

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 janvier 2024 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
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 Léonor LEDUC et Monsieur Tristan PANIER
- sur la propriété sise : Avenue du Haras 155
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, étendre, isoler et transformer une 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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : Madame Léonor LEDUC et Monsieur Tristan PANIER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Olivier WATERKEYN, 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 régulariser et à transformer une maison unifamiliale ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Vu les permis d'urbanisme n°142 et n°130 (DB142/1952 et DB130/2011) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 14/03/1952 et 24/05/2011 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
  - la démolition de la véranda à l'arrière de la maison ;
  - l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
  - l'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
  - l'agrandissement des baies en façade arrière ;
  - le remplacement du parement en briques rouges par un crépi de ton blanc en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'extension au premier étage en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une chambre dans les combles ;
- que la régularisation porte sur :
  - le remplacement des châssis des fenêtres et de la porte d'entrée, en façade avant ;
  - la modification de la division des châssis ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6: toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - le projet prévoit de démolir la véranda existante et de reconstruire une annexe, au rez-de-chaussée dans le but d'agrandir la cuisine et la salle à manger et d'aménager un bureau/coin bibliothèque en continuité avec le salon ;
  - le voisins mitoyens possèdent déjà une extension au rez-de-chaussée ;
  - l'annexe projetée dépasse la toiture de la construction voisine la plus basse (n°157) ;
  - la hauteur de l'extension présente 3,32 m par rapport au niveau du sol ;
  - la hauteur de la toiture de l'annexe dépasse seulement de 0,24 m celle de l'annexe du voisin n°157, au niveau du lanterneau ;
  - le mur mitoyen avec le voisin n°157 sera donc rehaussé de 0,24 m ;
  - la création du lanterneau optimise l'apport d'éclairage naturel ;
  - la hauteur sous plafond de l'annexe est de 2,60 m ;
  - réduire la hauteur de l'annexe pour l'aligner avec la toiture du voisin engendra une dérogation à l'article 4 du titre II du R.R.U., concernant les hauteurs sous plafond ;
  - afin de maintenir une homogénéité spatiale en termes de hauteur, les plafonds des autres pièces du rez-de-chaussée ont été abaissés à 2,60 m ;
  - cette différence est minime et ne porte pas atteinte au voisinage ;
  - le projet améliore l'habitabilité de la maison et permet d'avoir des espaces de jour plus spacieux et confortables ;
  - que le projet prévoit une couverture bitumineuse pour la nouvelle toiture plate ;
  - qu'elle est de nature à générer de la surchauffe et qu'il conviendrait d'en prévoir la végétalisation ;
  - que la dérogation est dès lors acceptée ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond (salle de bain combles) ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - le projet vise l'aménagement d'une nouvelle chambre et d'une salle de bain dans les combles ;
  - en situation de droit, les combles sont affectés en tant que grenier ;
  - la dérogation concerne uniquement la hauteur sous plafond de la salle de bain aménagée dans les combles ;
  - une partie de cette salle de bain présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m, notamment au-dessus de la baignoire et des toilettes ;
  - que ce déficit est compensée par une hauteur sous plafond de 2,30 m sur l'autre partie de sa superficie ;
  - en situation existante, l'habitation ne dispose que d'une salle de bain et d'un WC ;
  - l'ajout d'une salle de bain supplémentaire dans les combles contribuera à améliorer le confort de la maison ;
  - que cette dérogation est dès lors acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (chambre 2) ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - en situation existante, la maison dispose de 3 chambres au premier étage et d'une salle de bain, ne respectant pas les normes minimales de superficies imposées par le R.R.U. ;
  - l'une des chambres a une superficie de 5,82 m<sup>2</sup>, non conforme au Titre II du R.R.U. ;
  - le projet vise la mise en conformité des chambres en fusionnant les deux chambres situées en façade arrière et en créant une nouvelle chambre de 15,50 m<sup>2</sup> ;
  - la dérogation porte sur la surface d'éclairage de cette nouvelle chambre ;
  - la surface nette éclairante de la chambre est de 2,92 m<sup>2</sup>, que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 3,10 m<sup>2</sup> ;
  - le déficit est donc de 0,18 m<sup>2</sup> ; ce déficit est minime et ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;
  - le projet prévoit des travaux structurels en façade arrière par la démolition de l'allège de la fenêtre du premier étage de la façade arrière, permettant ainsi l'accès à la terrasse ;
  - cela augmente la surface nette éclairante de la chambre et offre un dégagement visuel plus important à la chambre ;
  - que la surface d'éclairage de la nouvelle chambre est améliorée par rapport à la situation de droit ;
  - la dérogation est de lors acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade arrière du bâtiment principal ;
- qu'en situation existante, les façades du bâtiment sont en briques rouges ;
- que le projet vise la pose d'un enduit sur isolant de teinte blanche sur la façade arrière ;
- que l'annexe projetée sera revêtue d'un bardage en Thermowood vertical ajouré ;
- que les châssis de l'extension sont en aluminium de ton gris anthracite ;
- que ces matériaux et teintes s'intègrent harmonieusement dans l'environnement bâti ;
- que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- qu'il s'agit de la façade arrière de la maison ; que ces modifications ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- que le projet vise également l'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'extension ;
  - celle-ci est située à une distance supérieure à 2 m de la limite mitoyenne du côté gauche et s'implante contre le bâtiment voisin de droite ;
  - elle s'implante en recul de 60 cm par rapport à la façade arrière du bâtiment de droite ;
  - que le revêtement de la zone non accessible de la toiture plate est bitumineux ;
  - qu'il y a lieu de végétaliser cette zone ou d'utiliser un matériau à albédo élevé ;
  - le voisin de gauche possède également une terrasse au même niveau ;
  - les prescriptions du Code Civil en matière de vues droites sont respectées ;

- qu'il y a lieu de bien délimiter la zone de la terrasse par un garde-corps et de supprimer le garde-corps sur la partie non accessible de la terrasse ;
- les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que la régularisation concerne la modification des menuiseries en façade avant :
  - les châssis en bois ont été remplacés par du PVC de teinte blanche ;
  - la porte d'entrée en bois de teinte blanche a été remplacée par une porte en PVC de teinte blanche ;
  - la division des châssis en façade avant a été modifiée ;
  - celle-ci rompt l'homogénéité avec les façades des maisons avoisinantes ;
  - elle ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement ;
  - ces éléments ne peuvent pas être régularisés ;
  - que lors du prochain remplacement, les châssis en façade avant doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ; qu'il y a lieu de revenir à la disposition d'origine des châssis lors de cette intervention ;
- que le projet offre l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle soit en recueillant les eaux du versant arrière de la toiture principale et celles de la toiture plate dans une citerne déconnectée du réseau d'égouttage, avec réutilisation à des fins domestiques (WC...), soit en renvoyant directement dans un dispositif d'infiltration dans le jardin ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2024 au 17/01/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la vue depuis la nouvelle terrasse offre une perspective plongeante sur le jardin ainsi que sur l'extension vitrée de la maison du voisin du côté du jardin (Avenue Van Crombrughe n°166) ;

Considérant :

- que la maison se situe à une distance d'environ 14 m par rapport à l'axe mitoyen et à une distance d'environ 33 m par rapport à la façade arrière de la maison du voisin n°166 ;
- que la terrasse respecte les prescriptions du Code Civil en matière des vues droites ;
- que la terrasse est aménagée au niveau de la chambre 2 ;
- qu'il s'agit d'une terrasse accessible via une chambre, et non un espace de vie, ce qui réduit les nuisances éventuelles ;

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

- étudier un dispositif améliorant la gestion des eaux pluviales ;
- utiliser la toiture plate pour la gestion des eaux pluviales (soit végétalisation soit matériaux à albédo élevé) ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la toiture (hauteur), est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne les hauteurs sous plafond, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'éclairage naturel, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

