

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 octobre 2025 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

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 : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux Commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25/04/2019 ;

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 : Money Spender S.R.L. représentée par Madame Julie MURS
- sur la propriété sise : Avenue Capitaine Piret 39
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une extension sur la toiture de l'immeuble à appartements afin de créer un duplex et régulariser des aménagements

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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Thibault NERINCX, architecte
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à construire une extension sur la toiture de l'immeuble à appartements afin de créer un duplex et à régulariser des aménagements ;
- que le bien 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 ;
- que la régularisation porte sur :
 - la création d'un escalier entre la buanderie au rez-de-chaussée et la cuisine de l'appartement du 1^{er} étage ;
 - l'aménagement d'une cour à l'arrière du rez-de-chaussée ;
 - la construction d'un escalier menant de la cour vers le jardin ;
 - l'aménagement d'un local de stockage dans la cour contre le mur mitoyen droit ;
 - l'aménagement d'une passerelle depuis la terrasse du 1^{er} étage en façade arrière vers le jardin ;
 - l'aménagement d'un local vélo et d'un local poubelles dans la cave derrière le garage ;
 - l'aménagement d'un auvent au-dessus du balcon du 4^e étage en façade arrière ;
- que le projet porte sur :
 - la rehausse de l'immeuble ;
 - l'aménagement d'un duplex aux 4^e et 5^e étages ;
 - la pose d'un enduit de ton gris clair sur isolant en façade arrière ;
 - la suppression de la pergola dans le jardin ;
 - le démontage de la véranda au niveau de la cour et la suppression de la chambre dans cet espace ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la cours semble avoir été construite au moment de la construction de l'immeuble ou peu après ;
 - selon Orthophotoplans, on peut apercevoir son existence à partir de 1977 ;
 - des murs mitoyens sont construits de part et d'autre de la cour ;
 - cette construction est située sous le niveau du sol ;
 - les accès au jardin se font soit par un escalier provenant de la cour, soit au niveau de la terrasse de l'appartement du 1^{er} étage ;
 - la terrasse de l'appartement du 1^{er} étage se situe au même niveau que le jardin ;
 - cela ne porte pas atteinte aux voisins ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la nouvelle extension en toiture englobe le cabanon de l'ascenseur existant sur la toiture plate ;
 - l'immeuble présente une hauteur actuellement plus élevée que l'immeuble mitoyen gauche mais plus basse que l'immeuble mitoyen droit ;
 - la rehausse du mur mitoyen gauche est de 2,96 m ; que la différence totale entre la toiture plate du voisin mitoyen gauche sera de 4,40 m ;
 - cette extension est située en retrait de minimum 4,25 m par rapport à la façade avant ;
 - cela ne sera pas visible depuis l'espace public ;
- que la nouvelle extension permet l'aménagement d'un duplex 2 chambres et un bureau ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- qu'une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture plate en façade avant, apportant un espace extérieur ; que cela augmente les qualités habitables du logement ;
- que l'extension est revêtue d'un zinc naturel et de châssis en aluminium de ton gris anthracite ;

- que les toitures plates sont recouvertes d'une toiture verte, contribuant à la performance environnementale du bâtiment ;
- qu'il y a lieu de fournir un détail technique de l'isolation de la toiture plate existante, du revêtement de la toiture verte et de la terrasse ;
- que les murs mitoyens doivent être dessinés conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ;
- qu'il y a lieu d'ériger les murs mitoyens en brique de terre cuite, de façon monolithique, d'une épaisseur de 28 cm avec 14 cm de part et d'autre de l'axe mitoyen ;
- que pour placer l'isolant à l'extérieur des murs mitoyens, il y a lieu d'obtenir l'accord écrit des propriétaires voisins mitoyens ;
- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC en façade avant, ceux-ci seront prévus en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que le nombre de logements dans l'immeuble n'est pas modifié ;

Vu l'avis SIAMU du 15/09/2025 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

Vu la réclamation portant sur :

- l'objet du projet concernant l'appartement, dont le bail est en vigueur depuis 9 ans ;
- la résiliation du bail si ce projet se concrétise ;

Considérant que :

- cette intervention relève du domaine du droit civil et ne constitue pas une question d'urbanisme ;
- la matière concernée ne relève pas de la réglementation urbanistique ;

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

- dessiner les murs mitoyens conformes au Règlement Communal d'Urbanisme ;
- fournir un détail technique de la composition de la toiture (et le cas échéant, reculer la terrasse) ;

Les dérogations aux articles 4 et 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

