

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 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 :
 - 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
- 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 François-Xavier VELEZ CALLEJAS
- sur la propriété sise : Rue de l'Eglise 93
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régularisation et changement d'affectation d'un immeuble

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 :

- le demandeur : Monsieur François-Xavier VELEZ CALLEJAS
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 régulariser et changer l'affectation d'un immeuble ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 :
 - l'extension en façade arrière ;
 - la terrasse en façade arrière ;
 - la lucarne en façade arrière ;
 - la régularisation de deux appartements aux étages ;
- que le projet porte sur :
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée ;
 - la modification des châssis en façade avant ;
 - le placement d'une enseigne en façade avant ;
 - la modification de la baie de fenêtre au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- qu'en situation de droit, l'immeuble est composé d'un logement unifamilial de 3 chambres :
 - au sous-sol : une cave ;
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un escalier, un salon, un living, un sanitaire, un WC, une salle à manger et une cuisine ;
 - au 1^{er} étage : une cage d'escalier et deux chambres ;
 - au 2^{ème} étage : une cage d'escalier, une chambre et un grenier ;
- qu'en situation de fait, l'immeuble est composé de :
 - au sous-sol : une cave privative accessible depuis l'espace privatif du rez-de-chaussée ;
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée commun, un escalier, un séjour, un salon, un WC, une salle à manger, une cuisine et une buanderie ;
 - au 1^{er} étage : une cage d'escalier, un séjour/chambre, une cuisine et une salle de douche ;
 - au 2^{ème} étage : une cage d'escalier, un séjour/chambre, une cuisine et une salle de douche ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, chapitre 2, articles 4 et 6 : Profondeur et toiture (extension arrière) ;
- que les dérogations sont acceptables pour l'extension arrière :
 - le volume du rez-de-chaussée en façade arrière dépasse les voisins mitoyens n°91 et n°95 de respectivement 1,44 m et 1,20 m en profondeur ;
 - ce volume est visible sur les orthophotoplans depuis 1996 au moins ;
 - l'intérieur d'ilot est caractérisé par des extensions dont les profondeurs sont importantes ;
 - la dérogation en hauteur est acceptable pour l'extension arrière par analogie de la dérogation en profondeur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : La toiture (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne présente une largeur de 3,62 m ;
 - la largeur de la façade arrière est de 5,05 m ;
 - la largeur maximale de la lucarne d'après le RRU devrait être de 3,36 m (= 2/3 de 5,05) ;
 - la lucarne est donc dérogoire sur 26 cm ;
 - toutefois, ce volume est visible sur les orthophotoplans depuis 1996 au moins ;
 - le bâtiment n°93 est moins élevé que ses deux voisins mitoyens ;
 - elle est implantée en retrait par rapport à la façade arrière et à une distance importante des jardins ;
 - elle n'est donc pas de nature à générer des vues intrusives ;

- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) pour l'habitabilité des deux logements en situation projetée :
 - Titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie :
 - la superficie de l'espace de vie du studio du 2^{ème} étage est de 18,06 m² au lieu des 22 m² prévus par le RRU ;
 - l'espace principal et la cuisine sont séparés par une porte alors que le RRU prévoit des locaux habitables non différenciés pour les studios ;
 - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond :
 - la hauteur sous plafond de la salle de bain et du WC du 1^{er} étage varie de 2,02 m à 2,34 m ;
 - la hauteur sous plafond du hall/escalier vers le 2^{ème} étage est de 1,68 m en situation de fait et projetée et n'est donc pas praticable de façon adéquate ;
 - la hauteur sous plafond réglementaire est de 2,20 m minimum d'après le RRU (locaux non habitables) ;
 - la hauteur sous plafond du séjour/chambre et de la cuisine du studio du 2^{ème} étage est de 2,48 m ;
 - la hauteur sous plafond de la cuisine est de 2,23 m ;
 - la hauteur sous plafond réglementaire de locaux habitables est de 2,50 m minimum d'après le RRU ;
- que le projet porte sur **la régularisation des deux appartements au 1^{er} et au 2^{ème} étage** :
- que ces deux logements comportent de nombreuses dérogations au titre II du RRU ;
- que de plus, pour le logement du 1^{er} étage, l'accès vers la salle de douche se fait par la cuisine ;
- que l'accès vers l'unique WC du logement se fait en enfilade par la cuisine et par la salle de bain ;
- que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
- que le second studio en particulier présente peu de qualités d'habitabilité ;
- qu'aucun des logements ne bénéficie d'un espace extérieur ni de cave privative ;
- qu'il n'y a pas d'emplacement de parking dans l'immeuble ;
- que le présent permis d'urbanisme demande la création de deux unités supplémentaires sans création de places de parking ;
- que le projet ne propose pas de local vélo pour le commerce et les deux logements ;
- que pour les raisons citées ci-dessus, la régularisation des logements du 1^{er} et du 2^{ème} étages est refusée ;
- qu'un seul logement peut être autorisée en plus du commerce ;
- que la zone de cours et jardin est affectée au commerce en situation projetée ;
- qu'il serait préférable qu'elle puisse profiter au logement ;
- que pour ce faire, il y a lieu de rendre la partie en façade arrière du commerce au logement en situation projetée ;
- que le logement devient donc un triplex situé au rez-de-chaussée, au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- qu'un nouvel escalier est nécessaire pour relier le rez-de-chaussée du logement avec le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
- qu'une modification de volume peut être envisagée au 1^{er} étage en façade arrière pour ce faire ;
- que l'accès vers les caves est privatisé au commerce du rez-de-chaussée en situation projetée ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir un local de rangement confortable dans le logement puisqu'il ne bénéficie pas de cave ;

Considérant la terrasse en façade arrière :

- qu'en séance le demandeur précise que le niveau de la zone de cours et jardin est surélevée par rapport aux parcelles mitoyennes ;
- que sur les plans, cette surélévation est de 108 cm ;
- que la modification de relief de plus de 50 cm est soumis à permis d'urbanisme ;
- que la terrasse actuelle est d'une profondeur de 9,37 m et est totalement imperméable ;
- que la parcelle est située en zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement ;
- que le projet imperméabilise plus des trois-quarts de la parcelle ;

- qu'il y a donc lieu de réduire la superficie de la terrasse et de proposer un revêtement perméable en vue d'améliorer la perméabilité de la parcelle ;
- que la terrasse étant affectée au logement, elle peut être réduite en taille tout en restant praticable dans le cadre d'un usage unifamilial ;

Considérant le **changement d'affectation du rez-de-chaussée** de logement en commerce (en partie avant) :

- que l'immeuble est situé à proximité immédiate d'un liseré de noyau commercial ;
- que de nombreux commerces sont présents dans la rue ;
- que les deux voisins directs présentent également des commerces au rez-de-chaussée ;
- que le PRAS prévoit la possibilité d'une superficie de commerce limitée à 150 m² par projet et par immeuble en zone d'habitation ;
- que le commerce du présent projet a une superficie de 80,38 m², qui sera diminuée au profit du logement ;
- que la superficie du commerce est en accord avec le PRAS ;
- que la demande ne précise pas le type de commerce envisagé ;
- qu'en séance, le demandeur explique ne pas encore savoir quel type de commerce y sera installé ;

Considérant le **changement des châssis en façade avant** :

- que les trois châssis de fenêtre sont remplacés par des châssis en aluminium de ton noir ;
- que la porte d'entrée en bois est peinte en noir pour être en harmonie avec les nouveaux châssis ;
- que l'allège de la baie vitrée du rez-de-chaussée est supprimée pour créer une « vitrine » avec porte d'entrée pour le commerce ;

Considérant le **placement d'une enseigne en façade avant** :

- que le projet est situé en zone générale pour les enseignes ;
- que l'enseigne respecte les prescriptions du RRU ;

Considérant la **modification de la baie de fenêtre au rez-de-chaussée en façade arrière** :

- qu'une baie de fenêtre de 2,11m de large est présente en façade arrière en situation existante ;
- que cette baie est élargie à 3,83 m en situation projetée ;
- que la nouvelle baie augmente le rapport avec le jardin ;

Considérant :

- que le projet ne dispose pas de citerne d'eau de pluie ;
- que la densification de la parcelle est de nature à augmenter les rejets d'eaux grises et sales vers le réseau d'égouttage non dimensionné pour une densification importante du quartier ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir une citerne avec rejet du trop-plein sur la parcelle et un dispositif de gestion des eaux sur la parcelle ;
- que la couverture bitumineuse de la grande toiture plate est de nature à générer des effets d'îlot de chaleur ;
- qu'il convient d'étudier la végétalisation de la grande toiture plate de l'annexe orientée plein sud
- que si cette option n'est pas possible, il y a lieu de prévoir une couverture à albédo élevé sur la grande toiture plate ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable du SIAMU en date du 08/09/2023 et portant la référence T.2022.0495/2 ;

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

- rattacher une partie de l'espace commercial (en partie arrière) au logement afin de prévoir une jouissance directe du jardin au logement ;
- prévoir un seul logement en triplex au rez-de-chaussée (arrière), 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- prévoir un local de rangement confortable dans le logement ;
- prévoir un escalier dont la hauteur correspond à des normes viables et habitables pour le logement entre le 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- réduire la superficie de la terrasse et proposer un revêtement perméable ;
- prévoir une citerne avec rejet du trop-plein sur la parcelle et un dispositif de gestion des eaux sur la parcelle ;
- étudier la végétalisation de la grande toiture plate de l'annexe orientée plein sud. Si cette option n'est pas possible, prévoir une couverture à albédo élevé sur la grande toiture plate ;

Les dérogations aux articles 4 et 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus (extension façade arrière) ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus (lucarne) ;

Les dérogations aux articles 3 et 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

Flu.
~~*[Signature]*~~
[Signature]

[Signature]

[Signature]