

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 octobre 2022 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 : Madame Marie-Zoé VAN HAEPEREN
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : 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 : Madame Zsuzsanna COCINA et Monsieur Carlos RODRIGUEZ
- sur la propriété sise : Avenue des Ajoncs 4A
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une extension de toiture en façade arrière de l'habitation unifamiliale 3 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 Zsuzsanna COCINA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - A-CUBE-ARCHITECTURE
- 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 construire une extension de toiture en façade arrière et à régulariser l'habitation unifamiliale 3 façades;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien a été construit en 1967 par l'architecte Jean COSSE (architecture brutaliste) ;
- que la régularisation porte sur :
  - la baie au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière au niveau de la chambre 3 ;
- que le projet porte sur :
  - l'extension des combles en façade arrière sur l'extension existante ;
  - la rehausse du mur mitoyen droit ;
  - l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain dans les combles ;
  - l'aménagement de la toiture plate de l'extension existante en toiture végétalisée extensive ;
  - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
  - la pose de panneaux solaires sur le versant avant de la toiture ;
  - la rehausse de la cheminée arrière du voisin mitoyen ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 6 : toiture – lucarne ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'extension, de type lucarne, prend appui sur la plateforme existante du 2<sup>ème</sup> étage, dans le prolongement de la toiture ;
  - celle-ci présente un retrait de 1m90 par rapport à la façade arrière de l'annexe ;
  - la hauteur ne dépasse pas le faîte de la toiture ,
  - l'annexe existante est présente également en façade latérale ;
  - les toitures plates arrière et latérale restantes sont aménagées en toitures végétalisées extensives non accessibles ;
  - dans l'environnement immédiat du bien, des lucarnes en façade arrière sont présentes ;
  - vu l'orientation de la façade arrière N-NE, l'impact sur l'ensoleillement est mineure pour le voisin mitoyen droit ;
- que l'extension est revêtue en bardage de ton blanc ;
- que les nouveaux châssis sont en aluminium de ton gris foncé ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

**Vu l'avis de Bruxelles Environnement :**

Considérant que le projet prévoit la végétalisation de la toiture plate du 1er étage arrière mais omet de végétaliser la toiture de la lucarne ;

- qu'une végétalisation de type semi intensive est de nature à lutter contre les effets d'îlots de chaleur et à améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que la Région est en déficit d'avifaune ;

- que les lucarnes projetées pourraient accueillir des nichoirs ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

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 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

