

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 2022 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 : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : 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 Claude CORNEZ
- sur la propriété sise : Avenue Gabriel Emile Lebon 161
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une lucarne et un logement dans les combles

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 :
 - Madame Céline HATT, 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 une lucarne et un logement dans les combles ;
- que le bien se situe en zone d'Hhabitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que l'immeuble a été construit en 1950 ;
- que la régularisation porte sur :
 - la construction d'une lucarne en façade arrière ;
 - l'aménagement des combles en studio ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate à l'étage des combles en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 6, alinéa 2: la largeur totale de la lucarne ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne est située en façade arrière ;
 - la lucarne est en recul de 4,22m par rapport au nu de la façade arrière ;
 - la lucarne s'intègre en partie au bâti existant en s'accolant au volume en toiture de l'immeuble voisin (N°163) ;
 - toutefois, il aurait été préférable de rehausser tout le pan de toiture arrière en s'alignant au profil de toiture de l'immeuble N°159 ;
- que l'immeuble comprend en situation de droit :
 - au sous-sol : un garage, des caves à provision, des caves à charbon, une zone compteurs et la cage d'escalier commune ;
 - au rez-de-chaussée : le hall d'entrée commun et un appartement d'une chambre avec accès vers le jardin ;
 - au 1^{er} étage : la cage d'escalier commune et un appartement d'une chambre avec terrasse ;
 - au 2^{ème} étage : la cage d'escalier commune et un appartement d'une chambre avec terrasse ;
 - dans les combles : la cage d'escalier commune, trois mansardes en façade avant et un grenier en façade arrière ;
- qu'actuellement, un studio est aménagé dans les combles ;
- qu'un logement situé uniquement dans les combles n'est pas qualitatif ;
- que le studio est situé au 3^{ème} étage ;
- que sa création porte le nombre de logements dans l'immeuble de 3 à 4 ;
- que l'immeuble comprend un seul garage ;
- qu'il est situé en zone B d'accessibilité linéaire ;
- que, vu ce qui précède, l'aménagement d'une unité de logement supplémentaire n'est pas souhaitable ;
- que lors du prochain remplacement de la porte d'entrée et la porte de garage en PVC en façade avant, celles-ci doivent être prévues en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que l'ajout d'une unité de logement implique une mise en conformité du projet au regard de l'article 16 à 18 du Titre II du RRU ;
- qu'il convient notamment de vérifier qu'un local vélo accessible est mis à disposition des logements ainsi que des locaux pour les poubelles et l'entretien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

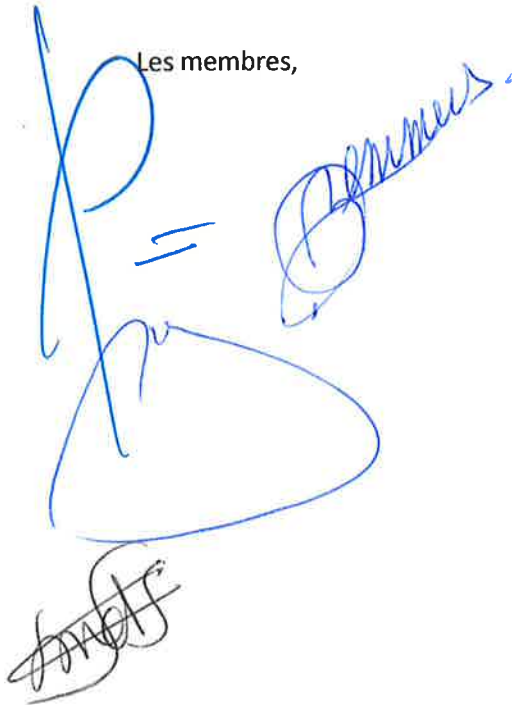
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- prévoir l'aménagement d'un appartement duplex au 2^{ème} étage et dans les combles ;
- présenter un plan des parties communes et des locaux prévus par les articles 16 à 18 du titre II du RRU ;

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

La Commission,

Les membres,



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke. Below it is a smaller, more compact signature.

Le Président,



A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping arch over the letters 'J' and 'L'.