

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 2022 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 : /
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l’urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, architecte
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 Dimitri CALLENS
- sur la propriété sise : Avenue des Mimosas 34
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser les lucarnes et les 2 studios du 3ème étage et aménager 2 terrasses au 3ème étage 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 ni observation n’a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Dimitri Callens représenté par Monsieur Michaël BOSTAJI
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Antoine ERNAULT, architecte et Monsieur Raphaël MONTOIS
- 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 régulariser les lucarnes et à aménager les 2 studios et 2 terrasses au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'aménagement de 2 appartements 1 chambre au 3<sup>e</sup> étage ;
  - l'agrandissement des 2 lucarnes en façade avant et arrière ;
- que le projet porte sur :
  - l'aménagement des 2 appartements 1 chambre en 2 studios ;
  - la création de 2 terrasses sur la toiture plate au 3<sup>e</sup> étage en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 6: toiture – lucarne (largeur) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - sur les plans d'origine de 1959, des lucarnes ponctuelles sont existantes sur le versant avant et une lucarne centrale est existante sur le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;
  - selon orthophotoplans de 1977, la réunion des lucarnes en façade avant et l'agrandissement de la lucarne en façade arrière étaient déjà réalisés ;
  - la lucarne en façade avant présente un recul latéral de 1m de part et d'autre des limites mitoyennes ;
  - la lucarne en façade arrière présente un recul latéral de 25cm de part et d'autre des limites mitoyennes ;
  - ces 2 lucarnes permettent l'aménagement confortable des 2 logements au 3<sup>e</sup> étage dans les combles et sont existantes depuis + de 45 ans, avant l'application du RRU ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la surface éclairante pour les studios est trop faible ;
  - pour palier à ce déficit, il y a lieu d'agrandir les fenêtres ;
- que l'historique des compteurs d'eau en 1960 permettent de prouver l'existence de 2 logements au 3<sup>e</sup> étage déjà à cette époque ;
- qu'il existe 9 caves, 3 caves à charbon et une chaufferie au sous-sol ;
- que la demande actuelle propose de réaménager les 2 appartements en 2 studios afin de respecter les prescriptions du RRU ;
- qu'une terrasse pour chaque studio est prévue sur la toiture plate en façade arrière ;
- que les terrasses respectent les prescriptions du Code civil en matière de vues droites au niveau des voisins mitoyens et entres elles ;
- que prévoir un espace extérieur est qualitatif pour les logements ;
- que les terrasses présentent un recul de 50cm en façade arrière ;
- qu'elles sont prévues en bois de ton gris anthracite ;
- que vu leur situation au 3<sup>e</sup> étage, il y a lieu de les reculer de 1m par rapport à la corniche afin de limiter l'effet mirador ;
- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC en façade avant, ceux-ci doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que le volume de l'immeuble n'a pas été modifié ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que la parcelle est entièrement construite :
  - que les toitures plates des garages sont en couverture bitumineuse, ce qui est de nature à induire des effets d'îlot de chaleur
  - que la végétalisation de celle-ci améliorerait les qualités végétales de la parcelle et permettrait de gérer une partie des eaux pluviales sur la parcelle ;

Vu l'avis SIAMU du 31/10/2022 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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


- **agrandir les fenêtres afin de tendre vers la surface d'éclairage nécessaire ;**
- **reculer les terrasses du 3<sup>e</sup> étage de 1m par rapport à la corniche afin de limiter l'effet mirador ;**

**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 dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Les membres,

La Commission,



Le Président,

