

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mars 2024 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 :
    - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- 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 Adrienn BARNA et Monsieur Aart BROUW
- sur la propriété sise : Avenue Louis Jasmin 77
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer 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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Madame Adrienn BARNA et Monsieur Aart BROUW et Madame G. AZIZ-REYNAERT, avocate
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Sophie GUILLAUME, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Joakim ENGSNER

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre, à transformer 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°10.01, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/09/1962 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'aménagement de pavés sur toute la largeur de l'allée du garage ;
  - l'aménagement d'un chemin en pavés depuis la rue vers le jardin en zone latérale ;
- que le projet porte sur :
  - l'extension au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
  - l'aménagement d'une terrasse au niveau du rez-de-jardin ;
  - la rehausse du mur mitoyen droit ;
  - l'aménagement d'une terrasse couverte au 1e étage en façade arrière ;
  - la construction d'un escalier menant du jardin vers le sous-sol en zone latérale gauche ;
  - le prolongement de l'escalier du 2e étage vers les combles ;
  - l'aménagement de 2 chambres et d'une salle de douche dans les combles ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - la rehausse du versant latéral afin d'obtenir une toiture à 2 versants ;
  - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
  - la construction de 2 lucarnes dans le versant avant et arrière de la toiture ;
  - le placement de velux dans les versants de la toiture ;
  - le placement de panneaux solaires sur le versant arrière de la toiture ;
  - la pose de plaquettes de briques de ton rouge foncé sur isolant sur les 3 façades ;
  - la pose de plaquettes de ton rouge foncé sur isolant au niveau du soubassement en façade avant ;
  - le remplacement des châssis et des portes en PVC de ton blanc par des châssis et des portes en aluminium de ton anthracite ;
  - la suppression des volets en PVC de ton blanc ;
  - le maintien et la mise en peinture de ton noir de la corniche ;
  - l'installation d'une pompe à chaleur contre l'abri de jardin en fond de parcelle ;
  - l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 10 000 L ;
- 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 dérogation est acceptable :
  - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 17 cm ;
  - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 8 m ;
  - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
  - au vu des exigences énergétiques actuelles, cela est acceptable ;
  - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
  - article 1.2.b) : implantation – zones latérales de minimum 4 m ;
- que la dérogation est acceptable :
  - une saillie de 1 m maximum est autorisée sur les 2/3 de la profondeur bâtie aux endroits figurés au plan de lotissement ;

- l'extension dépasse de 1,17 m sur la zone latérale ;
- sa profondeur est en deçà des 2/3 de profondeur maximum est implantée dans le plan du lotissement ;
- une distance de 3,50 m minimum est maintenue en zone latérale au niveau du point le plus proche de la limite mitoyenne gauche ;
- le passage de la rue vers le jardin reste praticable ;
- la dérogation est minime ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
  - article 1.7.a) : lucarnes – maximum 1,20 m de hauteur, 60 cm en arrière du mur de façade et 2/3 de largeur de façade ;
- que la dérogation est acceptable pour la lucarne en façade arrière :
  - la lucarne présente une hauteur de 2 m et un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade arrière ;
  - celle-ci permet l'aménagement conforme au R.R.U. pour la chambre 2 ;
  - il s'agit de la façade arrière, non visible depuis l'espace public ;
  - il y a lieu de revoir sa position afin de l'harmoniser avec la composition des baies inférieures ;
- que la dérogation n'est pas acceptable pour la lucarne en façade avant :
  - la lucarne dépasse largement le gabarit autorisé au Permis de Lotir ;
  - aucune lucarne n'est existante en façade avant dans l'environnement immédiat de l'habitation, hormis celle intégrée dans la toiture au n°76 ;
  - son impact est très important et elle est fortement visible depuis l'espace public ;
  - au vu des prescriptions du permis de lotir et des normes d'isolation actuelles, les surfaces d'éclairage naturelles ne pourront être suffisantes si la lucarne respectent ces 2 conditions ;
  - il y a lieu de la supprimer ;
- que l'extension en façade arrière se présente sur 2 étages ;
- qu'une terrasse couverte est aménagée dans le volume de l'extension au 1er étage au niveau de la chambre ;
- que la rehausse maximale du mur mitoyen droit est de 1m40 ;
- que de nombreuses habitations sont munies d'extensions de 2 étages en façade arrière dans l'environnement immédiat de l'habitation ;
- que celles-ci présentent, au 1er étage, soit un alignement, soit un recul avec le rez-de-chaussée ;
- que le projet propose, au 1er étage, la salle de bain dans le prolongement de la cuisine au rez-de-chaussée et la chambre en recul de 1,11 m avec une terrasse couverte ;
- que la rehausse du pignon augmente la superficie de l'étage sous combles ;
- que les 2 habitations mitoyennes ne sont pas des habitations jumelles ; que la composition de la façade avant n'est pas similaire ;
- que la composition d'une toiture à 2 versants mitoyenne à une toiture à 3 versants est déjà existante dans le quartier ;
- que la pose de plaquettes de briques de ton rouge foncé sur isolant sur les 3 façades maintient le matériau et la teinte des façades existantes ;
- que les nouveaux châssis en aluminium de ton anthracite respectent la même modénature que les châssis existants ;
- que dans l'avenue, la proposition chromatique des huisseries est variée et également de ton foncé ;
- que la mise en peinture de la corniche de ton noir rompt la continuité de la teinte blanche avec la corniche mitoyenne ;
- qu'il y a lieu de maintenir la teinte blanche ;
- que la pompe à chaleur est située contre l'abri de jardin, intégrée dans un caisson acoustique ;
- que celle-ci est placée à minimum 3 m des limites mitoyennes ;
- que la nouvelle citerne d'eau de pluie prévoit la récupération des eaux de pluie pour les WC et la machine à laver ;
- que celle-ci est située sous la terrasse arrière et n'augmente pas la perméabilité de la parcelle ;
- que le trop-plein de la citerne s'évacue par infiltration vers le jardin ;
- que la toiture plate de l'extension est végétalisée ;

- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Vu les 2 réclamations portant sur :

- l'installation de la pompe à chaleur en fond de parcelle ;
- la demande d'informations concernant la pompe à chaleur (caractéristiques, caisson acoustique) et l'étude pour éviter toute nuisance acoustique vers le jardin arrière mitoyen ;
- l'impact sur le voisin mitoyen droit ;
- le manque de la vue latérale qui montre la perspective depuis le voisin mitoyen droit ;
- l'impact en façade arrière du voisin mitoyen droit au niveau de la corniche, du couvre-mur et du mur mitoyen ;
- le niveau +1 doit être reculé comme les autres maisons ;
- la clarification du mur séparatif pour savoir si il est privatif ou mitoyen ;
- la demande de ne pas utiliser le mur mitoyen pour des raisons acoustiques ;
- la demande de réaliser un second mur à distance ;

Considérant que :

- que le placement d'une pompe à chaleur au sol d'un volume capable maximal d'1 m<sup>3</sup> à une distance de minimum 3 m par rapport aux limites mitoyennes et non visible depuis l'espace public est dispensé de permis d'urbanisme (selon l'arrêté de minime importance du 13/11/2008 et modifié à plusieurs reprises , pour les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, article 33/2.3°) ;
- que la fiche technique de la pompe à chaleur peut être fournie par le demandeur ;
- que la mise en œuvre au niveau de la corniche du voisin doit faire l'objet d'un détail technique ;
- que les extensions au niveau du 1er étage sont variées au niveau de la présence ou non d'un recul ;
- qu'afin de définir si le mur est mitoyen, il y a lieu de faire éventuellement un relevé par un géomètre ;
- qu'un isolant acoustique est placé contre le mur mitoyen droit afin de réduire au maximum les nuisances sonores éventuelles ;

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

- supprimer la lucarne en façade avant ;
- maintenir la teinte blanche pour la corniche ;
- fournir un détail technique au niveau du nouveau mur mitoyen et de la corniche du voisin mitoyen droit ;

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

La dérogation à l'article 1.2.b) du Permis de Lotir est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 1.7.a) pour la lucarne en façade avant du Permis de Lotir est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 1.7.a) pour la lucarne en façade arrière du Permis de Lotir est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

