

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 06 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 :
    - 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
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, 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 : Madame Laure GOORIS
- sur la propriété sise : Avenue Charles Thielemans 108
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler, aménager et régulariser l'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 :
  - Madame Laure GOORIS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Philippe HONHON, architecte
  - Monsieur Alexandre ROVERE, 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 à isoler, à aménager et à régulariser l'immeuble à appartements mitoyen ;
- 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - B.2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'aménagement de 3 appartements 1 chambre à la place d'un appartement 1 chambre et d'un appartement 5 chambres ;
- que le projet porte sur :
  - la pose d'un enduit de ton blanc sur isolant en façade arrière ;
  - la pose d'un enduit de ton blanc sur isolant sur les 2 murs mitoyens ;
  - l'isolation par l'extérieur de la toiture plate ;
  - la création d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une partie de la toiture plate en terrasse ;
  - la pose de panneaux solaires sur la toiture plate ;
  - la réaménagement intérieur de tous les niveaux ;
- que l'aménagement des 3 logements existe depuis plus de 30 ans ;
- que le relevé de Sibelga atteste la présence de 3 compteurs indépendants depuis 1992, 1993 et 1994 ;
- 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 la chambre du 2<sup>ème</sup> étage en façade avant ;
  - cela concerne un manque de 0,36 m<sup>2</sup> ;
  - la baie est existante depuis la construction de l'immeuble ;
  - cela est minime et ne porte pas atteinte à la qualité habitable de ce local ;
- que concernant la pose de l'isolant sur les 2 murs mitoyens, les 2 voisins mitoyens ont marqué leur accord par écrit ;
- que chaque appartement dispose d'un espace extérieur ;
- que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est situé au niveau du rez-de-jardin ;
- que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage présente un nouveau balcon au niveau du séjour en façade arrière ;
- que l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage a un accès pour une terrasse délimitée sur la toiture plate par un lanterneau ;
- que les prescriptions du Code civil en matière de vues droites sont respectées ;
- que cela permet un accès extérieur à chaque logement et améliore leur qualité habitable ;
- que chaque appartement dispose d'une cave et que les prescriptions du R.R.U. en termes de locaux communs sont respectées ;
- que l'immeuble comporte un emplacement de garage fermé ;
- qu'un local vélo est aménagé au niveau du rez-de-chaussée ;
- que l'immeuble se situe à proximité de tram et de bus ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, une citerne d'eau pluviale de 5000 L est prévue ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que ces aménagements ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2024 au 28/05/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis SIAMU du 29/05/2024 ;

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

**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,

