagement de 2 logements pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

