

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,
Réunion du jeudi 20 octobre 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Madame Marie-Zoé VAN HAEPEREN
 - 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 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 : Patrick Vanhorenbeke Funérailles S.P.R.L.
- sur la propriété sise : Avenue Jules de Trooz 6
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser le changement d'affectation en funérarium d'un rez-de-chaussée commercial muni d'un logement

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 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Patrick Vanhorenbeke Funérailles S.P.R.L.
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Eric Olivier, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Minna SUORANTA
 - Madame Christine RULOT
 - Maître Aude VALIZADEH

DECIDE à huis clos :

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

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 18/11/2021 concernant la régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial muni d'un logement en funérarium ;

Vu la modification des plans portant sur :

- le bureau modifié en commerce-show-room ;
- la salle de présentation (visites défunts) modifiée en show-room ;
- le stockage modifié en stockage entretien ;
- le coin cuisine modifié en kitchenette ;
- la salle de conservation modifiée en local technique ;
- le stockage modifié en entreposage matériel ;

Considérant :

- que le projet vise à régulariser le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial muni d'un logement en commerce ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement, 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 la régularisation porte sur :
 - le changement d'utilisation d'un commerce muni d'un logement en commerce ;
- qu'en situation de droit, le magasin est situé en façade à rue et que l'appartement 2 chambres est situé en façade arrière ;
- que l'acte de base du 24/09/1948 mentionne « un appartement commercial dénommé B.0 » ;
- qu'au regard du PRAS, il convient de remarquer que l'affectation première détermine l'affectation principale ;
- que la notion d'accessoire étant définie comme « complémentaire de l'affectation principale et de superficie relative généralement faible » ;
- que dès lors, les lieux entretiennent une interdépendance géographique et que le local commercial est quantitativement et qualitativement plus important ; que celui-ci se situe entièrement en façade avant ; que le logement accessoire est situé en façade arrière ;
- qu'il y a lieu de considérer qu'il s'agit urbanistiquement d'une surface commerciale pour le tout car il y a toujours eu un commerce ;
- que la superficie du logement est donc bien à comptabiliser aux superficies commerciales, au sein du glossaire du PRAS ;
- que le funérarium est présent depuis 2010, soit depuis au moins 12 ans ;
- qu'avant le funérarium, il s'agissait d'une agence immobilière et encore avant, un magasin de vêtements ;
- que le changement d'utilisation vers un funérarium n'est pas visé par l'Arrêté sur les changements d'utilisation ;
- que l'extension commerciale n'est pas un changement de destination mais d'utilisation et que cela n'est pas soumis à permis d'urbanisme ;
- que cette demande est sans objet et n'a pas lieu d'être soumise à permis d'urbanisme ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu les 3 réclamations portant sur le fait que :

- le nouveau projet semble en tout point identique à l'ancien, refusé à l'unanimité par la Commission ;
- le chargement et le déchargement des corps se produisent dans la rue, au vu et au su de tous, copropriétaires et voisinage ;
- la modification est contraire à la disposition imposée par l'acte de base et au Règlement d'ordre intérieur de la copropriété ;
- l'extension du commerce à la totalité de la surface de l'immeuble est incompatible avec la qualité de ses habitants ;

Considérant que :

- l'acte de base mentionne « un appartement commercial » ;
- les commerces sont l'affectation principale du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- le rez-de-chaussée commercial de gauche a dû être soumis à permis d'urbanisme à l'époque car il s'agissait d'un commerce HORECA avec consommation sur place ; qu'une demande de permis et un avis SIAMU sont obligatoires ;
- la situation actuelle du rez-de-chaussée droit ne présente aucune dérogation urbanistique ;

**Considérant qu'il s'agit d'un changement d'utilisation (et non d'affectation) non soumis à permis d'urbanisme ;
Que dès lors, la demande ne comportait aucune dérogation au Plan Régional d'Affectation du Sol (vu la notion d'accessoire à l'affectation principale commerciale) ;**

**Et que donc, il ne devait pas être soumis à l'enquête publique ni à l'avis de la commission de concertation ;
Qu'il s'agit de questions d'ordre civil pour lesquelles la commission de concertation en urbanisme n'est pas compétente.**

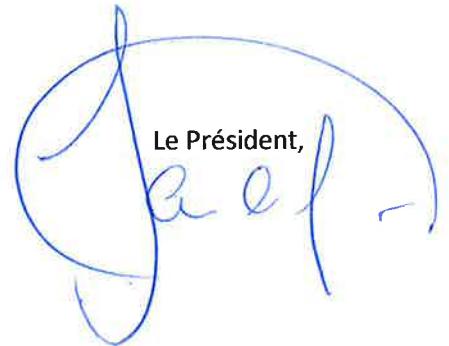
La Commission,

Les membres,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. The most prominent signature is 'Van Thaeperen'. Below it, there are several other signatures, some of which are partially obscured or crossed out.

Le Président,



Handwritten signature of the president in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by 'a e l'.