

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 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
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 Alessandra FERRARI
- sur la propriété sise : Drève de Nivelles 54
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser l'aménagement du grenier en une unité d'habitation

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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Suleyman CELIK, 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 la régularisation de l'aménagement des combles en une unité de logement ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/06/2011 ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
  - P.R.A.S., article A0.21 : modification totale ou partielle d'un logement ;

Vu le permis d'urbanisme DB439/1961 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 07/10/1961 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
  - l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles ;
  - l'isolation de la toiture ;
- qu'il s'agit d'un immeuble à appartements ;
- que le bâtiment fait partie d'un groupe de quatre bâtiments mitoyens présentant des caractéristiques architecturales similaires et formant un ensemble harmonieux ;
- qu'en situation de droit, le bien comprend trois unités de logement disposées comme suit :
  - au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage : une unité de logement en triplex ;
  - au deuxième étage : un simplex et un logement en duplex avec une partie des combles ;
  - au troisième étage : les espaces de nuit du duplex situé au deuxième étage et des combles ;
- qu'en situation existante, une unité de logement supplémentaire a été aménagée dans les combles ;
- que la volumétrie du bâtiment n'a pas été modifiée ;
- que la demande porte uniquement sur la régularisation de ce logement ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la dérogation concerne les superficies de la chambre principale et de la cuisine ;
  - la chambre principale présente une superficie de 9,64 m<sup>2</sup> ; que la superficie minimale requise par le R.R.U. est de 14 m<sup>2</sup> ;
  - le déficit de 4,36 m<sup>2</sup> est important et nuit à l'habitabilité de l'espace ;
  - la cuisine présente une superficie de 4,79 m<sup>2</sup>, non conforme au Titre II du R.R.U. ; que la superficie minimale requise par le RRU est de 8 m<sup>2</sup> ; que le déficit de 3,21 m<sup>2</sup> est important ;
  - cet espace est petit et peu pratique ;
  - ces dérogations portent atteinte à l'habitabilité du logement ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation n'est pas acceptée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond (chambre 1) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la dérogation concerne la hauteur sous plafond des chambres aménagées dans les combles ;
  - les deux chambres présentent une hauteur sous plafond maximale de 2,60 m ; que la hauteur sous plafond minimale des locaux habitables dans les combles est de 2,30 m ;
  - celle-ci porte sur une surface inférieure à la moitié de la superficie de plancher, non conforme au Titre II du R.R.U. ;

- les chambres ne sont pas confortables et qualitatives ;
- qu'elles présentent également une superficie réduite ;
- au vu de ce qui précède, la dérogation n'est pas acceptée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la dérogation concerne l'éclairage naturel du séjour ;
  - l'éclairage naturel du séjour est de 4,62 m<sup>2</sup> pour une superficie de 30,58 m<sup>2</sup> ; que l'éclairage naturel requis est de 6,11 m<sup>2</sup> ;
  - le déficit est de 1,49 m<sup>2</sup> ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation n'est pas acceptée ;
- que la densité d'occupation du bien a été augmentée, passant de trois à quatre unités de logement ;
- que le logement est situé entièrement sous les combles, qu'il est exigu et présente notamment plusieurs dérogations au Titre II du R.R.U. ;
- que ces dérogations cumulées nuisent à l'habitabilité du logement ;
- qu'il n'est pas qualitatif et porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
- que l'habitabilité du logement aménagé dans les combles n'est pas conforme au Titre II du R.R.U. ;
- que le bâtiment ne dispose pas de locaux communs (local vélo, local poubelle, local de rangement pour le matériel de nettoyage) ;
- que le bâtiment se situe à proximité immédiate des transports en commun (métro, bus) ;
- que le projet densifie l'occupation du bâti sans proposer d'amélioration environnementale ;
- que la parcelle est située en zone inondable et qu'une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle permettrait de compenser l'augmentation des rejets d'eaux sales dans le réseau d'égouttage ;
- qu'en séance, l'architecte nous informe que les demandeurs sont également propriétaires du duplex situé à gauche du logement en question ; que ce logement sera habité par leur fille ;
- que vu le nombre des dérogations, le logement tel que présenté n'est pas régularisable ;
- qu'il y a lieu dès lors de soit proposer un studio soit d'utiliser l'espace sous combles au bénéfice d'un logement existant ;
- que l'aménagement d'un studio serait envisageable uniquement si l'habitabilité de celui-ci est complètement conforme au Titre II du R.R.U. et en termes de locaux communs ;
- que la régularisation porte également sur l'isolation de la toiture ;
- que les tuiles de teinte noire ont été remplacées par des tuiles de teinte bleu-noire, identique au revêtement de la toiture des deux bâtiments voisins de droit ;
- que la cohérence d'ensemble du groupe des 4 bâtiments mitoyens est maintenue ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 19/11/2024 ;

Vu l'absence de réclamations ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU en date du 22/06/2024 et portant la référence t.2024.0707/1 ; qu'il y aura lieu de respecter les conditions émises dans cet avis ;

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

- proposer soit un studio conforme au Titre II du R.R.U., soit annexer l'espace sous combles à un des logements existants ;
- en cas d'augmentation du nombre de logements, se conformer au R.R.U. en termes des locaux communs ;
- proposer un dispositif de récupération/réutilisation des eaux pluviales avec rejet du trop-plein sur la parcelle ;
- dessiner correctement les plans de la situation de droit (voir permis d'urbanisme DB39/1961) ;
- indiquer sur les plans « objet de la demande » à la place de « régularisation du grenier » ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant les superficies minimales, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant les hauteurs sous plafond, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'éclairage naturel, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

The image shows several handwritten signatures in blue ink. One signature is a large, stylized loop. Another is a smaller, more compact signature. There are also some scribbles and a small signature that looks like 'flu'.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, enclosed in a large, hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to be 'Jean-Luc'.