

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 avril 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 : Monsieur Michaël BRIARD
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du département Gestion urbaine
- 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 Alberto COSTA et Madame Marta MICHELINI
- sur la propriété sise : Avenue Louis Jasmin 104
- qui vise à exécuter les travaux suivants : 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 Alberto COSTA et Madame Marta MICHELINI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Marion LEFEVRE, architecte et Monsieur Francesco MIELE
- 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 porte sur la transformation de l'habitation 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le projet se situe dans le périmètre du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° X/4 du 24.12.1969 ;
- que le projet se situe également dans le périmètre du Permis de Lotir n° X/31 du 14.02.1980 ;
- que les travaux portent sur :
  - la transformation de la toiture 3 versants en toiture 2 versants ;
  - la création d'un chien assis dans le versant arrière ;
  - l'aménagement des combles en 3 chambres et salle de douche ;
  - la mise en peinture des briques rouges en teinte blanche ;
  - le placement d'une nouvelle cheminée en façade latérale ;
- que la demande déroge au PPAS n° X/4, article V, 6° en ce qui concerne la couleur de la brique et le revêtement de la lucarne :
  - les briques de parement doivent être dans la gamme des rouges alors que le projet prévoit la mise en peinture de teinte blanche ;
  - les matériaux de couverture de toiture doivent être soit la tuile noire mate, soit l'ardoise naturelle ou artificielle alors que le projet prévoit un parement en panneaux de fibre-ciment au niveau de la lucarne ;
- que la dérogation en ce qui concerne la couleur de la brique n'est pas acceptable :
  - l'ensemble des maisons de la rue ont un parement de briques dans la gamme des rouges ;
  - la mise en couleur de teinte blanche des façades modifierait les caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que la dérogation en ce qui concerne le revêtement de la lucarne est acceptable :
  - il s'agit d'un revêtement de teinte noire/gris foncé qui s'harmonisera avec la teinte de la toiture qui sera couverte de tuiles de teinte noir/gris foncé ;
  - de plus, la lucarne se situe dans le versant arrière ;
- que la demande déroge au PPAS n° X/4, article V, 7° en ce qui concerne les conduits de fumées ;
  - les conduits ne peuvent être apparents sous le niveau des toitures, à moins qu'ils constituent un élément décoratif de la façade ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - le conduit sera habillé par des briques de parement identiques au reste de la maison ;
  - il sera considéré comme un élément décoratif et intégré à la façade ;
- que la demande déroge au PPAS n° X/4, article V, 8° en ce qui concerne la hauteur et la largeur de la lucarne ;
  - le PPAS prévoit une hauteur maximum de 1,20m alors que le projet prévoit une hauteur de 1,89m ;
  - le PPAS prévoit une largeur maximum équivalente à la moitié de la façade (3,70m) alors que le projet prévoit une lucarne de 4,65m ;
- que la dérogation en ce qui concerne la hauteur et la largeur de la lucarne est acceptable :
  - la hauteur de la lucarne reste limitée par rapport à la hauteur totale de la toiture ;
  - la hauteur d'1,20m édictée par le PPAS limite fortement l'habitabilité dans les combles ;
  - la largeur de la lucarne reste inférieure au 2/3 de la largeur de la façade ;
  - au vu de la taille de la lucarne, celle-ci reste bien un élément secondaire de la toiture ;
- que la transformation de la toiture permet de dégager un espace sous combles plus généreux pour l'aménagement de 3 chambres ;
- que la maison mitoyenne comporte également une toiture à 2 versants ;

- que ce type de toiture se retrouve dans le quartier ;
- que la modification de la toiture implique la modification des descentes d'eaux pluviales ;
- qu'il serait pertinent d'en profiter pour améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- qu'une récolte de celles-ci dans une citerne avec utilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien,...) et infiltration du trop-plein sur la parcelle sablonneuse ou d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle déconnecté du réseau d'égouttage est à étudier ;
- que la lucarne projetée est l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour lutter contre le déficit d'avifaune ;
- qu'en façade avant et latérale, les plans proposent des châssis en bois ou en aluminium de teinte blanche ;
- qu'il y a lieu de faire un choix entre le bois et l'aluminium ;
- que la demande améliore l'habitabilité du logement et les performances énergétiques de l'habitation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2023 au 08/04/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- **conserver la couleur de la brique dans la gamme des rouges ;**
- **préciser le matériau pour les châssis (faire un choix entre le bois et l'aluminium) ;**
- **proposer une citerne de récolte et de réutilisation des eaux pluviales avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ou un dispositif de gestion des eaux pluviales déconnecté du réseau d'égouttage ;**
- **intégrer des nichoirs dans la lucarne projetée**

([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;

La dérogation au PPAS n° X/4, article V, 6° en ce qui concerne la couleur de la brique est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations au PPAS n° X/4, article V, 6° en ce qui concerne le revêtement de la lucarne, 7° en ce qui concerne les conduits de fumées et 8° en ce qui concerne la hauteur et la largeur de la lucarne sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

