

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 17 octobre 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, Directeur service Urbanisme
- 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 : Monsieur Jaap-Jan HUYSMAN
- sur la propriété sise : Rue Jean Gérard Eggericx 3
- qui vise à exécuter les travaux suivants : changer l'affectation d'un bureau en logement et réaménager l'appartement du deuxième étage en duplex

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 ou observation n'a été présentée ;

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

- le demandeur :
 - Monsieur Jaap-Jan HUYSMAN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Vincent STINGLHAMBER, 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 le changement d'utilisation du bureau d'agence bancaire en logement et le réaménagement de l'appartement du 2^{ème} étage en duplex ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement 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 la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - qu'il s'agit d'un bâtiment de style Art nouveau construit en 1913 par l'architecte Fernand Conard ;
- 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 les permis d'urbanisme n° 118 et n° 177 (DB118/1913 et DB177/1988) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 30/07/1913 et 26/07/1988, qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'ajout d'un logement supplémentaire ;
 - l'aménagement d'un duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- qu'il s'agit d'un immeuble à appartements ;
- qu'en situation existante de droit, le bien dispose de deux unités de logements disposées comme suit :
 - sous-sol : salle des coffres et salle technique ;
 - rez-de-chaussée : un bureau, un espace archives et un réfectoire ;
 - premier étage : un appartement une chambre ;
 - deuxième étage : un appartement une chambre ;
 - troisième étage : un grenier ;
- que le projet vise la transformation du bâtiment et l'ajout d'un logement supplémentaire ;
- que le bureau d'agence bancaire (extension de la banque mitoyenne) situé au niveau du sous-sol et au rez-de-chaussée sera aménagé en logement de type duplex ;
- que le projet densifie l'occupation du bâti en créant une troisième unité de logement sans proposer de solution en matière de stationnement ;
- que le bâtiment a été construit en tant que maison unifamiliale ;
- que la parcelle est totalement imperméable et que le projet ne propose aucune amélioration ni en termes de qualité végétale et de biodiversité ni en termes de gestion et de valorisation des eaux pluviales ;
- que la division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements doit s'organiser en prévoyant des locaux communs tels qu'un local poubelles, un local vélos, un local poussettes et un local de rangement pour le matériel de nettoyage ;
- que le projet propose un local vélos, un local poubelles et deux caves au niveau du sous-sol ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre VIII, chapitre 3, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet ne propose aucune solution en matière de parking voiture ; qu'aucun logement ne dispose d'emplacement de parking ;
 - le projet prévoit un local vélos d'environ 6 m² ; que celui-ci est insuffisant pour 3 logements et 4 chambres et ne respecte pas le vade-mecum vélo régional ;
 - que le local vélo se situe en sous-sol et est difficilement accessible depuis et vers la voie publique ;

- l'accès aux caves se fait à travers le local vélo ;
- cela engendrera une pression supplémentaire en termes de stationnement en voirie ;
- qu'il y a lieu de limiter la division du bâtiment à deux logements ;
- au vu de ce qui précède, la dérogation pourrait être acceptée moyennant la division du bâtiment en deux unités de logement ;
- que le projet vise également l'aménagement des combles au détriment du logement situé au deuxième étage ;
- que ces travaux permettent d'avoir un logement plus spacieux en duplex (106 m²) ;
- que le projet améliore l'habitabilité de ce logement ;
- que ces interventions n'impliquent pas la modification de la volumétrie et des façades du bâtiment ;
- 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 est acceptable :
 - la dérogation concerne le séjour du nouveau logement situé au rez-de-chaussée ;
 - la cuisine et la salle à manger sont intégrées à la pièce principale du séjour ;
 - celui-ci présente une superficie totale de 30 m², que sa surface nette éclairante est de 4,9 m², que d'après les prescriptions du R.R.U., la surface éclairante minimale requise pour cette pièce est de 6 m² ;
 - la dérogation concerne également le séjour du duplex aménagé aux deux derniers étages ;
 - celui-ci présente une superficie de 36,8 m², que sa surface nette éclairante est de 4 m², que la surface éclairante minimale requise par le R.R.U. est de 7,36 m² ; que le déficit est donc de 3,36 m² ;
 - que la dérogation est induite par la superficie de plancher grande de la pièce, que celle-ci est bien au-delà des superficies requises par le R.R.U. (28 m²) ;
 - qu'il n'y a pas lieu de la réduire uniquement dans le but de se conformer aux exigences du R.R.U. en termes d'éclairage ;
 - qu'il n'est pas prévu de travaux structurels sur la façade avant, celle-ci étant reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
 - qu'il n'est pas possible de modifier les baies sans porter atteinte à la composition des façades ;
 - qu'il s'agit d'un bâtiment de style Art nouveau et qu'il y a lieu de conserver les façades à l'état actuel ;
 - la déficit d'éclairage naturel ne nuit pas à l'habitabilité des logements ;
 - la dérogation est dès lors acceptée ;
- que le projet propose de déboucher les conduits de gaz du sous-sol et du premier étage dans la toiture plate de l'annexe arrière ;
- que ces éléments obstruent la vue des habitants et portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- que cela nuit à l'esthétique de la façade ;
- qu'il y a lieu de déboucher ces éléments en toiture principale, à 2,2 m au moins au-dessus de la corniche du bâtiment et à 2 m par rapport aux limites mitoyennes, conformément au Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/09/2024 ;

Vu l'absence des réclamations ;

Vu l'avis favorable conditionnel du S.I.A.M.U. reçu en date du 05/09/2024 et portant la référence T.2004.0645/1 ; 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 une division en deux logements ;
- déboucher tous les conduits de gaz en toiture principale, conformément au Règlement Communal d'Urbanisme ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 3 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

Les membres,



La Commission,

Le Président,

