

**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 Julien HOSTE et Madame Delphine VAN DEN BERCH VAN HEEMSTEDE
- sur la propriété sise : Place des Bouvreuils 7-8
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre une maison bi-familiale

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 Julien HOSTE et Madame Delphine VAN DEN BERCH VAN HEEMSTEDE
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 étendre en toiture et à transformer une maison bi-familiale ;
- 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 1930 et est inscrite à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu le permis d'urbanisme DB13/2009 approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date de 20/01/2009 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
  - l'extension des lucarnes existantes sur deux logements ;
  - l'isolation de la toiture des deux logements ;
  - la création d'un bow-window en façade latérale ;
  - le remplacement de la porte de garage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable pour les raisons suivantes :
  - en situation existante de droit, le bâtiment présente trois petites lucarnes en façade avant et deux petites lucarnes en façade arrière ;
  - le projet vise à regrouper les lucarnes existantes en un seul volume de lucarne simplifié, tant à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment ;
  - la largeur totale des deux lucarnes dépasse les 2/3 de la largeur de la façade, non conforme au Titre I du R.R.U. ;
  - les lucarnes respectent la limite de hauteur de 2 m maximum par rapport au profil de la toiture ;
  - la lucarne avant est présente sur la totalité de la largeur de la façade hormis 171 cm du côté de la mitoyenneté et de 211 cm par rapport à la façade latérale ;
  - les deux lucarnes s'alignent par rapport à la façade alors qu'à l'origine, elles présentaient un recul de 80 cm ;
  - l'impact de la lucarne avant est très important et elle est fortement visible depuis l'espace public ;
  - le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux et modifie les caractéristiques de l'habitation ;
  - la lucarne avant ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
  - afin de mieux intégrer la lucarne dans l'environnement, il y a lieu de réduire la largeur de la lucarne avant et de conserver un recul par rapport au nu du mur extérieur de la façade ;
  - il serait préférable de proposer deux lucarnes distinctes en façade avant, afin de réduire l'aspect massif du volume en toiture, tout en respectant les baies des étages inférieurs ;
  - les lucarnes sont revêtues d'un bardage en zinc de ton foncé et munies de châssis en aluminium de ton foncé également ;
  - ces matériaux et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable à condition de réduire le gabarit et l'impact de la lucarne proposée en façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage ;

- que la dérogation n'est pas acceptable pour les raisons suivantes :
  - la dérogation concerne les trois chambres situées dans les combles ;
  - le projet vise l'agrandissement des baies dans le but d'améliorer l'éclairage naturel des espaces ;
  - cependant, les travaux envisagés porteront atteinte à l'esthétique de la façade ; que la volumétrie de la lucarne est très imposante ;
  - la lucarne crée un déséquilibre visuel avec les autres éléments architecturaux environnants ;
  - les fenêtres de la lucarne avant ne sont pas alignées avec les fenêtres existantes ; que celles-ci ne s'intègrent pas harmonieusement sur la façade ;
  - les percements des nouvelles baies doivent être revues et retrouver des proportions similaires aux baies existantes des étages inférieurs ;
  - malgré le déficit en surfaces nettes éclairantes, les chambres sont confortables et habitables ;
  - la création de lucarne peut être envisagée, mais pas au détriment de l'ensemble architecturale située sur la place des bouvreuils ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est refusée pour le projet tel que présenté ;
- qu'il s'agit d'une maison bi-familiale de type trois façades ;
- qu'en situation de droit, le bâtiment se compose comme suit :
  - sous-sol : deux caves, une cave appartenant au logement du n°7 et une à celui du n°8 ;
  - rez-de-chaussée : un hall d'entrée permettant l'accès au logement du n°7 et un séjour, une cuisine avec salle à manger et un garage appartenant au logement situé au n°8 ;
  - premier étage : un séjour, une cuisine avec salle à manger et un salle de douche appartenant au logement situé au n°7 et une chambre parentale, une salle de bain et un WC appartenant au logement du n°8 ;
  - étage des combles: une chambre, un bureau et une salle de bain appartenant au logement du n°7 et deux chambres et une salle de bain appartenant au logement situé au n°8 ;
- qu'en situation existante, la salle de bain située dans les combles du logement du n°8 est aménagée en un bureau ;
- que la demande porte uniquement sur l'isolation et la transformation du dernier étage ;
- que le projet vise à modifier le volume des lucarnes existantes sur les façades avant et arrière ;
- que les fenêtres des lucarnes ne s'inscrivent pas harmonieusement dans l'esthétique de la façade ;
- qu'elles ne reprennent pas les mêmes proportions et ne s'alignent pas avec les baies existantes ;
- qu'afin d'intégrer harmonieusement la lucarne dans la composition des façades, il y a lieu d'aligner leurs fenêtres avec celles du premier étage ;
- que les lucarnes sont équipées de châssis en aluminium de teinte gris foncé et de garde-corps en acier de teinte foncée ;
- qu'elles seront revêtues d'un bardage en zinc de teinte foncée et leurs toitures seront recouvertes d'une étanchéité bitumineuse ;
- que les châssis en façade avant et latérale sont en bois de teinte gris clair ;
- que le projet vise également l'isolation de la toiture avec des tuiles de teinte rouge-orange, identiques à celles déjà présentes ; que les corniches seront isolées à l'identique ;
- que la création d'une lucarne à l'arrière et la rénovation de la toiture sont l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune ;
- que le projet vise également la création d'un bow-window en façade latérale ; qu'il est prévu à l'emplacement de la petite fenêtre existante ;
- qu'il sera habillé d'un bardage en zinc de ton gris foncé afin de s'harmoniser avec les matériaux et les teintes des lucarnes ; que la façade est en enduit de ton clair ;
- que la création d'un bow-window en façade latérale permet de créer un coin lecture confortable à l'étage dédié aux enfants ;
- qu'il sera orienté vers la rue et non dans le plan de la façade afin d'éviter les vues directes vers les voisins ;
- qu'il se situe à une distance d'environ 3 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- que le bow-window sera paré devant son châssis d'un bardage en zinc ajouré ; que celui-ci permettra de laisser entrer la lumière d'une manière contrôlée et limitera les surchauffes en fin de journée ;

- que le bardage ajouré limitera les vues vers les voisins et préservera l'intimité des habitants ;
- qu'un lattage ajouré en zinc de ton foncé est prévu sur la porte de garage ;
- que ces travaux s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
- que les matériaux mis en œuvre s'intègrent au bâti existant ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité des logements ;

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 :

- conserver la lucarne existante de droit et de limiter l'extension de la lucarne au niveau de deux lucarnes de gauche ;
- conserver un recul pour les lucarnes par rapport au nu de la façade avant ;

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 (lucarne), est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'éclairage naturel, n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

