

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 janvier 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
 - 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 : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, 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 : Monsieur Fabian AUBRY
- sur la propriété sise : Rue Paul Wemaere 20
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier un immeuble mixte

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

- les demandeurs : Monsieur Fabian AUBRY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Pierre OUDOT, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

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

Vu le refus de permis par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 20/07/2022 concernant la modification d'un immeuble à usage mixte ;

Considérant que :

- la nouvelle volumétrie du projet n'est pas en harmonie avec son environnement proche ;
- il serait préférable de prévoir une division différente des logements ;
- il serait éventuellement envisageable de prévoir un logement simplex au 1er étage et un logement duplex aux 2ème et 3ème étages ;
- il serait éventuellement envisageable de prévoir un logement triplex aux 1er, 2ème et 3ème étages ;
- il serait préférable d'avoir un local vélo dans les communs intérieurs ;

Considérant :

- que la demande vise à modifier un immeuble mixte ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §1.14 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bâtiment a été construit en 1909 et il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - il s'agit d'une maison d'esprit éclectique, de trois niveaux sous mansarde et trois travées aux étages, dessinée par l'architecte François VANVLASSELAER ;
 - le rez-de-chaussée abritait la boutique et l'atelier de Jean GRASSER, tapissier d'ameublement ;
- 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 projet porte sur :
 - l'aménagement du sous-sol par la distribution des caves et le local vélos/poussettes ;
 - l'aménagement d'un appartement 1 chambre au 1er étage ;
 - l'aménagement d'un triplex 2 chambres aux 2e, 3e et 4e étages ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 2e étage en façade arrière sur une partie de la toiture plate ;
 - la rehausse du mur mitoyen gauche de 54 cm ;
 - l'ajout de plusieurs velux dans la toiture ;
- que l'immeuble à front de rue comprend en situation de droit (cfr. plans d'archives DB531/1909 et DB68/1939) :
 - au sous-sol : 2 caves, une cave à charbon et la cage d'escalier commune ;
 - au rez-de-chaussée : un commerce et le hall d'entrée commun avec cage d'escalier ;
 - au 1er étage : une cuisine, une salle à manger, 2 chambres, une salle de bain et la cage d'escalier commune ;
 - au 2ème étage : une cuisine, 2 chambres, un WC et la cage d'escalier commune ;
 - au 3ème étage : des combles et la cage d'escalier commune ;
 - au 4ème étage : des combles ;
- que l'immeuble en fond de parcelle comprend en situation de droit (cf. plans d'archives DB205/1999) :
 - au rez-de-chaussée : un living ;
 - au 1er étage : une chambre, une salle de bain et un placard ;
- que l'immeuble à front de rue comprend en situation projetée :
 - au sous-sol : 3 caves, 2 caves à compteurs, une zone pour les vélos/poussettes et la cage d'escalier commune ;
 - au rez-de-chaussée : un commerce et le hall d'entrée commun avec cage d'escalier ;

- au 1er étage : un appartement 1 chambre et la cage d'escalier commune ;
- au 2ème étage, 3ème étage (sous combles) et 4ème étage (sous combles) : un triplex 2 chambres ;
- que l'immeuble en fond de parcelle comprend en situation projetée :
 - au rez-de-chaussée : un séjour et une cuisine ;
 - au 1er étage : une chambre, un salle de douche et un WC ;
- que l'aménagement des 2 logements dans le bâtiment principal à rue est qualitatif ;
- que chaque logement présente un espace extérieur en façade arrière ;
- que les prescriptions du Code Civil sont respectées au niveau des vues droites pour la terrasse du 2e étage ;
- que sa superficie réduite au niveau de la toiture plate existante ne nuit pas à l'intérieur d'îlot ;
- que les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) sont respectées ;
- que le volume n'a pas été modifié ;
- que la façade en situation projetée ne respecte pas les divisions des châssis de la situation de droit ;
- que lors du prochain remplacement des châssis en façade avant, ceux-ci doivent respecter les cintrages des plans d'origine et être prévus en bois, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- qu'une partie de la parcelle se situe en zone inondable ;
- que la toiture plate inaccessible pourrait a minima contribuer à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales par la temporisation de celles-ci moyennant sa végétalisation ;
- que celle-ci contribuerait à lutter contre les effets de surchauffe d'une couverture bitumineuse ;
- que le projet pourrait étudier la récupération des eaux pluviales dans une citerne et leur réutilisation à des fins domestiques ;

Vu l'avis du SIAMU du 16/01/2024 ;

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

- réfléchir et proposer la temporisation (toiture plate), la récupération et l'utilisation des eaux pluviales.

La Commission,i

Les membres,

Le Président,

