

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 janvier 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 Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - 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
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 Antonio MARTINO et Madame Annamaria MANGIARACINA
- sur la propriété sise : Rue Jean Lambotte 6
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifications et extension d'une 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 Antonio MARTINO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Maria BALAFOUTI, architecte

**DECIDE à huis clos :**

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

## Considérant :

- que la demande vise à étendre une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle et en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique, ou d'Embellissement, 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 la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu, notamment, de l'article 333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - la maison unifamiliale a été construite en 1922-1923 et est inscrite à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que le projet porte sur :
  - la création d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
  - la création d'une lucarne en façade arrière ;
  - la modification des châssis en façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 4 : Profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'extension ne dépasse pas le voisin le plus profond (N°6A) ;
  - elle dépasse le voisin le moins profond de 3,36m (N°4) ;
  - actuellement, il existe une extension qui dépasse ce voisin de 4,37m ;
  - la situation projetée améliore donc la situation existante puisque la profondeur de l'extension sera réduite ;
  - le volume projeté s'intègre dans l'environnement bâti ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 6 : Hauteur ;
- que la dérogation est acceptable :
  - cette dérogation découle de la dérogation en profondeur et porte sur les derniers 36cm de l'extension ;
  - la hauteur de l'extension permet un espace intérieur confortable avec une hauteur sous plafond de 2,50m respectant ainsi le RRU ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 4, article 11 : Zone de recul ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - l'aménagement actuel de la zone de recul n'est pas qualitatif ;
  - la zone de recul est pavée en grande partie ;
  - elle est destinée à être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre II, chapitre 3, article 10 : Eclairage naturel (chambres 2 et 3) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la superficie éclairante de la chambre 2 est de 2,04m<sup>2</sup> ;
  - pour respecter le RRU, elle devrait être de 2,42m<sup>2</sup> ;
  - que la dérogation est donc relativement faible ;
  - que la chambre est qualitative ;
  - la superficie éclairante de la chambre 3 est de 1,60m<sup>2</sup> ;
  - pour respecter le RRU, elle devrait être de 2,16m<sup>2</sup> ;
  - que la dérogation est donc relativement faible ;
  - que la chambre est qualitative ;

Considérant :

- que la maison fait partie de la cité jardin Pins Noir ;
- qu'il est important de maintenir l'aspect harmonieux de cet ensemble de maisons ;
- qu'un permis d'urbanisme a été octroyé en 2014 pour la transformation et la modification de volume ;
- que ce permis n'a jamais été mis en œuvre ;
- que la situation de droit est donc celle du permis de la construction ;
- qu'une extension est prévue en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- que la finition de la façade de l'extension est en crépi blanc ;
- que la toiture plate sera verdurisée ;
- que le projet comprend l'installation d'une pompe à chaleur ;
- que le groupe extérieur de celle-ci est prévu sur la toiture plate de l'extension ;
- qu'il sera installé dans une boîte acoustique ;
- que la boîte acoustique se situe à +/- 1,85m des limites mitoyennes ;
- que le projet comprend la création d'une lucarne en façade arrière ;
- que la volumétrie de cette lucarne est fort imposante ;
- que des lucarnes aussi imposantes ne sont pas souhaitées dans un quartier caractérisé par des maisons de taille modeste ;
- que quelques maisons aux alentours présentent une lucarne mais dans des proportions beaucoup plus restreintes (N°2A, 1B, 5) ;
- qu'une lucarne d'une telle dimension créerait donc un précédent non souhaité dans le quartier ;
- qu'elle devra respecter un recul de 60cm par rapport au nu de la façade arrière ;
- qu'une construction dans le jardin est permise mais elle devra respecter l'arrêté de minime importance ;
- qu'une zone de recul est présente en façade avant ;
- qu'actuellement, cette zone est dallée en grande partie ;
- que l'aménagement de la zone de recul devra respecter le RRU, soit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;
- que cet aménagement permettra une meilleure percolation des eaux pluviales dans le sol ;
- qu'il y a lieu de prévoir un muret le long du trottoir, entre le domaine privé et le domaine public en harmonie avec les murets d'origine encore existants dans le quartier ;
- qu'il y a lieu de supprimer les éléments en bois
- qu'il y a lieu de retourner vers la situation d'origine pour la façade polychrome : enduit blanc et briques visible autour des ouvertures (cfr maison numéro 14) ;
- que les châssis sont remplacés en façade avant ;
- que les nouveaux châssis sont prévus en PVC ;
- que les châssis en PVC ne sont pas autorisés en façade avant ;
- qu'il y a lieu d'y prévoir des châssis en bois, qui s'inspirent des divisions et profils d'origine, y compris pour la porte d'entrée ;
- qu'il y a lieu de prévoir toutes les menuiseries en blanc, y compris la corniche ;
- que l'extension améliore l'habitabilité du bien ;
- que la rénovation augmente les performances énergétiques du bien ;
- qu'en séance, l'architecte confirme la suppression des klinkers dans la zone de recul ;
- qu'en séance, l'architecte confirme la suppression du volume à l'arrière dans le jardin ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que le projet mentionne une citerne de 1200L et qu'il convient de préciser l'usage des eaux récoltées à des fins domestiques (WC, entretien, laverie,...) ;
- considérant que la lucarne proposée peut utilement être végétalisée pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur généré par une couverture bitumineuse et recevoir des nichoirs pour lutter contre le déficit d'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)) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir une zone de recul aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;
- prévoir un muret le long du trottoir, entre le domaine privé et le domaine public en harmonie avec les murets d'origine encore existants dans le quartier ;
- indiquer clairement dans la situation projetée la suppression du volume en fond de parcelle ;
- prévoir un recul pour la lucarne de 60cm par rapport au nu du mur de la façade arrière ;
- prévoir des châssis en bois en façade avant s'inspirant des divisions et profils d'origine, y compris pour la porte d'entrée ;
- prévoir toutes les menuiseries en blanc (y compris la corniche) ;
- retourner vers la situation d'origine pour la façade polychrome : enduit blanc et briques visible autour des ouvertures (cfr. maison numéro 14) ;
- étendre l'usage des eaux récoltées dans la citerne (WC, entretien, laverie,...) ;
- végétaliser la toiture plate de la lucarne et intégrer des nichoirs ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

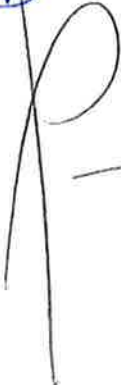
La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Bernard  
Dubois  
(Signature)

Digitally signed by  
Bernard Dubois  
(Signature)  
Date: 2023.01.30  
18:15:42 +01'00'

Le Président,  
