

**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 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 Florence VANDERBECQ, 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 Michel DUCHATEL
- sur la propriété sise : Avenue Baron Albert d'Huart 100
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et régulariser un immeuble de 3 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 :

- le demandeur : Monsieur Michel DUCHATEL
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /

**DECIDE à huis clos :**

Article 1 : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que la demande vise à transformer et régulariser un immeuble de 3 logements ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 15.04.1936 pour la construction de l'immeuble et le 27.05.1936 pour la construction de l'annexe ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
  - le réaménagement intérieur des appartements ;
  - l'ajout d'une coupole zénithale dans l'annexe arrière du 1<sup>er</sup> étage (séjour) ;
  - l'élargissement de baies en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;
  - le réaménagement des espaces au 2<sup>ème</sup> étage pour créer un duplex avec les combles ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'aménagement des combles en deux chambres et une salle de bain ;
  - la non réalisation de la terrasse côté gauche aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
  - la construction de petites extensions côté droit en façade arrière aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
- qu'en situation de droit, l'immeuble se répartit comme suit :
  - en sous-sol : les caves et le garage ;
  - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - au niveau des combles : un grenier ;
- qu'en situation projetée, l'immeuble se répartira comme suit :
  - en sous-sol : les caves et le garage ;
  - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage et combles : un appartement 2 chambres en duplex ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4, chapitre 2 : profondeur de construction de l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - il s'agit d'une annexe qui date de la construction ;
  - la profondeur de l'annexe ne dépasse que d'1,53 m la profondeur des biens voisins ;
  - l'annexe est en recul par rapport au voisin de gauche ;
- que la demande permet de créer un duplex en exploitant l'espace sous combles ;
- que le nombre d'unités de logements est identique à la situation de droit (3 logements) ;
- que la toiture plate sera végétalisée et accessible uniquement pour l'entretien ;
- que les matériaux, divisions et tons des châssis en façade avant ont été remplacés sans permis d'urbanisme ;
- que les châssis en PVC ne pourront pas être régularisés et qu'il y a lieu de prévoir de l'aluminium ou du bois lors du prochain remplacement ;
- qu'il y a lieu également de revenir aux divisions d'origines ;
- que le demande améliore le confort des logements ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

**La dérogation à l'article 4 (profondeur), chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

