

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 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
- 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 : Monsieur Maximilien THOMA et Madame Caroline DE TEMMERMAN
- sur la propriété sise : Avenue Louis Jasmin 113
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler les façades, aménager et régulariser l'habitation unifamiliale  
3 façades

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 Michael MIRY, 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 isoler les façades, à aménager et à régulariser l'habitation 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 10.05, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/10/1964 ;
- que la régularisation porte sur :
  - le percement de 2 fenêtres au rez-de-chaussée en façade arrière ;
  - l'aménagement d'un petit local de rangement sous la terrasse ;
  - la modénature du châssis du salon au 1<sup>er</sup> étage en façade latérale ;
  - la création d'un escalier menant du 2<sup>e</sup> étage vers les combles ;
  - l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain dans les combles ;
  - l'installation de velux dans la toiture ;
  - le réaménagement intérieur ;
- que le projet porte sur :
  - la pose de plaquettes en briques en terre cuite de teinte naturelle sur isolant sur les 3 façades ;
  - la modification de l'escalier de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage vers le jardin en façade arrière ;
  - le remplacement du garde-corps ainsi que du revêtement de sol de la terrasse ;
  - la construction d'un abri pour stocker les bûches dans la zone de cours et jardins ;
  - la rénovation des abords vers l'entrée de l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
  - article 2. a) : implantation - zone de recul de 5 m ;
- que les dérogations sont acceptables :
  - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 18 cm ;
  - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 5 m ; que suite à l'isolation par l'extérieur, celle-ci présentera une profondeur de 4,82 m ;
  - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
  - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
  - au vu des exigences énergétiques actuelles, cela est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
  - article 2. b) : implantation - zone latérale de 4 m minimum avec faculté de saillie de 1 m maximum commençant à 5 m en arrière de la façade principale ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la pose de plaquettes de briques sur isolant sur la façade latérale empiète de 18 cm sur la zone latérale ;
  - celles-ci est réduite à 3,82 m et à 2,82 m ;
  - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
  - au vu des exigences énergétiques actuelles, cela est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
  - article 2. c) : implantation – profondeur de construction de 15 m maximum ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la situation de droit, datant du 29/08/1969 (DB207/1969), présente une profondeur de construction de 16,39 m (habitation + terrasse) ;
  - le dépassement de profondeur par rapport au Permis de Lotir est de 1,39 m ;
  - en situation projetée, l'escalier de la terrasse est modifié ;

- celui-ci est traité en 2 volées permettant un accès plus aisé depuis la terrasse vers le jardin ;
- la profondeur totale de la construction est augmentée à 17,81 m ;
- il ne s'agit pas d'un volume supplémentaire ;
- cela ne porte pas atteinte à l'ensoleillement du voisin ;
- la terrasse et l'escalier respectent les prescriptions du Code Civil en matières de vues droites ;
- que l'ancien dallage au niveau de l'accès au garage et à la porte d'entrée est modifié en pavés ;
- que la surface perméable a été améliorée de 14,5 m<sup>2</sup> ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, une citerne d'eau pluviale de 5 m<sup>3</sup> est existante ;
- que les eaux pluviales sont réutilisées à des fins domestiques (robinets extérieurs, toilettes et buanderie) ;
- que l'ajout d'une citerne d'eaux pluviales avec réutilisation à des fins domestiques est positive ;
- que le trop-plein devrait être infiltré sur la parcelle pour soulager le réseau d'égouttage ;
- que l'habitation unifamiliale est nouvellement composée de 5 chambres ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC en façade avant, ceux-ci doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- qu'un abri pour bûches (2,88 m<sup>2</sup>) est construit à l'arrière de la terrasse , à 50 cm de la limite mitoyenne droite ;
- qu'une toiture verte extensive est prévue sur le toiture plate de cet abri ; qu'il présente une hauteur de 2,15m ;
- que l'isolation par l'extérieur est l'occasion d'insérer 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 les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la présence d'une plante à feuilles persistante d'une profondeur de 2 m dans le jardin du n°113 au niveau du futur abri de bûches ;
- la demande d'un recul de 1 m par rapport à la limite mitoyenne droite au vu de la hauteur supérieure à 2m de l'abri de bûches ;
- l'endroit prévu pour la construction de l'abri est un endroit où l'eau stagne et s'y accumule ; les fondations en béton ou matériaux similaires augmenteront l'imperméabilité du sol ;
- l'utilisation du mur entre les 2 parcelles mitoyennes pour accrocher 2 murs au moyen de nombreux crochets métalliques ;

Considérant que :

- la hauteur de l'abri pour bûches ne peut pas dépasser le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ;
- qu'il y a lieu de le reculer en conséquence si les 50 cm prévus ne suffisent pas ;
- la structure de l'abri est une structure en bois sur pilotis et n'imperméabilise pas le terrain ;

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

- déconnecter le trop-plein de la citerne du réseau d'égouttage et l'infiltrer sur la parcelle ;
- intégrer des nichoirs dans le bardage des façades ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations aux articles 2.a), 2.b) et 2.c) du Permis de Lotir sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The top signature is a large, somewhat circular scribble. Below it are two smaller, more legible signatures, one on the left and one on the right.The image shows a single, large handwritten signature in blue ink. It consists of a tall, vertical stroke with a large loop at the top and a horizontal line extending to the right from the middle of the vertical stroke.