

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 : INVESTIMAX S.P.R.L.
- sur la propriété sise : Rue Paul Wemaere 20
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifications d'un immeuble à usage mixte

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Gianni DI PIETRO, 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 modifier un immeuble à usage mixte et à créer une lucarne ;
- 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 l'immeuble a été construit en 1909 suivant le permis d'urbanisme DB 531/1909 ;
- qu'une transformation a été réalisée en 1939 suivant le permis d'urbanisme DB 68/1939 ;
- que l'atelier situé en fond de parcelle a été transformé en logement en 1999 suivant le permis d'urbanisme DB 205/1999 ;
- que la demande est 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 le projet porte sur :
 - la transformation des étages en vue de l'aménagement de deux logements duplex ;
 - la création d'une lucarne en façade arrière ;
- que l'immeuble à front de rue comprend en situation de droit (cf. plans d'archives DB 531/1909 et DB 68/1939) :
 - au sous-sol : deux 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 1^{er} étage : une cuisine, une salle à manger, deux chambres, une salle de bain et la cage d'escalier commune ;
 - au 2^{ème} étage : une cuisine, deux chambres, un WC et la cage d'escalier commune ;
 - au 3^{ème} étage : des combles et la cage d'escalier commune ;
 - au 4^{ème} étage : des combles ;
- que l'immeuble à front de rue comprend en situation projetée :
 - au sous-sol : quatre caves, deux caves à compteurs et la cage d'escalier commune ;
 - au rez-de-chaussée : un commerce et le hall d'entrée commun avec cage d'escalier ;
 - au 1^{er} étage : la partie inférieure d'un logement duplex (3 chambres) et la cage d'escalier commune ;
 - au 2^{ème} étage : la partie supérieure d'un logement duplex (3 chambres) et la cage d'escalier commune ;
 - au 3^{ème} étage (sous combles) : la partie inférieure d'un logement duplex (1 chambre) et une cage d'escalier privatisée ;
 - au 4^{ème} étage (sous combles) : la partie supérieure d'un logement duplex (1 chambre) ;
- que l'immeuble en fond de parcelle comprend en situation de droit (cf. plans d'archives DB 205/1999) :
 - au rez-de-chaussée : un living ;
 - au 1^{er} étage : une chambre, un salle de bain et un placard ;
- que l'immeuble en fond de parcelle comprend en situation projetée :
 - au rez-de-chaussée : un séjour et une cuisine ;
 - au 1^{er} étage : une chambre, un salle de douche et un WC ;
- que les plans de la situation de droit de l'immeuble à front de rue (DB68/1939) ne permettent pas d'affirmer la présence de deux logements aux étages ;
- que la situation de droit renseignée dans la demande de permis d'urbanisme n'est pas identique à la situation de droit connue aux archives de la commune ;
- que le programme demandé est très dense ;
- qu'un premier duplex de 3 chambres est demandé aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- que ce logement ne présente pas de WC indépendant ;
- qu'un deuxième duplex d'1 chambre est demandé dans les combles, soit aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- qu'un logement situé uniquement dans les combles n'est pas qualitatif ;
- que le salon de ce logement a une faible hauteur de plafond, soit de 2,30 m ;

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

La Commission,

Les membres,



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

Le Président



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