

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
- Monsieur Oussama AIAD, 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 Quentin SILVESTRE et Madame Ariane FRERE
- sur la propriété sise : Avenue des Orangers 10
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation d'une habitation unifamiliale

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

- les demandeurs : Monsieur Quentin SILVESTRE et Madame Ariane FRERE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Ph. MALHOMME, architecte, Monsieur Louis MALHOMME et Monsieur Thibaut BEAUFAYS
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise la transformation d'une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation 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 le bâtiment est inscrit à l'inventaire du Patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 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 (CoBAT) ;
- que les travaux portent sur :
 - la suppression de l'appartement sous toiture et sa transformation en 2 chambres supplémentaires ;
 - le renouvellement des châssis par du bois en façade avant et en PVC en façade arrière ;
 - la suppression de la cheminée extérieure ;
 - la modification des ouvertures de la lucarne ;

Vu les permis d'urbanisme n°98, 167 et 163 (DB98/1911, DB167/1928 et DB163/1947) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, respectivement en date des 22/11/1911, 26/05/19283 et 23/09/1947 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une maison d'habitation de style éclectique réalisée en 1911 par l'architecte Victor JANSSEN avec un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver ;
- qu'aucune modification n'est opérée au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée ;
- qu'au niveau du 1^{er} étage (niveau du jardin) le mur séparant le séjour et la cuisine en situation existante sera supprimé en laissant place à une cuisine plus spacieuse avec un coin à déjeuner ;
- qu'au niveau du 2^{ème} étage, l'ouverture située entre les deux chambres sera supprimée afin de procurer plus d'intimité ;
- qu'au niveau du 3^{ème} étage l'appartement comprenant 1 chambre sous toiture sera transformé en 2 chambres en sus, avec un espace grenier non habitable sous combles ;
- que la chambre n°3 comporte une superficie de plancher nette de 12m²88 avec un apport en lumière naturelle de 2m²58 et une hauteur sous plafond de 2m40 ;
- que le projet déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre II, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable étant donné que :
 - la hauteur sous plafond dans les locaux habitables est d'au moins 2m50 ;
 - la chambre comporte une hauteur sous plafond de 2m40 ;
 - ce local est existant, et que la hauteur sous plafond a été augmentée d'environ 12cm par rapport à la situation antérieure ;
 - la dérogation reste minime, et qu'il est tout à fait possible de circuler aisément dans la pièce ;
- que la chambre n°4 comporte une superficie de plancher nette de 12m²74 avec un apport en lumière naturelle de 1m²51 et une hauteur sous plafond de 2m55 ;
- que le projet déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre II, article 10 : éclairage naturelle ;
- que la dérogation est acceptable en considérant que :
 - les locaux habitables sont éclairés naturellement avec un apport d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;
 - la surface de vitrage de la chambre est inférieure aux exigences du RRU ;
 - les ouvertures sont existantes, et il est difficile de les modifier sans porter atteinte au caractère patrimonial du bâtiment ;
 - les ouvertures sont réparties de façon parallèle et uniforme ce qui éclaire l'entièreté de la chambre ;

Considérant :

- que la cheminée extérieure est supprimée ;
- qu'une partie de la corniche a été supprimée avec la modification de l'ouverture de la lucarne afin d'agrandir la superficie du vitrage ;
- que la menuiserie en façade avant est maintenue en bois, peinte en blanc au niveau du rez-de-chaussée et en bois naturel (Merbau) aux étages ;
- que les travaux entrepris ont pour but d'améliorer le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bâtiment ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence des représentant(e)s de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine et Bruxelles Environnement.

Les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II, du RRU est acceptée pour les motifs susmentionnés ;


La Commission,

Les membres,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. The signatures are stylized and include the name 'Bennet'.

Le Président,



Handwritten signature of the president in blue ink, enclosed in a large circular flourish.