

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 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 Carlier RUY
- sur la propriété sise : Avenue Louis Gribaumont 30
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser le 3ème et 4ème étage, les châssis en façade avant et réduire l'aéra d'un immeuble de logements

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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Hervé ONSSELS, 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 le projet vise à régulariser le 3^{ème} et 4^{ème} étage, les châssis en façade avant et à réduire l'aéra d'un immeuble de logements ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bâtiment a été construit en 1929 (DB 182/1929) mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles ;
- que la régularisation porte sur :
 - la construction du 3^e étage ;
 - l'aménagement du grenier en un appartement ;
 - les lucarnes dans la toiture ;
- que le projet porte sur :
 - la réduction de l'aéra pour agrandir les salles de bains du 1^{er}, 2^e et 3^e étage ;
 - l'ajout de lanterneaux dans le séjour et les chambres de l'appartement sous combles ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 5 : hauteur de la façade avant ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des constructions voisines, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue ;
 - l'immeuble a été construit en 1929 ;
 - les 2 bâtiments mitoyens ont été construits après celui-ci (le n°28 en 1938 et le n°32 nous n'avons pas de date de construction) ;
 - l'étage supplémentaire, par rapport au permis d'urbanisme de 1929, a été érigé dès l'origine de la construction, avant l'application du R.R.U. ;
 - les bâtiments mitoyens ont été érigés dès l'origine avec un étage en moins ;
 - selon orthophotoplans de 1930 à 1935, on peut observer que le gabarit est identique à celui actuellement (R+3+toiture à versants) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§2: toiture – lucarne ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne présente une longueur de 6,78 m pour une largeur de façade de 8,94 m ; elle est située en recul de 70 cm par rapport au nu de la façade avant ; sa hauteur est de 1,25 m ;
 - la dérogation porte sur 82 cm de longueur ;
 - selon orthophotoplans de 1953, trois petites lucarnes isolées apparaissent en façade avant ; qu'aucune de demande de permis n'a été réalisée à l'époque ;
 - selon orthophotoplans de 1977 et de 1987, les trois lucarnes ont été réunies en une seule grande lucarne pendant cette période, avant l'application du R.R.U. ;
 - dans l'environnement immédiat au numéro 26, la lucarne en façade avant dépasse la longueur de minimum 2/3 de la façade ;
 - cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- 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 porte sur le séjour et la chambre du 3^e étage ;
 - ceux-ci ont des superficies et fenêtres identiques aux appartements inférieurs ;
 - cela est existant depuis la construction de l'immeuble en 1929, avant l'application du R.R.U. ;
 - cela ne porte pas atteinte aux qualités habitables de ces locaux ;

- que concernant les 2 lucarnes dans le versant arrière de la toiture :
 - une lucarne apparait sur la partie droite du versant arrière de la toiture selon orthophotoplans de 1987 ;
 - une lucarne apparait sur la partie gauche du versant arrière de la toiture selon orthophotoplans de 1996 ;
- que l'aménagement du grenier en appartement existe depuis plus de 25 ans ;
- que le relevé de Sibelga atteste la présence d'un compteur indépendant ;
- que le relevé du compteur gaz du 4^e étage permet d'établir la présence d'une unité depuis 1997 ;
- que les lucarnes apparaissent en 1953, que cela présume d'un aménagement quelconque des combles ;
- que la superficie de l'appartement 2 chambres sous combles est de 70,50 m² ; que des lanterneaux sont prévus dans le séjour et les chambres afin d'obtenir une superficie d'éclairage naturel conforme aux prescriptions du R.R.U. ;
- que les propriétaires des appartements du 1^{er}, 2^e et 3^e étage souhaitent réduire l'aéra au maximum et pouvoir agrandir leur salle de bain ;
- que l'aéra n'est plus utilisé comme gaine technique et a été fermé depuis de nombreuses années en toiture ;
- que cela ne modifie pas le volume de l'immeuble et augmente le confort des appartements ;
- que le bien se situe en amont d'une zone inondable ;
- qu'il serait pertinent d'envisager une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Vu l'avis du SIAMU du 27/11/2024 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 19/11/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

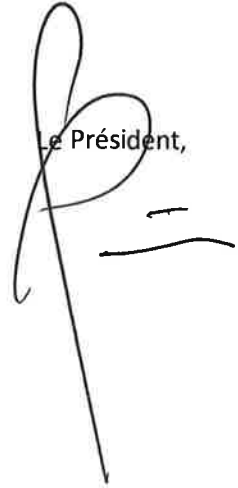
Les dérogations aux articles 5 et 6§2, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

Handwritten signatures of the members of the Commission in blue ink. There are two distinct signatures, one above the other, both appearing to be initials or short names.Handwritten signature of the President in black ink. The signature is a large, stylized, cursive letter 'P' with a long vertical stroke extending downwards.