

**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 :
    - 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 : 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 Nicolas MATHIOUDAKIS
- sur la propriété sise : Rue Konkél 135
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modification 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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Nicolas MATHIOUDAKIS et Madame Jasmin JANTSCHY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Caterina CERISOLA, 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 porte sur la transformation d'une habitation unifamiliale 3 façades ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien se situe dans les limites du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° X/7 approuvé par Arrêté du Gouvernement du 08/02/1990 ;
- que le bien se situe dans les limites du Permis de Lotir n°10.43 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 11/06/1990 ;
- que les travaux portent sur la création de trois lucarnes au niveau de la toiture ;

Vu le permis d'urbanisme n°121 (DB121/1996) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24/06/1996 et qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'un ensemble de cinq maisons en enfilade le long de la rue Konké (127 au 135) construites dans les années nonante ;
- que le projet concerne l'habitation située à l'extrémité gauche comprenant 3 façades ;
- que 3 lucarnes sont prévues en toiture pour l'ajout de deux chambres supplémentaires et une salle de bain au niveau des combles ;
- que les lucarnes dérogent aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) suivantes :
  - PPAS, article I : zone de construction d'habitation, en ordre semi-ouvert :
    - 6. matériau de parement : matériaux de parement des lucarnes ;
    - 9. lucarnes et pignons : hauteur maximum d'1m20 au-dessus du versant ;
- que les dérogations aux PPAS sont acceptables uniquement pour la façade arrière en considérant que :
  - l'habitation fait partie des cinq maisons en enfilade, formant un ensemble de cinq blocs de maisons le long de la rue Konké, toutes construites à la même période ;
  - celles-ci offrent une lecture homogène et harmonieuse du bâti et des façades avec une typologie particulière d'ensemble dont il convient de conserver la cohérence ;
  - la maison en question se trouve à l'angle, avec 3 façades et une toiture à 3 versants ;
  - le toit des lucarnes projetées dépasse le profil de la toiture de plus qu'1m20, ce qui est contraire au PPAS ;
  - ce dépassement garanti la hauteur sous plafond requise des locaux habitables sous toiture ;
  - les lucarnes sont prévues en bardage en fibro-ciment de ton brun foncé
  - ce matériau n'est pas repris dans ceux du PPAS ;
  - ces dérogations sont acceptables en façade arrière (peu visible depuis l'espace public), et ne le sont pas pour les lucarnes avant et latérale (visible depuis l'espace public) ;
  - celles-ci auront un impact sur le maintien du caractère esthétique et l'uniformité présente entre l'ensemble des maisons environnant ;
  - il y a lieu de supprimer les lucarnes perceptibles depuis l'espace public (avant et latérale) ;

Considérant :

- que la Région est en déficit d'avifaune ;
- qu'il convient d'intégrer des nichoirs dans la lucarne, voir :  
([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 pour les raisons susmentionnées, le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistique du cadre urbain environnant ;

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

Vu la réclamation portant sur :

- les éventuels problèmes qui pourraient surgir après la mise en place des lucarnes ;
- l'aspect massif de celles-ci et leur non intégration dans l'ensemble du bâti ;

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

- **supprimer les lucarnes en façades avant et latérale et réorganiser les combles en conséquence ;**
- **aligner la lucarne arrière en fonction de la baie de l'étage inférieur, et proposer un matériau en harmonie avec l'ensemble du bâtiment, et qui se situe dans la même gamme de teinte, qui sera validé au préalable par le service d'Urbanisme.**

**Les dérogations à l'article I.6.9 du Plan particulier d'Affectation du Sol sont acceptables pour la lucarne arrière pour les motifs susmentionnés ;**

**Les dérogations à l'article I.6.9 du Plan particulier d'Affectation du Sol ne sont pas acceptables pour les lucarnes avant et latérales pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

  
M. Z. Van Haepere



