

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 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 : /
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - URBAN BRUSSELS – Direction de l’urbanisme : Madame Noémie HENRION
    - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, 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 Yves THOMAS et Madame Caroline TAYLOR
- sur la propriété sise : Avenue de la Faisanderie 81
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre 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 :
  - Monsieur Yves THOMAS
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Johan NIELSEN, 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 vise à étendre la maison unifamiliale 3 façades ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est situé dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) n° IX, Madoux du 12.06.1974 et du Permis de Lotir n°09.26 et n°09.29 du 22.10.1984 ;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13/05/1985 pour la construction de la maison unifamiliale ;

- que le projet porte sur :
  - le réaménagement du rez-de-chaussée ;
  - la création d'une annexe à l'avant pour créer un volume d'entrée et un sas thermique ;
  - la création d'une annexe à l'arrière pour créer une nouvelle salle à manger ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) et du Permis de Lotir (P.L.) :
  - article 2 – zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte – 3. Implantation a) Zone latérale de non-aedificandi 2° ;
  - le bardage de l'extension dépasse dans la zone non-aedificandi ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - la dérogation est minime et ne concerne que quelques cm ;
  - les quelques cm du bardage en zone non-aedificandi ne remettent pas en cause le P.P.A.S. étant donné qu'il subsiste une large zone non construite en zone latérale d'environ 3 m de large ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) et du Permis de Lotir :
  - article 2 – zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte – 3. Implantation d) zone de construction ;
  - la nouvelle extension arrière de 3 m porte la profondeur totale de la construction à 16,2 m alors que la profondeur maximale renseignée dans le P.P.A.S. est de 15 m ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - le périmètre du P.P.A.S. est assez vaste, il est bordé par l'avenue Madoux, l'avenue de Tervueren, la rue au Bois et la Forêt de Soigne côté Sud ;
  - la parcelle concernée par la dérogation, se situe dans la partie sud du P.P.A.S. et proche de la forêt ;
  - au vu de la situation de la parcelle dans le P.P.A.S. (en about de la zone construite de la partie de la rue de la Faisanderie avant le changement de direction) et au vu de l'ilot assez vaste, la profondeur de la construction se justifie ;
  - l'extension est limitée à 3 m de profondeur, ce qui respecte l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - la profondeur prescrite au P.P.A.S. aurait par ailleurs limité la pièce de vie à 1,80 m de profondeur ce qui ne permet pas une bonne habitabilité ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
  - article 2 – zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte – 5. Toiture ;
  - le toit plat n'est pas autorisé ;
- que cette dérogation est acceptable en ce qui concerne l'extension à l'arrière :
  - l'annexe à l'arrière est non visible depuis l'espace public ;
  - il s'agit d'un élément secondaire à la toiture principale qui est en pente ;

- que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qui concerne l'extension à l'avant :
  - la maison concernée par la demande fait partie d'un ensemble de 3 maisons qui comprennent les mêmes caractéristiques architecturales, les mêmes matériaux et les volumes qui se répondent en symétrie ;
  - la création d'un volume supplémentaire à toit plat en façade avant créerait une rupture dans l'ensemble des 3 maisons mitoyennes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
  - article 2 – zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte – 7. Matériaux de parement des façades ;
  - le bardage en tôles ondulées métalliques de teinte verte n'est pas prévu au P.P.A.S. ;
- que cette dérogation est acceptable en ce qui concerne l'extension à l'arrière :
  - le volume construit à l'arrière ne sera que très peu visible depuis l'espace public ;
  - le bardage en acier de couleur verte a été choisi pour sa solidité et sa durabilité dans un contexte très marqué par la végétation ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qui concerne l'extension à l'avant :
  - le volume prévu en façade avant sera très visible depuis l'espace public et risque de créer un précédent dans l'ensemble des 3 maisons ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - article 6, Titre I – profil d'une construction ;
  - l'extension à l'arrière dépasse de plus de 3 m le voisin mitoyen ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - la hauteur de l'extension projetée permet une continuité de la hauteur sous plafond de l'espace séjour et de l'espace projeté ;
  - la hauteur est limitée à un seul niveau ;
  - si l'extension avait comporté une toiture en pente comme prescrit au P.P.A.S., la volumétrie aurait été plus importante que le volume de l'annexe proposé à toit plat ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - article 11 : les zones de recul ne peuvent pas comporter de constructions ;
  - l'extension en façade avant se situe en zone de recul ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - les zones de recul doivent être aménagées en jardinet et plantée en pleine terre, elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;
  - l'annexe projetée porte atteinte au rythme des façades avant et à la zone de recul ;
- que le projet permet d'ouvrir les espaces du rez-de-chaussée et de fluidifier les liaisons entre ceux-ci ;
- que la façade latérale bénéficie d'une baie supplémentaire au niveau du rez-de-chaussée ;
- que cette baie permet d'augmenter l'apport lumineux au niveau des espaces de vie ;
- que les dérogations concernant le volume supplémentaire en façade avant ne sont pas acceptables ;
- que, de plus, ce volume est étranger à la composition de l'ensemble des 3 maisons et à la typologie des constructions ;
- qu'il y a lieu de supprimer le volume en façade avant ;
- que la parcelle se situe en zone de développement du maillage vert bruxellois ;
- que le projet augmente l'emprise au sol du bâti et qu'il y a lieu de le faire participer aux qualités environnementales de la parcelle ;
- qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 3 m<sup>3</sup> est prévue ; qu'il y a lieu de préciser leur réutilisation à des fins domestiques (WC, entretien...), de déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage et de l'infiltrer sur la parcelle ;
- que le projet prévoit une toiture plate végétalisée ; qu'il convient de prévoir une végétalisation a minima semi-intensive et de spécifier les essences qui y seront plantées ;
- qu'il convient de proposer des revêtements perméables pour la terrasse et les cheminements ;

- qu'une trentaine d'espèces protégées sont observées dans la zone ; qu'il y a lieu d'effectuer un relevé de leur présence et de leurs abris avant tous travaux au bâti et de solliciter, le cas échéant, une dérogation à l'ordonnance Nature ([biodiv@environnement.brussels](mailto:biodiv@environnement.brussels)) ;
- qu'il convient également d'intégrer des abris dans l'enveloppe du bâti ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;
- que les travaux visent à améliorer le confort de l'habitation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 19/11/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- supprimer l'extension en façade avant ;
- préciser la réutilisation des eaux pluviales et infiltrer le trop-plein sur la parcelle ;
- réaliser une toiture plate végétalisée de manière semi-intensive et spécifier les essences plantées ;
- proposer des revêtements perméables pour la terrasse et les cheminements ;
- effectuer un relevé des espèces et de leurs abris et, le cas échéant, solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ;
- intégrer des nichoirs dans l'enveloppe du bâti ;

La dérogation à l'article article 2 – zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte – 3. Implantation a) Zone latérale de non-aedificandi 2° du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° IX – Madoux et du Permis de Lotir est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 2 – zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte – 3. Implantation d) zone de construction du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° IX – Madoux est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 2 – zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte – 5. Toiture (en ce qui concerne la toiture plate de l'annexe en façade arrière) du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°IX - Madoux est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 2 – zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte – 5. Toiture (en ce qui concerne la toiture plate de l'annexe en façade avant) du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°IX - Madoux est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article article 2 – zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte – 7. Matériaux de parement des façades (en ce qui concerne l'annexe en façade arrière) du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°IX - Madoux est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article article 2 – zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte – 7. Matériaux de parement des façades (en ce qui concerne l'annexe en façade avant) du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°IX - Madoux est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

