

**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 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 Silvia MILLESIMI et Monsieur Pascal LOTIQUET
- sur la propriété sise : Rue Paul Wemaere 29
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et régulariser l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 : Madame Silvia MILLESIMI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Julien GAILLARD, 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 le projet vise à étendre, à transformer et à régulariser l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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.) :
  - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'extension pour la cuisine au rez-de-chaussée en façade arrière ;
  - l'extension d'un WC au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - l'aménagement de 2 chambres dans les combles ;
- que le projet porte sur :
  - la pose d'un bardage en bois sur isolant et d'un enduit de ton clair sur isolant en façade arrière ;
  - l'extension au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière sur la partie gauche ;
  - la modification du versant avant de la toiture ;
  - le rehaussement de la façade arrière ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - le remplacement des châssis en aluminium bordeaux par des châssis en aluminium de ton bleu en façade avant ;
  - le remplacement des châssis en aluminium bordeaux par des châssis en aluminium de ton gris anthracite en façade arrière ;
  - la suppression d'une partie du dallage au profit d'une zone perméable de pleine terre en façade arrière ;
  - la végétalisation des toitures plates ;
  - la suppression de la cheminée avant ;
- 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 pose d'un bardage sur isolant sur la façade arrière de l'extension existante dépasse de 21 cm le voisin mitoyen droit ;
  - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
  - cette dérogation est minime et n'engendre pas de rehausse du mur mitoyen ;
- que le Mansart et la pente de la toiture en façade avant sont modifiés ;
- que 2 nouvelles baies sont présentes dans le Mansart présentant les mêmes largeurs et divisions que les baies inférieures ;
- que la typologie de la nouvelle toiture en façade avant est trop importante au niveau de la hauteur de la 2<sup>e</sup> corniche ;
- que les proportions entre les étages inférieurs et la toiture à la Mansart ne sont pas proportionnées par rapport à la lecture de la façade avant;
- qu'il aurait également l'opportunité de revoir les élévations des 2 façades mitoyennes ;
- qu'en façade arrière, la façade est rehaussée jusqu'au faite de la toiture ;
- que les 2 habitations mitoyennes présentent des gabarits plus élevés et plus profonds ;
- que ces aménagements permettent l'agrandissement du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- qu'il n'y a pas la présence d'une citerne d'eau de pluie ;
- que la zone de cours et jardins est actuellement entièrement minéralisée ;
- que le projet prévoit de maintenir une terrasse de 22 m<sup>2</sup> et une zone de jardin en pleine terre de 25 m<sup>2</sup> ;
- que toutes les toitures plates (46 m<sup>2</sup>) sont végétalisées et opèrent une capacité de tampon de 30 L/m<sup>2</sup> ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

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, à condition de :

- maintenir la hauteur de la 2<sup>e</sup> corniche existante pour la toiture en façade avant ;

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

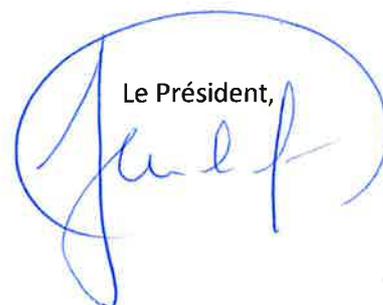
Les membres,

La Commission,

Le Président,



A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely representing a member of the Commission. It consists of a long vertical stroke with a large loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.



A handwritten signature in blue ink, enclosed in a large oval. The signature appears to be 'Paul'.