

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 14 septembre 2023 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - 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, Directeur du Département Gestion Urbaine
- 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 : Monsieur Pierre SIMON
- sur la propriété sise : Avenue Orban 234 - 236
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer le cabinet médical de l'immeuble en appartement et étendre l'immeuble

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 que 0 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Pierre SIMON
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur DENAYER, 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 transformer le cabinet médical de l'immeuble en appartement et à étendre l'immeuble ;
- 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 ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestres et Echevins de Woluwe-Saint-Pierre le 27/04/1935 pour la construction de l'immeuble sis au n°234, le 03/08/1951 pour la construction de l'immeuble sis au n°236 et le 19/12/1988 pour la rehausse des deux immeubles pour créer un logement dans les greniers ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - le remplacement du cabinet médical existant au rez-de-chaussée du n°236 par un appartement 1 chambre ;
 - l'extension au niveau du rez-de-chaussée, du 1^{er} et du 2^{ème} étages arrière ;
 - l'isolation de la façade arrière ;
- que la véranda existante au rez-de-chaussée sera démolie et qu'une extension qui s'aligne sur le voisin de gauche y sera prévue ;
- qu'aux 1^{er} étage et 2^{ème} étage, une extension est prévue pour fermer le volume tout en s'alignant sur le voisin de gauche ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - article 3 – superficie de la chambre du logement 5 (rez-de-chaussée, côté droit) ; la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée créée à la place du cabinet médical comporte une surface de 13,2 m² au lieu de 14 m² ;
 - article 8 – dimension du WC du logement 5 (rez-de-chaussée, côté droit) ; les dimensions du WC du nouvel appartement du rez-de-chaussée sont de 0.9 x 1,10 m ;
 - article 10 – éclairage séjour des logements 2 (1^{er} étage, côté droit) et 3 (2^{ème} étage) et de la chambre du logement 5 ; le jardin d'hiver situé aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont fermés pour y aménager une salle à manger ;
- que ces dérogations sont acceptables :
 - cette dérogation est minime et ne porte que sur une surface de 0.8 m² ;
 - la largeur du WC projetée compense le manque de longueur et le WC est compris dans une salle de douche, ce qui permet de profiter d'une plus grande surface ;
 - les dérogations sont minimales et sont palliées par l'augmentation de la surface des espaces de vie ;
- qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un cabinet médical au rez-de-chaussée du n°236 et 4 appartements répartis comme suit :
 - un appartement duplex avec le rez-de-chaussée des deux immeubles et le 1^{er} étage du n° 234 ;
 - un appartement au 1^{er} étage du n° 236 ;
 - un appartement au 2^{ème} étage qui s'étend sur les deux immeubles ;
 - un appartement au 3^{ème} étage qui s'étend sur les deux immeubles ;
- qu'en situation projetée, l'immeuble comportera 5 appartements, étant donné que le duplex du rez-de-chaussée sera séparé en 2 appartements :
 - d'une part, le duplex comprenant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage au n° 234,
 - d'autre part, un appartement à la place du cabinet médical qui était joint à ce duplex ;
- que la façade arrière sera isolée et recouverte d'un crépis ;

- que l'augmentation du nombre de logements implique une amélioration de la conformité au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de locaux communs ;
- qu'il y a lieu de prévoir un local vélos sécurisé pour les logements du n°236 (minimum 1 vélo par logement) et aisément accessible ;
- que l'emplacement des caves ne sont pas précisées dans les plans ;
- que les extensions en façade arrière sont l'occasion d'y intégrer des abris pour la petite faune - nichoirs (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;
- qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie enterrée dans le jardin du n° 234 est prévue ;
- que la citerne existante du n° 236 sera enterrée ;
- que le mode de réutilisation des eaux de pluie de la citerne (WC, entretien, laverie...) n'est pas précisé ;
- qu'il y a lieu de déconnecter les citernes du réseau d'égouttage, infiltrer les trop-pleins sur la parcelle et préciser la réutilisation à des fins domestiques ;
- que la façade avant ne sera pas modifiée ;
- que les éléments des éléments patrimoniaux seront maintenus (ferronnerie, châssis et la balustrade en zone de recul) ;
- que les travaux améliorent les performances énergétiques de l'immeuble et le confort des logements ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/08/2023 portant la référence CP.2023.0619/2.

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2023 au 04/09/2023 ;

Vu l'absence de réclamation.

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

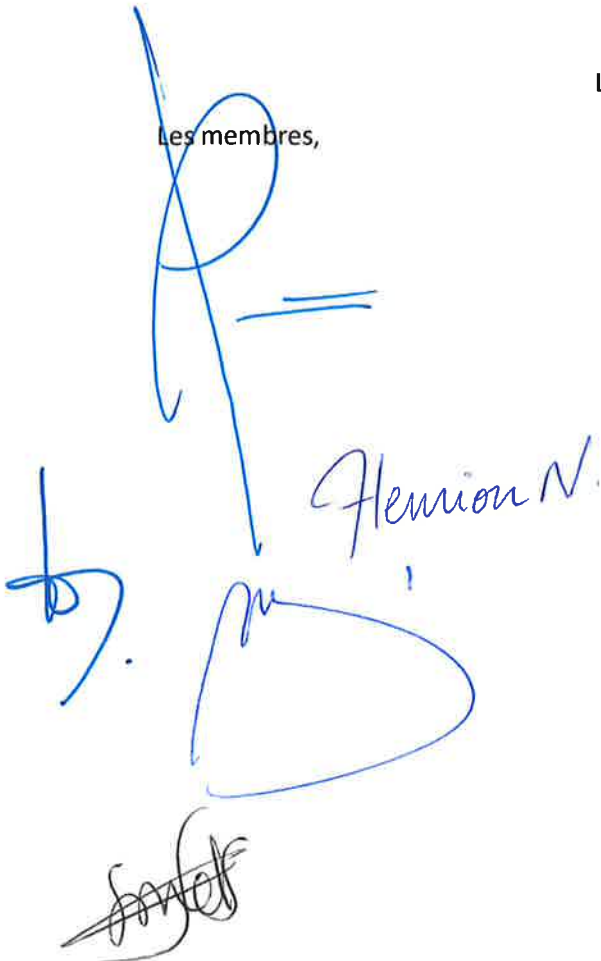
- prévoir un local vélos sécurisé pour les logements du n°236 (minimum 1 vélo par logement) et aisément accessible ;
- déconnecter les citernes du réseau d'égouttage, infiltrer les trop-pleins sur la parcelle et préciser la réutilisation à des fins domestiques ;
- intégrer des nichoirs dans la façade arrière ;
- préciser l'attribution des caves privatives ;

Les dérogations aux articles 3, 8 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,



Handwritten signatures in blue ink. One signature is a large, stylized 'P' with a horizontal line through it. Another signature is 'Flemion N.' with a large flourish below it. A third signature is 'S. J.' with a large flourish below it. A fourth signature is 'S. J.' with a large flourish below it.



Handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. L.' with a large flourish.