

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 janvier 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 : 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
- Monsieur Oussama AIAD, 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 Géraldine DEVAUX
- sur la propriété sise : Coteau d'Anjou 13
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénovation d'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 Géraldine DEVAUX et Monsieur Didier POSTLETH WAITE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Thomas WYNEN, architecte

**DECIDE à huis clos :**

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

## Considérant :

- que la demande se rapporte à la transformation d'une habitation unifamiliale 3 façades ;
- que la parcelle 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le projet se situe dans le périmètre du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° IX/6 du 12/06/1974 ;
- que la demande se situe dans la zone de protection du Manoir d'Anjou classé comme monument pour certaines parties du Manoir et comme site pour son parc sis rue au Bois 365B ;
- que le bien est situé à moins de 60m d'un Site Natura 2000 ;
- que les travaux portent sur :
  - la transformation de la toiture ;
  - l'aménagement de l'espace sous combles en 2 chambres et 2 salles de bain supplémentaires ;
  - le réaménagement intérieur et l'agencement d'une partie du 1<sup>er</sup> étage ;

Vu les permis d'urbanisme n°320, 85 et 29 (DB320/1956, DB85/1963 et DB29/1972) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 23/07/1956, 27/04/1963 et 23/03/1972 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

## Considérant :

- que le projet se rapporte à une maison isolée de type 4 façades ;
- que pour le désir et les besoins familiaux futurs, le maître d'ouvrage souhaite augmenter le nombre des locaux habitables du logement ;
- que la situation au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée est peu modifiée, excepté des changements d'utilisation des espaces de vie ;
- qu'au niveau du 1<sup>er</sup> étage, la chambre située au centre a été supprimée au profit d'un dressing lié à la Master Room ;
- que celle-ci dispose également d'une pièce d'eau comprenant une salle de bain et un WC ;
- que la superficie de la Master Room est de 16,73m<sup>2</sup> (hors dressing et pièce d'eau) avec un apport lumineux confortable de +/- 6,40m<sup>2</sup> ;
- que le projet tend également à l'aménagement de l'espace sous combles en 2 chambres et 2 salles de bain en sus ;
- que pour ce faire, une modification drastique de la toiture existante est opérée afin de permettre l'aménagement des combles ;
- que la forme de la toiture proposée est complètement divergente de la typologie du quartier et alourdit l'intervention sur le bâti existant ;
- que cette proposition ne favorise pas une bonne intégration du volume dans son environnement et engendre une dépréciation esthétique du bien ;
- qu'en outre, l'intervention suscite une dérogation au Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) en vigueur sur la parcelle :
  - PPAS, article 2. Zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte :
    - 5. toiture : inclinaison de la toiture comprise entre 36° et 45° ;
    - 7. matériaux de parement des façades ;
- que la toiture proposée est inclinée à 25° ;
- que les nouvelles parois verticales extérieures seront habillées par un bardage en bois vertical foncé dans les tons des tuiles existantes ;
- que les dérogations peuvent être acceptables à condition de revoir les proportions et les angles de la toiture afin de favoriser une meilleure intégration de celle-ci dans le volume existant ;

- qu'au vu de ce qui précède, le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

Considérant :

- que la rehausse projetée modifie l'écoulement des eaux pluviales ;
- que c'est l'occasion de proposer une amélioration de la gestion des eaux sur la parcelle par récolte et réutilisation de celles-ci, par infiltration et évapotranspiration du surplus ;
- qu'un tel dispositif devrait être proposé ;
- que la rehausse projetée est l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour l'avifaune, notamment les martinets présents dans la zone  
([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Martinet\\_noir\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf))

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

**AVIS FAVORABLE** pour le projet tel que présenté, à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- revoir les proportions et les angles de la toiture afin de favoriser une meilleure intégration de celle-ci dans le volume existant ;
- proposer des dispositifs de récolte/réutilisation des eaux pluviales, d'infiltration et d'évapotranspiration du surplus sur la parcelle ;
- intégrer des nichoirs dans la rehausse projetée.

Les dérogations au PPAS sollicitées, sont acceptables à condition, pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,

Bernard  
Dubois  
(Signature)

Digitally signed by  
Bernard Dubois  
(Signature)  
Date: 2023.01.30  
18:12:57 +01'00'