

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 février 2025 sous la présidence de Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.  
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
    - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- 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 : Monsieur Minh Tam DO
- sur la propriété sise : Avenue Orban 212
- qui vise à exécuter les travaux suivants : installer la hotte double flux du restaurant en façade latérale droite

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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Minh Tam DO
  - Madame Eva LIPPENS
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- nombre de réclamants présents : 3

**DECIDE à huis clos :**

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

Vu le permis d'urbanisme DB133/2023 concernant la modification du restaurant situé au rez-de-chaussée octroyé le 13/04/2023 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation le 22/02/2024 concernant la régularisation de la hotte double flux du restaurant en façade arrière ;

Vu le report de la Commission de Concertation du 19/09/2024 pour une visite sur place permettant d'analyser l'intégration des techniques à l'intérieur du bâtiment ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation le 17/10/2024 concernant la régularisation de la hotte double flux du restaurant en façade arrière ;

Considérant que le demandeur a fait usage de l'article 126/1 du Co.B.A.T. et a déposé un projet modifié en date du 14/01/2025 ;

Considérant :

- que le projet vise à installer la hotte double flux du restaurant en façade latérale droite ;
- 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 ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) ;
  - le bâtiment a été construit en 1927 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
  - il s'agit d'une villa isolée (le n°210 et le n°212) de style éclectique ;
- 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 le projet porte sur :
  - le jumelage des 2 hottes à l'intérieur du restaurant au rez-de-chaussée ;
  - le percement du plancher entre le rez-de-chaussée et le 1er étage pour faire passer la gaine vers la façade latérale droite ;
  - l'extraction de la hotte en façade latérale droite ;
  - la construction d'une gaine isolée type cheminée, munie de brique de teinte blanche, pour le tubage de l'extraction ;
- que la connexion des 2 hottes est réalisée à l'intérieur du bâtiment au niveau du restaurant ;
- qu'un seul moteur est prévu et qu'il est placé à l'extérieur sur la toiture plate de l'annexe latérale droite ;
- qu'une gaine isolée est construite dans un habillage de type « cheminée » pour le moteur et la sortie de la hotte latérale et qu'elle est revêtue par de la brique de teinte blanche ;
- que ce revêtement permet de maintenir une cohérence de matériaux avec les 2 cheminées existantes ;
- qu'un isolant acoustique est prévu dans le dispositif et qu'il doit être précisé sur les plans ;
- que la nouvelle gaine est placée en retrait de la façade arrière afin de maintenir le langage de cheminée sur la façade latérale ;
- qu'il convient de faire accompagner le projet par un acousticien et de lui faire réaliser une réception après travaux afin qu'il vérifie que les seuils sont conformes ; qu'il y aura lieu de distinguer l'impact pour le voisinage et celui pour le logement mitoyen et compris dans le même bâtiment ; que les informations à cet égard sont disponibles sur le site de BE ([Bruit de voisinage : quelle législation pour Bruxelles ? | Citoyen - Bruxelles Environnement](#) ; [Quels sont les seuils de bruit pour les installations classées ? | Citoyen - Bruxelles Environnement](#))

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2025 au 10/02/2025 ;

Vu les 2 réclamations portant sur :

- la demande du respect d'un nombre maximal de DB au titre de condition du permis sur la base de l'article 188 du Co.B.A.T. ;
- la demande de précisions sur le contenu du plan de détails de poutre ;
- le respect du permis d'urbanisme n°DB133/2023 concernant la zone de jardin et l'abri de jardin ;
- la demande du placement d'une isolation phonique le long du mur mitoyen au niveau de la zone de lavage dans l'annexe du restaurant ;
- la demande de prévoir une solution qui favoriserait la sortie de hotte en façade arrière et l'inquiétude sonore que pourrait engendrer une telle installation double flux à cet emplacement ;

Considérant que :

- le projet doit être accompagné d'un acousticien ;
- des précisions concernant les matériaux et l'isolation doivent être mentionnées ;
- le plan du jardin doit correspondre au permis d'urbanisme de 2023 (DB133/2023) ;
- la demande porte sur la hotte du restaurant ;
- la proposition d'une nouvelle gaine en façade latérale de type « cheminée », revêtue de briquettes blanches, répond aux différentes remarques des commissions précédentes et de la visite sur place ;

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

- accompagner le projet par un acousticien et présenter un rapport de réception après travaux établi par celui-ci attestant que le projet respecte la réglementation « bruit » ;
- détailler les aménagements acoustiques prévus sur plan ;
- dessiner les plans conformément au permis d'urbanisme DB133/2023 en ce qui concerne les aménagements extérieurs délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 13/04/2023.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

