

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 17 octobre 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
 - 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, Directeur service Urbanisme
- 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 Joël FAUTRE-SECQ et Madame Christine LANCEL
- sur la propriété sise : Avenue de Biolley 98
- qui vise à exécuter les travaux suivants : changer l'affectation du garage en chambre dans 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 :

- les demandeurs :
 - Madame Christine LANCEL
 - Monsieur Joël FAUTRE-SECQ
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Mathieu BOXHO
- 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 changer l'utilisation du garage en chambre dans un immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique 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 l'avenue de Biolley est pourvue d'un alignement de 4 m ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article B.1.5.2 : modification totale ou partielle d'un logement (suppression d'un garage);

Vu les permis d'urbanisme n° 185 et n°487 (DB185/1959 et DB487/1960) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 24/05/1958 et 19/11/1960, qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - le changement d'utilisation d'un garage en une chambre supplémentaire pour le logement du rez-de-chaussée ;
- qu'il s'agit d'un immeuble à 3 appartements ;
- qu'en situation existante de droit, les logements sont disposés comme suit :
 - sous-sol : 4 caves ;
 - rez-de-chaussée : une unité de logement une chambre ;
 - premier étage : une unité de logement deux chambres ;
 - deuxième étage : une unité de logement deux chambres ;
- que la demande porte uniquement sur le logement situé au rez-de-chaussée ;
- que le projet propose de transformer le garage en chambre supplémentaire ;
- que la porte de garage sera remplacée par une fenêtre de dimension identique à la baie existante ;
- que la nouvelle fenêtre reprend les divisions des châssis existants ;
- que les modifications apportées s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
- que les châssis projetés seront en aluminium de teinte blanche ;
- que les châssis existants en P.V.C. de teinte blanche doivent être remplacés par des châssis en bois ou en aluminium lors du prochain remplacement, le P.V.C. n'étant pas un matériau durable ;
- que le projet ne dénature pas l'esthétique de la façade ;
- que l'habitabilité de la nouvelle chambre est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- que le garage présente une hauteur sous plafond de 2,65 m et une superficie de 14,5 m² ; que ces surfaces sont confortables pour accueillir une chambre ; que la nouvelle chambre est qualitative ;
- que cela permettra de supprimer la dérogation existante par rapport à la chambre principale du logement qui présente des superficies inférieures à 14 m² ;
- que l'habitabilité du logement sera améliorée ;
- que cela permet d'avoir un logement deux chambres accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- que l'aménagement de la zone de recul a été revu ; que l'accès au garage a été réduit à 1,50 m ;
- que ce passage permet l'accès à la porte d'entrée ;
- que le taux d'imperméabilisation de la parcelle reste important ;
- qu'il y a lieu dès lors d'augmenter la végétalisation de la zone de recul ;
- qu'en situation existante de droit, l'immeuble dispose d'un garage pour trois logements ;
- que le projet supprime le garage existant sans proposer de solution alternative en termes de stationnement ;
- qu'il y a lieu dès lors d'étudier les possibilités de stationnement alternatif dans le quartier ;

- que le bâtiment se situe à proximité immédiate des transports en commun ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- qu'au vu de ce qui précède, la suppression du garage est acceptée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/09/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- étudier les possibilités de stationnement alternatif dans le quartier ;
- augmenter la végétalisation de la zone de recul ;

Les membres,



La Commission,

Le Président,

