

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 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
- 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 Louise MACQ
- sur la propriété sise : Rue François Desmedt 36
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser l'extension et aménager l'atelier en logement en fond de parcelle

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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
  - Madame Gabrielle DETULLE de VILLEFRANCHE et Monsieur Augustin CARBONEZ
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Augustin MACQ, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Marc VEEVAETE

**DECIDE à huis clos :**

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

Vu le permis d'urbanisme octroyé le 20/06/1994 (DB113/1994) par le Collège des Bourgmestre et Echevins concernant la rénovation d'atelier en logements et l'aménagement des logements dans le bâtiment avant ;

Considérant que le permis a été délivré pour les motifs suivants :

- 1. FAVORABLE pour les aménagements prévus dans le bâtiment à front de rue ;
- 2. DEFAVORABLE pour les transformations du bâtiment arrière, qui sont contraires au bon aménagement des lieux car les aménagements proposés ne répondent pas à des conditions suffisantes d'habitabilité et risquent de provoquer des troubles de voisinage à l'intérieur d'îlot. Le nombre de logements prévus sur la parcelle est trop élevé eu égard aux caractéristiques et aux possibilités de parking dans la rue.

Considérant que le permis a autorisé 11 flats dans le bâtiment avant :

- au rez-de-chaussée : 2 flats ;
- au 1<sup>er</sup> étage : 3 flats ;
- au 2<sup>e</sup> étage : 3 flats ;
- au 3<sup>e</sup> étage : 3 flats ;

Vu le permis refusé le 05/12/1994 (DB243/1994) par le Collège des Bourgmestre et Echevins concernant la transformation du bâtiment arrière en habitation ;

Considérant que le permis a été refusé pour les motifs suivants :

- le projet induit une densité d'occupation en logement qui est excessive par rapport à la parcelle et incompatible avec la typologie des autres maisons de la rue. En outre, le maintien des annexes est contraire au bon aménagements des lieux ;

Vu le recours introduit le 28/12/1994 auprès du Collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant :

- que le recours a été recevable mais non fondé ;
- que le permis d'urbanisme a été refusé pour la transformation des annexes à l'arrière du bâtiment en logement ;

Considérant :

- que le projet vise à démolir le 1<sup>er</sup> étage et à régulariser l'extension latérale et à aménager l'atelier en logement en fond de parcelle ;
- 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- que la démolition porte sur :
  - l'extension latérale au 1<sup>er</sup> étage au milieu de la parcelle ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'extension latérale au rez-de-chaussée au milieu de la parcelle ;
  - le gabarit de la toiture de l'atelier ;
  - la façade avant de l'atelier ;
  - la pose de velux dans la toiture de l'atelier ;
- que le projet porte sur :
  - le changement d'utilisation de l'atelier en un logement ;
  - l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
  - l'aménagement de l'extension latérale en local vélos au rez-de-chaussée ;
  - la mise en place d'une toiture verte intensive sur la toiture plate du local vélos ;
  - la perméabilisation du reste de la parcelle ;
  - l'aménagement d'un bassin paysagé et d'une noue linéaire ;

- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction (extension latérale) ;
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture (extension latérale) ;
- que les dérogations sont acceptables :
  - selon orthophotoplans, en 1953, l'extension latérale s'étendait jusqu'à l'atelier au niveau du rez-de-chaussée ; que ce n'est que des années plus tard que l'étage a été construit ;
  - le projet propose la démolition du 1<sup>er</sup> étage de l'extension afin de réduire l'impact du volume construit en intérieur d'îlot ;
  - suite à la démolition de cet étage, la hauteur du mur mitoyen et de la façade présenteront 3,30 m ;
  - cette hauteur est similaire à la corniche du bâtiment en fond de parcelle (atelier) auquel il est accolé ;
  - cela maintient une homogénéité au niveau du mur mitoyen gauche pour le voisin ;
- que le projet permet de supprimer 3 studios au profit d'un seul logement qualitatif ;
- que celui-ci est composé de 2 chambres ;
- que la toiture est remplacée et isolée par l'extérieure ;
- que de nouveaux velux y sont placés ;
- qu'un nouveau local vélos de 14,3 m<sup>2</sup> est créé dans l'extension latérale ;
- que selon les dimensions prévues dans le vademécum vélo de la Région de Bruxelles-Capitale (0,6 m X 2 m), cela permet l'entreposage de 11 vélos ;
- que cela améliore l'offre d'équipements au sein de cet ensemble de logements ;
- que des transports en communs sont nombreux dans l'environnement immédiat ;
- que la toiture plate du local vélos est prévue en toiture verte intensive d'une surface de 17 m<sup>2</sup> ;
- que le projet vise également à améliorer l'intérieur d'îlot au niveau de sa perméabilité ;
- que l'infiltration des eaux pluviales est positive ;
- qu'elle pourrait être davantage valorisée par l'installation d'une citerne avec réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) ;
- que 43 m<sup>2</sup> de plantations de pleine terre et de pavés perméables sont placés ;
- qu'un petit verger de basses tiges est planté ;
- qu'un bassin et une noue permettent la gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle ;
- que la parcelle accueille des espèces protégées (troglodyte mignon, mésange charbonnière, pouillot véloce,...) et des moineaux ;
- qu'il y a lieu de leur fournir un habitat approprié dans l'enveloppe du bâtiment ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/electfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ) ;
- que le quartier est essentiellement résidentiel ;
- que cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- le débordement sur le terrain sis rue Jean-Baptiste Verheyden 15 ;
- le mauvais état de la base du mur arrière et de la sortie d'un tirant ;

Considérant que :

- les plans ne comportent pas de débordement chez les voisins mitoyens ;

Vu l'avis SIAMU du 31/05/2024 ;

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

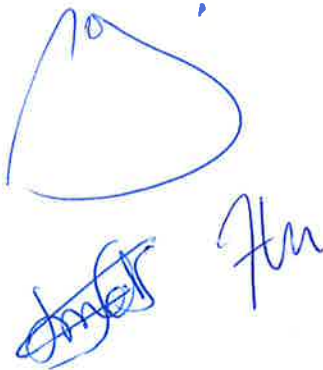
- envisager l'option d'une citerne et préciser la réutilisation ;
- intégrer des habitats pour l'avifaune au niveau de la toiture ;

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

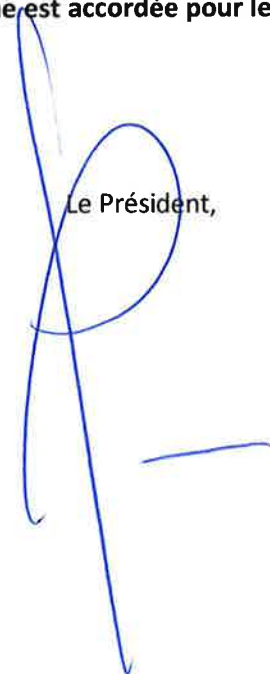
La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Handwritten signatures in blue ink, including a large looped signature and two smaller ones below it.

Le Président,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with a large loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.