

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 janvier 2025 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
 - 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 : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- 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 : S.R.L. DESS INVEST représentée par Monsieur Julien DESSAUNY
- sur la propriété sise : Boulevard Saint-Michel 9
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et aménager le duplex du 3e et 4e étage de l'immeuble mitoyen

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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Eric OLIVIER, 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 transformer et à aménager le duplex du 3^e et 4^e étage de l'immeuble mitoyen ;
- que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 le bien est inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° lab 5^e phase approuvé par Arrêté Royal du 21/12/1989 ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) ;
 - le bâtiment a été construit en 1910 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - il s'agit d'un ensemble de maisons semblables avec les n° 41, 43 et 45 construits entre 1908 et 1912 ;
 - il s'agit d'une maison de style éclectique ;
 - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;
- que le bien est situé à cheval sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre (zone de recul et façade avant) et sur la commune d'Etterbeek (le reste de la parcelle) ;
- que le projet porte sur :
 - la transformation du duplex 3 chambres aux 3^e et 4^e étages en un duplex 4 chambres ;
 - la transformation de la toiture ;
 - la construction d'une lucarne en façade avant ;
 - la rehausse du mur mitoyen gauche de manière ponctuelle ;
 - la création d'une terrasse sur la toiture plate en façade arrière ;
- 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 :
 - elle concerne la chambre 2 en façade avant ;
 - les baies sont existantes depuis la construction de l'immeuble et ne sont pas modifiées ;
 - la dérogation ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre qui présente une superficie confortable de 11,66 m² ;
- que la nouvelle toiture en façade avant présente une typologie de toiture à la Mansart ; que l'immeuble mitoyen gauche présente également ce type de toiture en façade avant ;
- qu'une lucarne rentrante y est installée afin d'y créer un balcon et permettre un châssis placé verticalement ;
- que cette lucarne rentrante et ce balcon ne s'intègrent pas à la typologie de ce type de toiture en façade avant ;
- qu'il y a lieu de prévoir des lucarnes classiques dans l'alignement des baies inférieures ;
- que le reste de la toiture est aménagé en toiture plate ;
- qu'il y a lieu de végétaliser la nouvelle toiture plate si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur ;
- que le mur mitoyen gauche est rehaussé à 3 emplacements différents dont une grande partie en façade arrière au niveau de la verrière voisine ;
- que la hauteur sous plafond du 4^e étage est de 2,62 m ; que cela est qualitatif pour la surface de vie ;
- que le 3^e étage est dédié à l'espace de nuit composé de 4 chambres et de 2 salles de bain ;
- qu'une terrasse est aménagée en façade arrière sur la toiture plate existante au 4^e étage ;
- que la prescription du Code civil en matière de vues droites est respectée ;
- qu'un espace extérieur pour le duplex augmente l'habitabilité du logement ;

- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis SIAMU du 13/10/2024 ;

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

- prévoir des lucarnes classiques dans l'alignement des baies inférieures dans le Mansart en façade avant ;
- végétaliser la nouvelle toiture plate si techniquement possible ou prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur ;

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,

