

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 octobre 2022 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 : /
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l’urbanisme : Madame Marie-Zoé VAN HAEPEREN
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Oussama AIAD, 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 Bruno-André FADDA et Madame Magdalena HAPONIUK
- sur la propriété sise : Avenue des Jockeys 4
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation d’une habitation 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 Bruno-André FADDA et Madame Magdalena HAPONIUK
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jean-Michel LECLERCQ, architecte et Madame Stéphanie BEHETS, 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 le projet vise la rénovation et la transformation d'une maison unifamiliale 4 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que les travaux portent sur :
  - l'agrandissement et la modification du hall d'entrée ;
  - la modification de la toiture avec la rehausse de la toiture (hauteur du faîte), et la création d'un nouvel espace habitable sous toiture ;

Vu les permis d'urbanisme n°448 et 169 (DB448/1959 et DB169/2015) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins successivement en date du 17/10/1959 et 16/07/2015 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 4 façades comportant 2 niveaux (R+1+T) ;
- que le projet prévoit de revoir la toiture dans son ensemble, en augmentant la hauteur afin d'aménager des locaux habitables sous toiture ;
- que ces transformations suscitent une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
  - RRU, Titre I, articles 8 : gabarit des constructions isolées ;
- que la dérogation est acceptable en considérant que :
  - le projet propose un gabarit en R+1+T avec une hauteur de faîte à 9m79 , soit de 3m16 en plus par rapport à la situation actuelle (6m63) ;
  - ainsi, l'habitation sera la plus haute par rapport à ses voisins directs ;
  - des maisons du même style comprenant le même gabarit sont présentes dans le quartier ;
  - cette rehausse aura un impact minime sur les voisins et reste dans la moyenne des hauteurs des autres constructions avoisinantes ;

Considérant :

- que la chambre aménagée sous toiture déroge au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - RRU, Titre II, articles 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable du fait que :
  - la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2m30 sur au moins la moitié de la superficie de ce local ;
  - la superficie nette de plancher avec une hauteur sous plafond d'1m50 est de 10m<sup>2</sup>92 contre 4m<sup>2</sup>61 sous 2m30 au lieu de 5m<sup>2</sup>46 ;
  - néanmoins, plus que la moitié de 9m<sup>2</sup> (superficie plancher nette minimale d'une chambre selon le RRU) comporte une hauteur sous plafond de 2m30 ;
  - les autres normes d'habitabilité sont respectées ;

Considérant :

- que le hall d'entrée est renouvelé de façon à ce que l'accès vers l'habitation se fasse face à la rue ;
- que cet construction déroge au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - RRU, Titre I, articles 7 : implantation des constructions isolées ;

- que la dérogation est acceptable étant donné que :
  - ce nouveau volume occupe toute la largeur du chemin d'accès existant et implanté à 2m en fonction de la clôture mitoyenne de gauche ;
  - ce volume ne gêne pas les parcelles voisines en termes d'ombrage et de vues ;
  - celui-ci s'intègre bien dans l'ensemble du bâtiment ;

Considérant :

- que des châssis en PVC blanc sont prévus à l'étage en façades avant et latérales ;
- qu'en séance, l'architecte du projet a apporté un échantillon (profil PVC) afin d'en apprécier la finition et l'esthétique du matériau ;
- qu'au vu des travaux envisagés, il convient d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (GIEP) ;
- qu'il y a lieu de prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récupération et réutilisation, infiltration, évapotranspiration), et étudier la possibilité de déconnecter les descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage ;
- qu'au vu de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions émises ci-après, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 septembre 2022 au 10 octobre 2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence des représentant(e)s de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine et Bruxelles Environnement ;

La dérogation aux articles 7 et 8 du Titre I, du RRU est acceptée pour les motifs susmentionnés ;

La dérogation à l'article 4 du Titre II, du RRU est acceptée pour les motifs cités ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

  

---

  
  


