

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 septembre 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 : /
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l’urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - 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 Florence VANDERBECQ, 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 Thomas GOLINVAUX et Madame Natalia BUSTOS
- sur la propriété sise : Clos du Manoir 5
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modification et extension de la toiture de l’habitation 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 Natalia BUSTOS
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Bertrand DIERCKX, 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 porte sur la modification et l'extension de la toiture de l'habitation 3 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande se situe dans le périmètre du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° IX/6 « Madoux » arrêté par arrêté royal du 12/06/1974 ;
- que le bien est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Architectural en tant que « maison bourgeoise » (30/01/1934) ;
- qu'il est fait application de la prescription 1.5.2° du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que les travaux portent sur :
  - la création d'une lucarne dans le versant arrière ;
  - la surélévation de la toiture au-dessus de la cage d'escalier existante ;
  - la pose d'un isolant par l'extérieur au niveau de la toiture ;
  - l'aménagement des combles en bureau ;
  - la régularisation de la modification de la façade latérale lors de la construction ;
  - la remise en état des baies horizontales du bow-window au rez-de-chaussée avant ;
- qu'actuellement, la maison unifamiliale se répartit comme suit :
  - des caves et la chaufferie en sous-sol ;
  - le hall d'entrée, le séjour, la salle-à-manger et la cuisine au rez-de-chaussée ;
  - trois chambres et une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage ;
- que la demande déroge au PPAS n° IX/6 : article 2, point 9 lucarnes et pignons a) lucarnes 2°) distance minimum de 1m par rapport aux mitoyennetés ;
  - la lucarne projetée se situe à 80cm de la limite mitoyenne de gauche au lieu de 1m ;
- que la dérogation est acceptable :
  - le gabarit de la nouvelle lucarne s'aligne sur celle de l'étage inférieur ainsi que les divisions des châssis ;
  - la hauteur de la lucarne, sa largeur et son retrait par rapport au plan de la façade respectent les prescriptions du PPAS et du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) ;
  - la dérogation est minime et seul le retour de la joue gauche de la lucarne est en dérogation ;
- que l'accès aux combles se fera grâce au nouvel escalier superposé à celui existant ;
- que pour réaliser ce nouvel escalier, une légère modification de toiture est prévue afin d'assurer une échappée suffisante ;
- qu'en effet, le projet vise à modifier le brisis existant en surélevant la panne et en créant une volumétrie en forme de diamant ;
- que cette modification tient à respecter la volumétrie existante du bâti tout en offrant un espace bureau au dernier étage de l'habitation ;
- que la lucarne rampante prévue dans le versant arrière sera réalisée en bois avec des joues en zinc naturel ainsi qu'une rive en bois identique à celle de la situation de droit pour restaurer l'esthétique original du bâti ;
- que le niveau du faite sera légèrement surélevé afin de permettre l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
- que pour maintenir l'esthétique du bâtiment, il y a lieu de maintenir une couverture de toiture en tuiles rouge-brun ;
- que dans le permis d'urbanisme d'origine (30/01/1934), la façade latérale présente un pignon en baie cintrée et de petites baies horizontales au-dessus du bow-window situé en façade avant ;
- qu'en situation de fait, la façade latérale ne présente pas ce pignon mais un brisis continu et une petite lucarne au R+1 ;
- que les baies horizontales situées au-dessus du bow-window ont été retirées et remplacées par des panneaux en bois ;

- que le projet vise à replacer ces baies horizontales conformément au permis d'urbanisme du 30/01/1934 ;
- qu'il y a lieu de retrouver les divisions d'origine des châssis en façade avant ;
- qu'une citerne et un puits perdu sont mentionnés sur les plans de situation de droit et projetée ;
- qu'il y a lieu de mentionner leur capacité et leur fonction ; que, le cas échéant, il convient d'étudier leur remise en fonction et la réutilisation des eaux pluviales récoltées à des fins domestiques (WC, entretien, laverie,...) et la possibilité d'infiltrer leur trop plein sur la parcelle afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur celle-ci ;
- que le projet permet l'ajout d'un bureau dans l'habitation tout en respectant la typologie existante au niveau des interventions volumétriques ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 ;

Vu l'absence de réclamations ;

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

- **préciser la capacité de la citerne et puits perdus, leur état de fonctionnement, et, le cas échéant, prévoir leur remise en fonction et l'infiltration de leur trop-plein sur la parcelle et prévoir la déconnection des eaux pluviales reliées aux égouts ;**
- **prévoir une couverture de toiture en tuiles rouge-brun ;**
- **retrouver les divisions d'origine des châssis en façade avant ;**

Les membres,

La Commission,

Le Président,