

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mars 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 : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 Pierre Gatz
- sur la propriété sise : Avenue Marquis de Villalobar 102
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et installer un ascenseur et un feu ouvert dans une maison unifamiliale

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 Pierre Gatz
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Laetitia D'HOOP, 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 régulariser et à transformer une maison unifamiliale ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu, notamment, de l'article 333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
  - la maison unifamiliale a été construite en 1925 et est inscrite à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que l'avenue Marquis de Villalobar est pourvue d'un alignement de 9,50 m ;

Vu le permis d'urbanisme DB253/2016 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 25/08/2016 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
  - l'installation d'un feu ouvert au rez-de-chaussée avec sortie d'un conduit en inox en toiture ;
  - l'installation d'un ascenseur avec dépassement du volume de la cabine en toiture ;
  - le réaménagement intérieur du bâtiment ;
- que la régularisation concerne:
  - le non aménagement d'une toiture verte sur la toiture plate ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable pour les raisons suivantes :
  - la dérogation concerne l'intégration d'un ascenseur dans le bâtiment ;
  - le cabanon d'ascenseur n'est pas intégré dans le gabarit de la toiture ;
  - celui-ci dépasse en toiture de 15 cm par rapport au niveau de l'acrotère et de 90 cm par rapport au niveau de la toiture, pour la zone technique d'entretien ;
  - il s'agit d'une cabine d'ascenseur de 120 x 100 cm ; que le cabanon technique a une surface d'environ 45 m<sup>2</sup> ;
  - l'ascenseur permet de faciliter la mobilité des usagers allant de la cave au deuxième étage ;
  - les travaux améliorent la circulation du bâtiment ;
  - le dépassement en toiture est minime et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;
  - la dérogation est dès lors acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type quatre façades ;
- que le projet vise également le réaménagement intérieur et l'installation d'un feu ouvert dans le salon avec sortie du conduit en toiture ;
- qu'il s'agit d'un conduit en inox de diamètre de 30 cm et d'une hauteur identique à celui de la chaudière existante (73 cm par rapport au niveau de l'acrotère) ;
- que le réaménagement intérieur ne modifie pas le volume des pièces de vie ;
- qu'ils augmentent les qualités habitables du bien ;
- que la régularisation porte sur la toiture plate du bâtiment ;
- qu'en situation de droit, il était prévu d'aménager une toiture verte sur la toiture principale de la maison ; que ceci n'a jamais été réalisé ;
- que le projet prévoit de revenir à la situation de droit par la mise en place d'une toiture verte sur l'ensemble des toitures plates de la maison ;

- que ces aménagements ne sont pas de nature à modifier les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

**La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la toiture (hauteur), est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Les membres,

La Commission,

Le Président,

  
  
