

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 avril 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
    - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Michaël BRIARD
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du département Gestion urbaine
- 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 : MASADA S.A. représentée par Monsieur Robert de MONTJOYE
- sur la propriété sise : Avenue Louis Gribaumont 31
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et aménager les intérieurs et les abords extérieurs de l'immeuble à appartements 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 : MASADA S.A. représentée par Monsieur Robert de MONTJOYE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Zakia CHABANE, 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 régulariser et à aménager les intérieurs et les abords extérieurs de l'immeuble à appartements mitoyen ;
- 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 le bâtiment a été construit en 1923 ;
- que celui-ci est antérieur au 01/01/1932 mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'extension droite aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;
  - l'extension au 3<sup>e</sup> étage ;
  - la modification du profil de toiture à versant en une toiture à toit plat ;
  - l'aménagement du grenier et des 2 mansardes du 3<sup>e</sup> étage en 1 appartement supplémentaire ;
  - la division de l'immeuble de 3 logements en 4 logements ;
  - la modénature, la forme et la teinte des châssis en façade avant ;
  - le remplacement de la porte d'entrée ;
  - l'enduit sur le bow-window en façade avant ;
  - la terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- que le projet porte sur :
  - la suppression des dalles de béton dans la cour par un jardin de pleine terre ;
  - la suppression de la trémie de l'ancien escalier extérieur de la cave ;
  - la rehausse du mur mitoyen droit au niveau de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;
  - l'agrandissement de baies en façade arrière ;
  - le placement de coupoles au dernier étage dans la toiture plate ;
  - le réaménagement des appartements ;
  - l'aménagement d'un local vélos dans le sous-sol ;
  - l'aménagement d'un local poubelles commun ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction ;
  - titre I, chapitre 2, article 6: toiture (hauteur) ;
- que les dérogations sont acceptables :
  - l'immeuble a été construit tel quel depuis l'origine ;
  - selon orthophotoplans, la photo aérienne de 1930-1935 (la plus ancienne) fait déjà apparaître la toiture plate et la profondeur de l'immeuble comme existant actuellement ;
  - aucune modification n'a été apportée depuis sa construction par rapport à sa profondeur et à sa hauteur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation porte sur les chambres de gauche du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage en façade avant ;
  - cela concerne un manque de 0,75m<sup>2</sup> et 1,1m<sup>2</sup> ;
  - les baies sont existantes depuis la construction de l'immeuble ;
  - cela ne porte pas atteinte aux qualités habitables de ces locaux ;
- que la demande porte principalement sur le réaménagement qualitatif des 4 appartements ;
- que le relevé de compteur gaz permet d'établir la présence de la 4<sup>e</sup> unité depuis minimum 1995 ;
- qu'un châssis au 3<sup>e</sup> étage en façade arrière indique l'année 1983 ;

- que l'historique de population démontre l'occupation de 4 unités de logements suivant les entrées et les sorties ;
- que suite à la rehausse du mur mitoyen droit, la terrasse du 1<sup>er</sup> étage respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;
- qu'une citerne de récolte des eaux pluviales apparaît dans les plans d'origine ; qu'il y a lieu de vérifier son existence et de la remettre en fonction le cas échéant, éventuellement en sollicitant l'aide de Homegrade, soit d'en rétablir une et d'utiliser ces eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien,...) ;
- que l'importante toiture plate et bitumineuse de l'immeuble est de nature à générer un effet d'îlot de chaleur; qu'il serait utile soit d'étudier sa végétalisation soit, si impossibilité technique, de proposer un revêtement à albedo élevé ;
- que chaque appartement comporte une cave ;
- que les travaux améliorent le bien ;
- que ces aménagements ne sont pas de nature à modifier les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier ;
- que la régularisation ne porte pas sur les châssis en façade avant ;
- que lors du prochain remplacement des châssis, il y aura lieu de se conformer à la modénature des châssis en situation de droit (1923) ; que pour le 3<sup>e</sup> étage, il y a de se conformer à la modénature des châssis du 2<sup>e</sup> étage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2023 au 08/04/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis SIAMU du 30/03/2023 ;

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

- **vérifier l'existence et la fonctionnalité de la citerne de récolte des eaux pluviales de droit ou en rétablir une avec réutilisation des eaux à des fins domestiques ;**
- **étudier la possibilité de végétaliser la toiture plate ou, à défaut, proposer un revêtement à albedo élevé ;**

**La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Les membres,

La Commission,

Le Président,

DU  


