

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 mai 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 :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - 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
- 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 : Madame Nancy FIRE
- sur la propriété sise : rue des Bannières 18
- qui vise à exécuter les travaux suivants : aménager un duplex dans les combles 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 ou observation n'a été présentée ;

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

- le demandeur : Monsieur Anthony DOMS
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Romain VERVA, 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 l'aménagement d'un duplex dans les combles d'un immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et 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 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 DB269/1988 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 17/10/1988 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'ajout d'un logement supplémentaire ;
 - la fusion des trois logements existants situés au troisième et au quatrième étage en un duplex ;
 - la pose de deux fenêtres de toit ;
- qu'il s'agit d'un immeuble à appartements ;
- qu'en situation de droit, le bien dispose de trois unités de logements disposées comme suit :
 - rez-de-chaussée : un appartement une chambre et un bureau ;
 - premier étage : un appartement deux chambres et un bureau ;
 - deuxième étage : un appartement deux chambres et un bureau ;
 - étage des combles : un grenier ;
- qu'en situation existante, l'étage des combles a été divisé en deux étages accueillant trois studios ;
- que dès lors, trois unités de logement supplémentaires ont été ajoutées ; que cette situation date de la construction du bâtiment (1989) ; que ceci est prouvé par la liste des habitants par adresse et l'historique des compteurs SIBELGA, qui attestent la présence de six compteurs en service depuis 1989 ;
- que l'immeuble dispose actuellement de six unités de logement réparties comme suit :
 - rez-de-chaussée : un appartement une chambre et un bureau ;
 - premier étage : un appartement deux chambres et un bureau ;
 - deuxième étage : un appartement deux chambres et un bureau ;
 - troisième étage/quatrième étage : un studio et deux appartements une chambre en duplex ;
- que le projet porte uniquement sur la transformation des troisième et quatrième étages ;
- que le projet vise la fusion de trois logements situés aux deux derniers étages afin de créer un seul logement trois chambres en duplex ;
- que pour ce faire, la volumétrie actuelle de la toiture ne sera pas modifiée ;
- que le logement s'inscrit donc dans un espace existant dans les plans d'origine de la maison ; que cet espace n'est pas structurellement modifié par rapport à la situation de droit ;
- qu'en situation projetée, le projet prévoit quatre unités de logement ; que la division proposée améliore la densité d'occupation du bâtiment par rapport à la situation existante, en passant de 6 unités de logement à 4 unités de logement ;
- que le programme a donc été revu à la baisse en termes de nombre de logements ;
- que cela permet d'avoir un logement plus spacieux en duplex (140 m²) ;
- que le projet vise également la pose de deux fenêtres de toit sur les deux versants de la toiture ; que cela améliore l'éclairage naturel du nouveau logement ;
- que l'habitabilité de ce logement est conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- que les façades ne seront pas modifiées ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité des logements ;

- que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- qu'au vu de ce qui précède, l'ajout d'une unité de logement est acceptable ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 03/05/2024 ;

Vu l'absence des réclamations ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU en date du 11/04/2024 et portant la référence T.1988.1802/2 ; 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.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

