

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 14 septembre 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - 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
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté 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 : Monsieur Emile ETIENNE
- sur la propriété sise : Rue au Bois 348 - 350
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et transformer 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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Emile ETIENNE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Bertrand DIERCKX pour DG Architects
 - Monsieur Simon KENNES pour DG Architects
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Ida LONGERI

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser et transformer un immeuble mixte ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol :
 - A.O.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'extension située en façade arrière ;
 - le volume de cave situé sous la partie gauche de l'immeuble ;
 - l'alignement du faîte des toitures ;
 - la lucarne de gauche en façade avant ;
 - la façade avant (division des châssis et absence de l'enseigne) ;
- que le projet porte sur :
 - la modification du volume de l'extension située en façade arrière (création d'une cour) ;
 - la modification du volume de l'extension par l'abaissement du niveau du sol au rez-de-chaussée ;
 - la division du bien en un commerce et trois logements (dont un accessoire au commerce) ;
 - la modification de volume des deux lucarnes en façade avant ;
- que l'historique du projet est le suivant :
 - selon les informations dans les archives, le permis d'urbanisme pour la construction de la maison N°350 date de 1911 ;
 - le permis d'urbanisme pour la construction de la maison N°348 date de 1923 ;
 - à l'origine, il s'agissait donc de deux bâtiments distincts, le N°348 et le N°350 ;
 - il existe un permis d'urbanisme reprenant les 2 constructions et datant de 1960 ;
 - qu'il s'agit de la dernière situation de droit ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 §1.1° : profondeur (3/4) ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - que le volume s'étend sur la totalité de la profondeur de la parcelle en partie gauche en situation projetée ;
 - que le volume s'étend sur presque toute la profondeur de la parcelle en partie de droite en situation projetée ;
 - que la profondeur des $\frac{3}{4}$ est donc largement dépassée sur toute la largeur de la parcelle ;
 - que cette densité est beaucoup trop importante et nuit à la perméabilité de la parcelle et de l'intérieur d'îlot ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 §1.2° : profondeur (> 3 m) ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - que le volume de l'extension dépasse de plus de 5,20 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (N° 346) ;
 - que ce dépassement est trop important et nuit à l'intérieur de l'îlot ;
- **qu'un premier objet de demande de régularisation** est l'extension en façade arrière ;
- que le bien est composé d'une volume principal à front de rue ayant une profondeur de +/- 10,30 en situation de droit ;
- qu'une petite extension composée d'une laverie et d'un WC est également présente en situation de droit ;

- qu'il s'agit d'un volume dont l'empreinte au sol est restreinte (+/- 7m²) et dont la hauteur est faible (+/- 2m) ;
- que la superficie restante à l'arrière du volume principal est reprise comme étant une cour en situation de droit ;
- que celle-ci présente une surface de +/- 50 m² ;
- qu'en situation existante, l'ensemble de cette cour est recouverte d'une extension ;
- que cette extension présente un gabarit de 2 niveaux sur une partie importante de sa superficie ;
- que le volume de l'extension est donc très conséquent par rapport à la situation de droit ;
- que par rapport au bâti environnant et à l'absence de perméabilité de la parcelle, ce volume ne peut pas être octroyé ;
- qu'il ne s'intègre pas aux volumes voisins ;
- que les parcelles voisines présentent des profondeurs de parcelle similaires ;
- que certaines parcelles présentent des extensions en façade arrière, mais de gabarits bien plus restreints que l'extension dont il est question ;
- que seule la parcelle voisine (N°352) présente une cour entièrement bâtie ;
- que toutefois, cette situation n'est pas une situation de droit ;
- qu'il y a lieu de revenir à une situation présentant un espace extérieur perméable dont la superficie est d'au moins la moitié de la superficie de la cour en situation de droit ;
- **qu'un deuxième objet de demande de régularisation** concerne le volume de cave situé sous la partie gauche de l'immeuble ;
- que cette cave n'apparaît pas en situation de droit ;
- qu'il s'agit d'un volume en sous-sol qui n'occasionne donc pas d'inconvénient vis-à-vis des voisins ;
- que sa présence permet d'augmenter les espaces communs et privatifs en sous-sol ;
- que l'existence des caves en sous-sol améliore l'habitabilité et le confort du bien ;
- **qu'un troisième objet de demande de régularisation** porte sur l'alignement du faîte des toitures ;
- que, comme précisé ci-dessus dans l'historique du projet, le bâtiment dont il est question a été construit en deux fois ;
- que la différence de niveau entre les 2 faîtes est de +/- 40 cm en situation de droit ;
- que les toitures ont été alignées entre temps ;
- que cet alignement est qualitatif en termes de volumétrie ;
- **qu'un quatrième objet de demande de régularisation** porte sur la lucarne de gauche en façade avant ;
- qu'une tabatière est présente à cet endroit en situation de droit ;
- qu'en situation existante, il s'agit d'une lucarne de taille restreinte ;
- **qu'un cinquième objet de demande de régularisation** porte sur la façade avant ;
- qu'il s'agit de la division des châssis au rez-de-chaussée (porte de droite et fenêtre) ;
- que la différence entre la situation de droit et la situation existante est minime ;
- que la régularisation peut donc être octroyée ;
- **qu'un premier objet du projet** en situation projetée porte sur la modification du volume de l'extension située en façade arrière (création d'une cour) ;
- que la cour qui y est créée a une superficie de +/- 8 m² ;
- qu'elle est beaucoup trop restreinte par rapport à la superficie de la parcelle ;
- que la note explicative renseigne un taux d'imperméabilisation de 92% en situation projetée ;
- que ce pourcentage est trop élevé ;
- qu'il y a lieu de revenir à une superficie perméable de la parcelle de +/- 50% par rapport à la situation de droit ;
- **qu'un deuxième objet du projet** en situation projetée porte sur la modification du volume de l'extension par l'abaissement du niveau du sol au rez-de-chaussée ;
- qu'afin d'avoir une hauteur sous plafond suffisante au rez-de-chaussée du logement, le niveau du sol y est abaissé, avec des reprises de fondation en sous-œuvre (cf. plans) en vue d'atteindre une hauteur sous plafond de 2,50 m ;
- qu'en effet, en situation existante, la hauteur n'y est que de 2,35 m ;

- que le RRU impose une hauteur sous plafond de 2,50 m pour les séjours ;
- **qu'un troisième objet du projet** en situation projetée porte sur la division du bien en un commerce et trois logements (dont un accessoire au commerce) ;
- que le bâtiment est composé d'un commerce et d'un logement unifamilial en situation de droit ;
- que les plans de la situation de fait ne permettent pas de définir le nombre de logements actuels ;
- qu'en séance, l'architecte a mentionné la présence de trois logements et d'un commerce en situation de fait ;
- que le nombre d'unité est donc augmenté de deux par rapport à la situation de droit ;
- que toutefois, le bâtiment ne présente aucun garage ni possibilité d'emplacement de parking ;
- qu'il y aurait donc 4 unités sans aucun emplacement de parking ;
- que le quartier est déjà soumis à une pression importante en termes de parking ;
- que la création de deux unités supplémentaires sans création de parking n'est donc pas envisageable ;
- que de plus, le local vélo est de petite taille et ne permet que le stationnement de 3 vélos ;
- qu'au vu du manque d'emplacements de parking, il y a lieu de prévoir un emplacement de vélo par nombre de chambre dans l'immeuble et d'un emplacement pour le commerce ;
- qu'un emplacement de vélo doit avoir des dimensions de +/- 0,60 x 2 m pour pouvoir être utilisé confortablement ;
- que le premier logement est un appartement duplex d'une chambre en situation projetée ;
- qu'il est situé dans l'extension en façade arrière et qu'il est repris comme étant accessoire au commerce ;
- qu'au-delà du fait que cette extension devra être diminuée de façon importante, le logement qu'elle comprend n'est pas qualitatif ;
- que les seules fenêtres présentes dans le séjour donnent sur la cour ;
- que cette cour est très petite et entourée de murs ;
- qu'elle sera donc mal éclairée ;
- que l'escalier permettant d'accéder au 1^{er} étage du duplex n'est pas confortable ;
- qu'il s'agit d'un escalier dont les marches sont très étroites (largeur des marches inférieures à 70 cm) ;
- qu'au vu de tout ce qui précède, ce logement ne peut être octroyé ;
- qu'il est souhaitable de prévoir un local attenant au commerce dans l'extension ;
- qu'actuellement, le WC du commerce se situe dans le hall commun, ce qui est peu qualitatif ;
- qu'il y a lieu de prévoir ce WC dans le local attenant au commerce ;
- que le deuxième logement un appartement simplex de deux chambres en situation projetée ;
- qu'il est situé au 1^{er} étage du bâtiment principal ;
- que la chambre 2 de cet appartement ne bénéficie pas de vues directes puisque les fenêtres y sont situées à une hauteur de +/- 2,10 m ;
- qu'une chambre sans vues directes n'est pas qualitatif ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir soit des ouvertures permettant des vues directes depuis cette pièce, soit de modifier son affectation en un local non habitable ;
- que la terrasse prévue pour ce logement ne respecte pas le Code civil ;
- qu'en effet, le mur mitoyen présente une hauteur de 1,80 m au lieu des 1,90 m obligatoires ;
- qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur qualitatif et respectant le Code civil pour ce logement ;
- que le troisième logement un appartement duplex de deux chambres en situation projetée ;
- qu'il est situé sous les combles du bâtiment principal (2^{ème} et 3^{ème} étages) ;
- que la hauteur sous plafond du deuxième étage est de 2,28 m en situation existante ;
- qu'en situation projetée, les plans présentent une cote de 2,30 m ;
- que ce logement ne présente pas d'espace extérieur ;
- qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur confortable et respectant le Code civil pour ce logement ;
- **qu'un quatrième objet du projet** en situation projetée porte sur la modification de volume des deux lucarnes en façade avant ;
- que les lucarnes présentent une toiture en pente en situation projetée ;
- que les deux lucarnes sont identiques et s'intègrent dans le bâti environnant ;
- qu'elles augmentent l'habitabilité du logement du 2^{ème} étage ;

Considérant :

- que les châssis du rez-de-chaussée sont en bois en façade avant ;
- que les châssis du 1^{er} étage sont en PVC en façade avant ;
- que les châssis en PVC ne sont pas autorisés en façade avant à Woluwe-Saint-Pierre ;
- que de plus, les deux châssis de droite ne respectent pas le cintrage de la baie ;
- qu'il y a lieu d'indiquer sur les plans que « les châssis en PVC seront remplacés par du bois ou de l'aluminium et que les ceintrages seront respectés lors du prochain remplacement des châssis » ;
- que les châssis des lucarnes sont prévus en aluminium de ton noir ;
- que le projet prévoit la végétalisation de la toiture plate de l'annexe ;
- que le volume annexe en façade arrière qui sera conservé / reconstruit devra avoir une toiture a minima semi-intensive ;
- que le projet densifie la parcelle et son occupation par rapport à la situation de droit, augmentant la sollicitation du réseau d'égouttage ;
- que les modifications de la toiture impliquent de modifier les corniches et descentes d'eau pluviales ;
- qu'il convient d'en profiter et de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales (récolte/réutilisation à des fins domestiques, temporisation, infiltration) ;
- que les rehausses permettent d'intégrer des abris pour l'avifaune (martinet, moineau) ([https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2023 au 04/09/2023 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et portant sur :

- l'extension en façade arrière qui diminue considérablement la luminosité ;
- l'extension est peu esthétique ;

Considérant que :

- l'extension est trop importante en termes de gabarit ;
- l'extension n'améliore pas la hauteur et l'impact au niveau du mitoyen ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité tel que présenté.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Hemion N.

Le Président,