

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 septembre 2023 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 :
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
    - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
    - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- 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 Yves VERVAET et Madame Els DE BAETS
- sur la propriété sise : Clos du Soleil 6
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une habitation unifamiliale 4 façades

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 Els DE BAETS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Anne-Catherine LALMAND
  - Monsieur BOSQART
- 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 régulariser une habitation unifamiliale 4 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation 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 le bien est inscrit dans le Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° II/5, approuvé par Arrêté Royal le 05/09/1991 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'ouverture de plusieurs baies intérieures et une baie en façade arrière ;
  - l'accès aux combles par un nouvel escalier ;
  - l'aménagement des combles en 2 chambres et 2 salles de douche ;
  - le placement de 10 velux dans la toiture ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - le garage et son carport ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable :
  - les 2 chambres sous les combles présentent une superficie importante à 1m50 de 16m<sup>2</sup> et 19,3m<sup>2</sup> ;
  - la superficie à 2m30 est réduite à 4,5m<sup>2</sup> et 5,5m<sup>2</sup> ; cela est faible mais la superficie à 2m (hauteur confortable) est de 9m<sup>2</sup> et 10,8m<sup>2</sup>, ce qui est acceptable ;
  - chaque chambre possède 2 grands velux et obtient une surface d'éclairage naturel de 3,75m<sup>2</sup> chacune ; ce qui est 3 fois supérieur au minima prescrit par le RRU, titre II, chapitre 3, article 10 ;
  - l'aménagement des 2 chambres est qualitative ; chacune possède un lit double, un coin bureau, un coin détente et de nombreux rangement ; au même étage, chaque chambre bénéficie d'une salle de douche ;
- que les espaces intérieurs de l'habitation sont redéfinis et réaménagés ;
- que le volume de l'habitation n'est pas modifié ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 6 chambres ;
- qu'en entrant dans la propriété, le garage est situé à gauche ;
- que celui-ci n'est pas visible depuis l'espace public ;
- que selon orthophotoplans, le volume fermé du garage apparaît déjà en 1971 ;
- qu'un carport a été ajouté au volume entre 1996 et 2004 selon orthophotoplans ;
- que le garage est revêtu d'un bardage bois et que la structure du carport est en bois également ;
- que la superficie perméable est 8 fois supérieure à la superficie imperméable de la parcelle ;
- que la régularisation n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2023 au 18/09/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

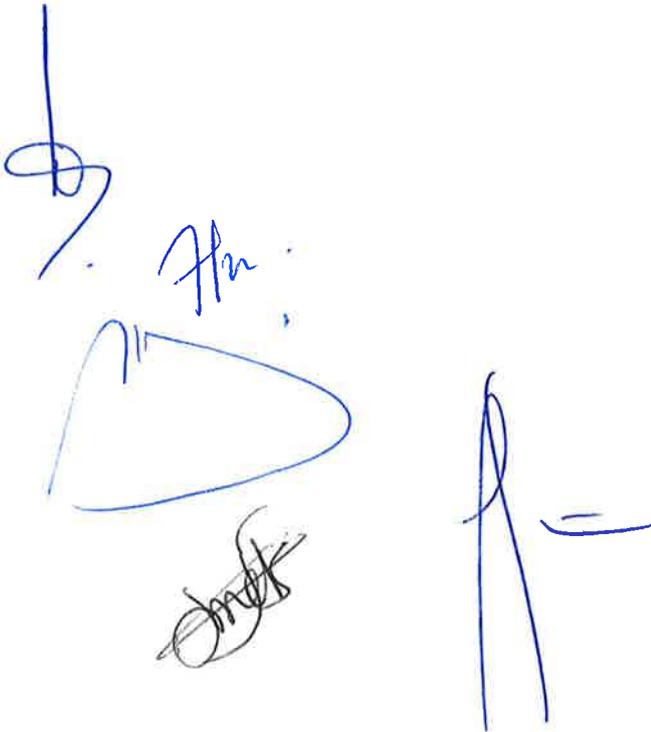
**AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**

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

La Commission,

Les membres,

Le Président,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. There are four distinct signatures: one at the top left, one in the middle left, one at the bottom left, and one in the center.



Handwritten signature of the president in blue ink, enclosed in a large blue oval.