

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 février 2025 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.  
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
    - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
    - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, 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 Arlette DEMOULIN
- sur la propriété sise : Avenue Grandchamp 225
- 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 :
  - Monsieur Gauthier GERARD
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jean Baptiste
- nombre de réclamants présents : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre et transformer la maison unifamiliale trois 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 projet porte sur :
  - la démolition de la véranda existante ;
  - la construction d'une nouvelle annexe à l'arrière en prolongement de la cuisine ;
  - la suppression du mur situé entre la cuisine et le séjour ;
- que la largeur de la nouvelle annexe s'aligne sur celle du bâtiment principal ;
- que sa profondeur est légèrement moins importante que celle du voisin de gauche sis au n° 227 ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : profil de toiture ;
- que sa hauteur dépasse le profil construit de l'annexe voisine d'environ 130 cm à son point le plus bas et d'environ 50 cm à son point le plus haut ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation au point le plus bas du profil voisin est due notamment au fait que la toiture de l'extension voisine est inclinée vers le jardin ;
  - la hauteur sous plafond de l'extension projetée reste raisonnable en proposant une hauteur de 2,54 m ;
  - l'extension projetée est moins profonde que celle du voisin de gauche ;
  - dans le front bâti dans lequel s'implante la maison concernée, il s'agit de la maison dont le corps principal est le moins profond ;
- que la véranda existante ne comportait pas une hauteur confortable à son point le plus bas (2,27 m) ;
- que l'espace généré par la nouvelle extension sera plus qualitatif par sa hauteur et sa profondeur ;
- que le projet prévoit une clôture en claustra aluminium de plus de 2 m de hauteur pour clôturer le jardin en zone latérale ;
- qu'il y a lieu de prévoir un portail ajouré de maximum 1,50 m en hauteur ;
- que le projet prévoit une toiture plate végétalisée extensive ;
- qu'il y a lieu de l'aménager de manière semi-intensive pour plus de résistance en période de sécheresse et afin de compenser l'augmentation de l'imperméabilisation ;
- que le mélange d'essences indigènes sera détaillé ;
- que la parcelle est partiellement située en zone d'aléa faible d'inondation et en amont d'une vaste zone sensible en cette matière ;
- que le projet doit être l'occasion de valoriser et d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- qu'il y a lieu de proposer un dispositif de récupération/réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (sanitaires, laverie, entretien) à partir des DEP arrières et de la nouvelle toiture plate de l'annexe avec infiltration du trop-plein sur la parcelle et/ou de détailler un dispositif de GIEP ;
- que la toiture de la nouvelle construction sera isolée afin d'augmenter le confort thermique de la nouvelle pièce de vie ;
- que les travaux améliorent le confort et les performances énergétiques du bien ;
- que cela ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2025 au 10/02/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- végétaliser la toiture plate de la nouvelle annexe de manière semi-intensive (10 cm) et détailler les essences plantées ;
- proposer un dispositif de valorisation des eaux pluviales et/ou de GIEP ;
- prévoir un portail ajouré de maximum 1,50 m en hauteur ;

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,

