

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 février 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 : /
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- 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 : Madame Nicole FLORIZOONE
- sur la propriété sise : Avenue des Mouettes 19
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser la transformation d'un immeuble à appartements

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 Denis BROWET, architecte et Madame Céline DUHOUX
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que la demande vise à régulariser la transformation d'un immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article A 0.21 : modification totale ou partielle d'un logement ;

Vu le permis d'urbanisme DB190/1967 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 20/07/1967 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la division de l'appartement du premier étage en deux logements ;
 - la modification des aménagements des garages et des portes de garage au rez-de-chaussée ;
 - le remplacement d'une fenêtre au rez-de-chaussée par des briques de verre ;
- qu'il s'agit d'un immeuble à appartements ;
- qu'en situation de droit, le bien dispose de cinq unités de logements disposées comme suit :
 - rez-de-chaussée : trois garages et un appartement 2 chambres ;
 - premier étage : un appartement 5 chambres ;
 - deuxième étage: deux appartements 2 chambres ;
 - étage des combles : un appartement 2 chambres ;
- qu'en situation existante, le logement situé au premier étage a été divisé en deux appartements 1 chambre ;
- qu'une unité de logement supplémentaire a été ajoutée ; que l'immeuble dispose dès lors de 6 logements ;
- que la volumétrie du bâtiment n'a pas été modifiée ;
- que le logement s'inscrit dans un espace existant dans les plans d'origine de la maison ;
- que cet espace n'est pas structurellement modifié par rapport à la situation de droit ;
- que le séjour a été divisé en deux espaces distincts, et un mur de séparation a été ajouté entre les deux espaces, identique aux deux logements d'origine du deuxième étage ;
- que l'habitabilité de ces logements est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- que les logements sont qualitatifs et présentent des superficies confortables ;
- que la régularisation porte également sur la modification des aménagements des garages ;
- que les trois garages d'origine ont été transformés en deux garages, avec 2 emplacements chacun ;
- que ces modifications datent de la construction du bâtiment ;
- qu'en situation de droit, le bâtiment possède 3 emplacements de parking pour 4 logements ;
- qu'en situation existante, les trois garages d'origine (3 emplacements) ont été transformés en deux garages, avec 2 emplacements chacun ;
- que la largeur de ces emplacements de parking est réduite et ne permet pas de se garer confortablement ;
- qu'il y a lieu dès lors d'enlever la cloison entre les deux garages afin de rendre praticable le garage pour trois voitures ;
- que le bâtiment se situe à proximité immédiate des transports en commun (métro, tram, bus) ;
- que la division d'une unité de logement en deux unités implique de tendre vers la conformité au R.R.U. en matière de locaux communs dont un local pour les vélos ;
- qu'il y a lieu de proposer un local vélos et un local pour les poubelles et l'entretien aisément accessibles depuis l'espace commun ;
- que les portes de garages sont en bois de teinte blanche, identiques aux autres menuiseries ;

- que la régularisation porte également sur la suppression d'une baie en façade avant et au niveau du local technique et de la toilette du logement du rez-de-chaussée et l'ajout de briques de verre ;
- que les modifications apportées en façade avant s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
- que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2025 au 10/02/2025 ;

Vu l'absence des réclamations ;

Considérant que l'avis S.I.A.M.U. n'a pas encore été réceptionné, qu'il y aura lieu de respecter les conditions éventuelles émises dans cet avis ;

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

- proposer un local vélos et un local pour les poubelles et l'entretien aisément accessibles depuis l'espace commun ;
- enlever la cloison entre les 2 garages afin de rendre praticable le garage pour 3 voitures ;
- corriger le plan du deuxième étage en situation de droit (voir permis d'urbanisme DB190/1967).

Les membres,



La Commission,



Le Président,

