

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 juin 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 et 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 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 Jakob VERSTEELE
- sur la propriété sise : Rue Jean-Baptiste Dumoulin 6
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer la maison unifamiliale

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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jochen SCHAMELHOUT, 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 la demande vise à étendre et transformer la maison unifamiliale ;
- 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 le bien se situe dans le quartier de Joli-Bois ;
- que le projet porte sur :
  - la suppression des annexes existantes au rez-de-chaussée arrière et du carport ;
  - la suppression de la petite annexe du 1er étage qui comprenait une salle de bain ;
  - la construction d'une nouvelle annexe sur la largeur de la façade arrière ;
  - l'aménagement des combles en 1 chambre ;
  - le réaménagement des pièces de vie à tous les niveaux ;
  - la mise en peinture des façades en blanc à la place de beige ;
- que la demande déroge au Titre I, article 6, chapitre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne le profil de l'annexe ;
  - la hauteur de l'annexe dépasse le profil voisin mitoyen ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - la dérogation est relativement limitée, le profil de l'annexe dépasse de 89cm le profil voisin ;
  - la hauteur sous plafond de l'annexe est en continuité de celle de la salle-à-manger existante et détermine la hauteur totale de l'annexe avec ses finitions ;
  - la majorité des maisons sises rue Jean-Baptiste Dumoulin comportent une annexe à l'arrière ;
- que la demande déroge à l'article 50 du Titre VI du Règlement communal d'Urbanisme (RCU) en ce qui concerne les clôtures des propriétés longeant la voie publique ;
- que le projet prévoit une clôture de 2m avec plantes grimpantes alors que les modes de clôtures admis par le RCU sont :
  - a) la haie vive d'une hauteur de 80 cm maximum, plantée à 30 cm en retrait de l'alignement ;
  - b) le muret en matériaux de parement identiques à ceux de la façade, d'une hauteur de 80cm maximum ;
  - c) le muret comme repris sous b et un support en haie vive de 80 cm de hauteur maximum. Des pilastres plus élevés sont autorisés (...)
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - ce type de dispositif est beaucoup trop haut par rapport à l'échelle de la maison et du quartier ;
  - une telle clôture dénaturerait l'esthétique de la maison ;
- qu'il y a lieu de prévoir une haie vive d'une hauteur de 80cm ou un muret en matériaux de parement identiques à ceux de la façade, d'une hauteur de 80cm maximum conformément à l'article 50 du RCU ;
- que le projet prévoit une réorganisation spatiale complète ainsi qu'une mise à niveau énergétique de l'ensemble de la maison ;
- que l'extension arrière existante sera remplacée par un nouveau volume dans l'alignement de la maison existante ;
- qu'au rez-de-chaussée, les espaces de vie sont réunis pour améliorer la communication entre les pièces ;
- qu'à l'étage, l'extension existante accueillant la salle de bain sera démolie et une nouvelle salle de bain sera placée entre les deux chambres ;
- qu'au niveau des combles, le toit sera isolé par l'intérieur, et une nouvelle chambre y est prévue ;
- que tous les châssis existants seront remplacés par de nouveaux châssis en bois, identiques à ceux d'origine ;

Considérant :

- que la parcelle se situe en zone inondable sur les cartes de BE ;

- que le projet augmente l'imperméabilisation de la parcelle ;
- qu'il semble que le demandeur prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales ;
- qu'il convient de déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage et d'étudier son infiltration sur la parcelle sablonneuse ;
- considérant que la parcelle est située en zone de valeur biologique importante ;
- qu'il y a lieu de proposer des abris pour la petite faune dans l'extension projetée ;
- que la demande améliore le confort et l'habitabilité du logement ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

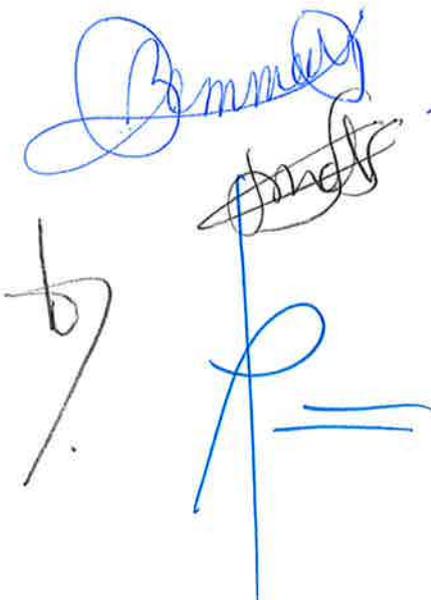
- prévoir un haie vive d'une hauteur de 80cm ou un muret en matériaux de parement identiques à ceux de la façade, d'une hauteur de 80cm maximum conformément à l'article 50 du RCU pour clôturer la zone latérale par rapport à la voie publique ;
- déconnecter la citerne projetée du réseau d'égouttage et étudier son infiltration sur la parcelle ;

**La dérogation à l'article 6, chapitre II du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La dérogation à l'article 50 du Titre VI du Règlement communal d'Urbanisme (RCU) en ce qui concerne les clôtures des propriétés longeant la voie publique est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La Commission,

Les membres,



Le Président,  
