

**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 Damien DE KEYSER, conseiller communal.

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 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 Maité VAN LIERDE, 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 : CURIAS-JACQUEMIN S.R.L. représentée par M. Paul CURIAS
- sur la propriété sise : Avenue d'Ophem 6
- qui vise à exécuter les travaux suivants : changement d'affectation et régularisation d'un 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 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 : CURIAS-JACQUEMIN S.R.L. représentée par M. Paul CURIAS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Hedwig CURIAS, 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 changer l'affectation et régulariser un immeuble mixte ;
- que le bien se situe en Zone Mixte 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 le bien se situe en liseré de noyau commercial ;
- que l'immeuble a été construit en 1955 ;
- qu'il a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme pour le placement d'enseignes et une extension ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - prescription générale 0.12 – modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
- que la régularisation porte sur l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage ;
- que le projet porte sur :
  - le réaménagement de la cage d'escalier avec installation d'un ascenseur ;
  - le changement d'affectation du premier étage : logement -> espace privatisé pour le personnel de la pharmacie et zone de stockage ;
  - le changement d'affectation du deuxième étage : logement -> équipement d'intérêt collectif (3 cabinets médicaux ou paramédicaux, salle d'attente et secrétariat) ;
  - le placement d'un exutoire de fumée en toiture ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre VI, chapitre 5, article 36 : enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon – b) avoir une saillie de maximum 0,25m ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'enseigne présente un léger relief arrondi par rapport à la façade avant ;
  - une zone de recul de 6m sépare la façade avant de l'immeuble et l'espace public ;
  - l'enseigne est située à une hauteur suffisante pour permettre le passage confortable sous celle-ci ;
  - la dérogation est minime et permet d'améliorer l'aspect esthétique de l'enseigne ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre VI, chapitre 5, article 36 : enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon – c) être située à au moins 0,50m des limites mitoyennes ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - l'enseigne a une largeur trop importante par rapport à la façade ;
  - cela nuit à l'esthétique de la façade ;
  - il y a lieu d'inscrire l'enseigne dans le prolongement des baies du rez-de-chaussée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (chambre avant) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la superficie de la chambre est de 20m<sup>2</sup> ;
  - la superficie nette éclairante devrait donc être de minimum 4m<sup>2</sup> ;
  - toutefois, celle-ci est de 3,5m<sup>2</sup> ;
  - la dérogation est donc minime ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (chambre arrière) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la superficie de la chambre est de 15m<sup>2</sup> ;
  - la superficie nette éclairante devrait donc être de minimum 3m<sup>2</sup> ;

- toutefois, celle-ci est de 2,5m<sup>2</sup> ;
- la dérogation est donc minime ;

Considérant :

- que le projet prévoit le changement d'affectation et la régularisation d'un immeuble mixte ;
- que la situation de droit comprend une pharmacie au rez-de-chaussée et une maison unifamiliale aux étages ;
- que la pharmacie au rez-de-chaussée est maintenue ;
- que le premier étage est modifié en un espace privatisé pour le personnel de la pharmacie et une zone de stockage en situation projetée ;
- que cette affectation est cohérente avec la présence de la pharmacie au rez-de-chaussée ;
- qu'elle n'est pas de nature à créer des nuisances dans le quartier ;
- que le projet prévoit de modifier le deuxième étage en un équipement d'intérêt collectif composé de 3 cabinets médicaux ou paramédicaux, d'un secrétariat et d'une salle d'attente ;
- que cette affectation est potentiellement complémentaire à la pharmacie existante au rez-de-chaussée ;
- qu'elle crée un ensemble cohérent dans l'immeuble ;
- que suivant le point 4° de la prescription générale 0.12 du PRAS, l'installation d'un équipement d'intérêt collectif en zone mixte, peut être autorisé ;
- que le bien est situé à proximité immédiate de la place Dumon ;
- qu'il s'agit d'un quartier commerçant ;
- que l'aspect commerçant du quartier en fait un pôle d'attraction important ;
- que le quartier est également très bien desservi par les transports en commun ;
- que la station de métro Stockel est présente à moins de 100 m ;
- qu'une ligne de bus et une ligne de tram sont également présents à moins de 100 m ;
- qu'un parking 420 places est présent à moins de 150 m (Stockel Square) ;
- qu'il peut donc être déduit que cette affectation n'est pas de nature à créer des nuisances dans le quartier en terme de stationnement ;
- que le troisième étage comprend un appartement à régulariser ;
- qu'il s'agit d'un appartement de deux chambres ;
- qu'il est spacieux et qualitatif ;
- que le plan de la situation projetée renseigne une seule fenêtre dans le séjour ;
- que toutefois, le plans de la situation existante et les photos indiquent la présence d'une deuxième fenêtre ;
- que la suppression de cette fenêtre n'est pas prévue dans le projet ;
- qu'il s'agit donc d'une erreur dans le dessin ;
- que de ce fait, la superficie nette éclairante du séjour est de 7m<sup>2</sup> et non de 3,5m<sup>2</sup> ;
- qu'il n'y a donc pas de dérogation à l'article 10 du titre II du RRU en terme d'éclairage naturel dans le séjour ;
- qu'il y a lieu de dessiner cette fenêtre sur les plans ;
- que l'étage sous combles est un grenier affecté aux archives de la pharmacie en situation projetée ;
- qu'il y a lieu de le réaffecter à une utilisation de grenier ;
- qu'il y a lieu de mentionner dans la note explicative qu'il s'agit d'un grenier (sans archives) ;
- qu'il y a lieu de supprimer la superficie du grenier en tant que superficie commerciale et de l'affecter au logement ;
- que l'ensemble des caves sont attribuées à la pharmacie ;
- que toutefois, il y a lieu de prévoir une cave pour chaque logement ;
- que la cage d'escalier est réaménagée ;
- qu'un nouvel escalier est prévu ;
- que celui-ci a une largeur de 80 cm ;
- qu'un ascenseur est également prévu dans la cage d'escalier ;
- que celui-ci permet de desservir le 1er, le 2ème et le 3ème étage ;
- qu'un exutoire de fumée est prévu au-dessus de la nouvelle cage d'escalier ;
- que deux emplacements de parking sont présents dans la zone de recul ;
- qu'un garage est également présent au rez-de-chaussée en partie latérale droite ;
- que les châssis en façade avant sont en PVC ;
- que des châssis en PVC ne sont pas autorisés en façade avant ;

- qu'il y a donc lieu de remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois ou en aluminium lors du prochain remplacement ;

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

Vu l'absence de réclamations ;

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

- modifier l'affectation du « grenier pour archives » en grenier ;
- corriger les plans en ajoutant la fenêtre du milieu au 3ème étage en façade avant en situation projetée ;
- prévoir une cave pour le logement ;
- inscrire l'enseigne dans le prolongement des baies du rez-de-chaussée ;
- indiquer sur les plans que « les châssis en PVC en façade avant seront remplacés par du bois ou de l'aluminium lors du prochain remplacement » ;

La dérogation à l'article 36.b, chapitre 5 du Titre VI du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 36.c, chapitre 5 du Titre VI du Règlement régional d'Urbanisme n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

