

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 octobre 2023 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.  
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
- 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 : SFPV S.R.L. représentée par Monsieur Francesco ROSATI
- sur la propriété sise : Rue François Gay 219
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre l'immeuble

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 que 1 réclamation ou observation 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 Philippe DAMBREMEZ, 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 l'immeuble de 4 logements ;
- 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 projet porte sur :
  - une extension au rez-de-chaussée ;
  - une extension partielle au 1er et 2ème étage (sur une partie du balcon existant) ;
  - la suppression de la lucarne arrière existante ;
  - la création de deux lucarnes superposées dans le versant arrière ;
  - la création d'une terrasse dans le prolongement de chacune des lucarnes ;
  - l'aménagement d'une chambre dans une partie des combles pour créer un duplex entre le 3ème étage et le niveau supérieur des combles ;
  - la modification des baies en façade avant et arrière ;
  - l'isolation par l'extérieur des façades ;
- que l'immeuble existant se répartit comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre ;
  - au 1er étage : un appartement 2 chambres ;
  - au 2ème étage : un appartement 2 chambres ;
  - dans les combles : un appartement 2 chambres ;
- que la demande déroge au Titre I, chapitre II, article 3 du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'alignement de la façade avant :
  - le front de bâtisse est légèrement dépassé pour permettre le placement de l'isolation par l'extérieur et son parement ;
- que la dérogation est acceptable en ce qui concerne les étages :
  - la dérogation est faible (3 à 4 cm) et au besoin pourrait être légèrement augmentée pour pouvoir placer une brique en parement ;
  - le débordement au niveau du rez-de-chaussée n'est pas acceptable étant donné qu'il n'existe pas de zone de recul et que le trottoir est relativement étroit dans la rue ;
- qu'au niveau du rez-de-chaussée, la façade avant ne pourra pas dépasser le front de bâtisse ;
- que la demande déroge au Titre I, chapitre II, article 4 du Règlement régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur des annexes au rez-de-chaussée et aux étages ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - le volume à construire au rez-de-chaussée et au 1er étage vient combler des terrasses couvertes déjà existantes ;
  - le volume à construire au 2ème étage s'inscrit entre des murs mitoyens existants et s'implante sur un balcon déjà existant également ;
- que la demande déroge au Titre I, chapitre II, article 6 du Règlement régional d'Urbanisme en ce qui concerne le profil de la lucarne :
  - la lucarne supérieure dépasse de plus de 2m le profil de la toiture ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - la lucarne supérieure projetée dépasse de 3m le profil existant, ce qui est important ;
  - que le niveau supérieur de la lucarne s'étend jusqu'au faîte ;
  - la lucarne surplombe une autre lucarne, ce qui donne un effet double lucarne ;
- que la lucarne projetée dans la partie inférieure de la toiture vient interrompre la corniche pour donner accès à une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'étage inférieur ;

- que cette terrasse ne respecte pas le Code civil en ce qui concerne les vues directes ;
- qu'il y a lieu de revoir les dimensions de la terrasse du 3ème étage afin de respecter le Code civil sans rehausser les murs mitoyens ;
- que l'ensemble des deux lucarnes alourdit la façade arrière en créant une double lucarne ;
- que la lucarne supérieure doit être supprimée ;
- que la demande déroge à l'article 10, chapitre III du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre au rez-de-chaussée avant ;
  - la chambre comporte un éclairage de 2,5 m<sup>2</sup> pour 15 m<sup>2</sup> de surface au sol ;
- que cette dérogation est acceptable moyennant modification :
  - la nouvelle baie prévue pour la chambre du rez-de-chaussée pourrait être agrandie en diminuant légèrement l'allège prévue ;
  - il est possible qu'en augmentant la baie, une légère dérogation subsiste en raison de la nécessité d'avoir une allège au rez-de-chaussée ;
- que l'extension au rez-de-chaussée permet de réorganiser le logement et d'aménager l'espace de vie côté jardin ;
- que le hall d'entrée sera élargi pour permettre d'aménager une zone vélo facilement accessible ce qui améliore la situation actuelle ;
- qu'il y a lieu de revoir le local vélo afin que celui-ci tende à la conformité au vademécum vélo régional ;
- que l'extension aux 1er et 2ème étages permet d'agrandir une des chambres de chaque appartement ;
- que le projet vise également à étendre l'appartement du 3ème étage en aménageant une chambre dans la partie haute des combles ;
- qu'étant donné que la lucarne supérieure devra être supprimée, l'aménagement de l'espace situé en mezzanine devra, le cas échéant, être revu ;
- que la façade avant existante possède un parement de briques, un soubassement en pierre bleue et des encadrements au niveau de la porte d'entrée et des baies ;
- que le projet vise à supprimer les briques de parement afin de pouvoir placer un isolant par l'extérieur et un enduit gris clair ;
- qu'en séance, l'architecte informe la commission de concertation de sa volonté de placer un parement en brique ;
- qu'en effet, la rue est composée majoritairement de maisons avec des façades en briques ;
- que l'isolation en façade à rue peut être envisagée en prévoyant une brique de parement ;
- que le projet vise également à modifier les dimensions et la modénature des baies de la façade avant ;
- que les baies aux étages seront agrandies pour améliorer l'éclairage naturel dans les pièces ;
- que le projet vise également à supprimer une baie du rez-de-chaussée et modifier celle existante ;
- que cette suppression appauvrit l'esthétique de la façade ;
- qu'il y a lieu de maintenir deux baies au rez-de-chaussée afin de retrouver un équilibre avec les étages supérieurs et diminuer la hauteur de l'allège de la baie du rez-de-chaussée afin d'agrandir la surface d'éclairage de la chambre à rue ;
- que la modification du volume en toiture est l'occasion de proposer une déconnexion des DEP arrière du réseau d'égouttage et une infiltration sur la parcelle et/ou de prévoir une citerne de récupération et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, entretien...) avec infiltration du trop-plein sur la parcelle sableuse ;
- que la couverture en anthrazinc de la toiture plate du nouveau volume en toiture est de nature à générer des effets d'îlot de chaleur ;
- qu'elle pourrait être végétalisée ou, a minima, traitée dans un matériau à albedo élevé ;
- que ce nouveau volume pourrait accueillir des abris pour l'avifaune ([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 moyennant certaines modifications, le projet améliore le confort et les performances énergétiques des logements ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 30/09/2023 (Réf. CP.1988.0686/2) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et concernant :

- l'extension et la construction de balcons ;

Considérant que :

- le volume à construire au rez-de-chaussée et au 1er étage vient combler des terrasses couvertes déjà existantes ;
- le volume à construire au 2ème étage s'inscrit entre des murs mitoyens existant et s'implante sur un balcon déjà existant également ;

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

- supprimer la lucarne supérieure et revoir l'aménagement de l'espace situé en mezzanine au besoin ;
- revoir les dimensions de la terrasse du 3ème étage afin de respecter le Code civil sans rehausser les murs mitoyens ;
- maintenir deux baies au rez-de-chaussée pour trouver un équilibre avec les étages supérieurs et diminuer la hauteur de l'allège afin d'agrandir la surface d'éclairage de la chambre à rue ;
- prévoir un parement en briques en façade avant et un soubassement ;
- dans le cas où l'isolation par l'extérieur se fait également au rez-de-chaussée, le parement ne pourra pas déborder du front de bâtisse existant (fournir un détail technique pour l'isolation par l'extérieur en façade avant) ;
- proposer une déconnexion des DEP arrière du réseau d'égouttage et une infiltration sur la parcelle ;
- étudier la possibilité d'installer une citerne de récolte et de réutilisation des eaux pluviales avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- proposer un revêtement végétalisé du nouveau volume en toiture ou, a minima, un matériau à albedo élevé ;
- intégrer des nichoirs dans la lucarne projetée ;
- proposer un local vélo tendant à la conformité au vademécum vélo régional ;

La dérogation à l'article 3, chapitre II du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre II du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, chapitre II du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre III du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les membres,



La Commission,

Le Président,

