

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 2024 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 : /
 - 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
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 Patrick ROGER
- sur la propriété sise : Avenue Don Bosco 25
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser les combles et les façades 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 :
 - Monsieur Patrick ROGER
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Guy INDENGE
- 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 la régularisation des combles et les façades d'un immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 A0.21 : modification totale ou partielle d'un logement ;

Vu le permis d'urbanisme DB572/1954 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 09/11/1954 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la transformation de la toiture à deux versants en une toiture plate ;
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles ;
 - le placement de deux lucarnes dans le brisis en façade avant ;
 - le prolongement de la cage d'escalier en toiture ;
 - l'aménagement d'une terrasse en toiture ;
 - la suppression de l'auvent en façade avant par l'ajout d'une porte de garage supplémentaire au niveau du sous-sol et le déplacement de la porte d'entrée du bâtiment ;
 - l'imperméabilisation de la zone de recul ;
 - le changement du revêtement en façade arrière ;
 - la modification des ouvertures de fenêtres en façade arrière ;
 - la modification des terrasses à l'arrière du bâtiment ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la hauteur du cabanon d'escalier aménagé en toiture ;
 - l'étage technique n'est pas intégré dans la toiture, conformément au Titre I du R.R.U. ;
 - le cabanon dépasse de 2,20 m de hauteur la toiture principale du bâtiment ;
 - il est situé contre la limite mitoyenne droite ;
 - celui-ci est implanté en retrait de 5 m par rapport à la façade avant et arrière ;
 - il n'est pas perceptible depuis l'espace public ;
 - cela facilite l'accès à la terrasse aménagée en toiture et à l'entretien de la toiture plate ;
 - cette installation date de la construction du bâtiment ;
 - la dérogation est dès lors acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'éclairage naturel du salon de l'appartement aménagé dans les combles ;
 - la surface nette éclairante du salon est de 6 m², que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 6,40 m² ;
 - le déficit de 0,40 m² est minime et ne nuit pas à l'habitabilité de l'espace ;
 - qu'il s'agit d'une situation datant de la construction de l'immeuble ;
 - la nouvelle baie s'intègre harmonieusement dans la composition de la façade avant ;
 - elle reprend les mêmes dimensions, les mêmes matériaux et la même division que les baies existantes ;
 - elle s'aligne avec les fenêtres existantes ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;

- qu'il s'agit d'un immeuble à appartements ;
- qu'en situation de droit, le bien comprend deux unités de logements disposées comme suit :
 - sous-sol : deux garages et des caves ;
 - rez-de-chaussée : un cabinet médical ;
 - premier étage : un appartement 3 chambres ;
 - deuxième étage : un appartement 5 chambres ;
 - étage des combles : un grenier ;
- qu'en situation existante, une unité de logement supplémentaire a été ajoutée dans les combles ; qu'il s'agit d'un logement 4 chambres ;
- que cela a impliqué la modification de la toiture à 2 versants en une toiture plate ; que deux lucarnes ont été ajoutées en façade avant ;
- que l'architecte a établi des plans AS BUILT pendant la construction ; que cette situation date de la construction du bâtiment ;
- que cela a permis d'agrandir les espaces et d'améliorer l'éclairage naturel du nouveau logement ;
- que ce logement présente des espaces confortables et habitables ;
- que les châssis sont en bois de teinte blanche, identiques aux châssis des étages inférieurs ;
- que la cohérence esthétique de la façade a été maintenue ;
- qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate du bâtiment ; que celle-ci se situe à une distance de 5 m par rapport aux façades ;
- que le mur mitoyen gauche a été rehaussé ; que les prescriptions du Code Civil en termes de vues droites sont respectées ;
- que le bien se situe à proximité d'une importante zone inondable ;
- que les toitures plates pourraient participer à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle par temporisation (végétalisation) et ou valorisation de celles-ci ;
- qu'une citerne de récupération et de réutilisation à des fins domestiques avec infiltration du trop-plein sur la parcelle permettrait de soulager quelque peu le réseau d'égouttage et serait bénéfique pour la copropriété ;
- qu'il y a lieu dès lors de prévoir un dispositif améliorant la gestion d'eau pluviale ;
- qu'en façade avant, la porte d'entrée a été déplacée vers la droite afin de permettre l'aménagement d'un deuxième cabinet médical au rez-de-chaussée ;
- qu'un garage supplémentaire a été ajouté en sous-sol ;
- que la zone de recul a été entièrement minéralisée ;
- que cela permet l'accès à la porte d'entrée et aux trois garages ;
- qu'il est prévu un emplacement de parcage par logement, conformément au Titre VIII du R.R.U. ;
- que les portes des garages sont en bois de teinte blanche ;
- qu'en façade arrière, le parement en briques de teinte rouge a été remplacé par un parement en enduit de teinte grise ;
- qu'une terrasse a été aménagée au niveau du premier étage ; que celle-ci est pourvue d'un escalier permettant de connecter le logement du premier étage avec la zone des cours et jardin ;
- que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;
- que les logements sont confortables et qualitatifs ;
- que ces travaux s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment et au bon aménagement des lieux ;
- que la régularisation est dès lors acceptable ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu l'absence de réclamations ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU en date du 17/06/2024 et portant la référence CP.2024.0467/1 ; qu'il y aura lieu de respecter les conditions émises dans cet avis ;

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

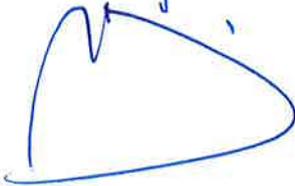
- prévoir un dispositif améliorant la gestion d'eau pluviale (végétalisation des toitures plates, citerne, infiltration) ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la toiture, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'éclairage naturel, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

