

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 octobre 2023 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 :
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
  - 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 Larisa DIACONU, 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 Seti KIMBULU
- sur la propriété sise : Rue Léopold Rom 10
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, modifier et isoler 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 Seti KIMBULU
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Aurien VAN DEN BROECK, 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 étendre, transformer et isoler une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement 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 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 1928 et est inscrite à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
  - PRAS, H21 : actes et travaux visibles depuis l'espace public d'un bien situé en ZICHEE ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - la construction d'une nouvelle annexe à l'arrière de la maison ;
  - la création d'un chien-assis en façade arrière et l'aménagement des combles en chambre parentale ;
  - le changement d'affectation du garage en espace bureau ;
  - l'isolation par l'extérieur des trois façades et de la toiture ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
  - titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables :
  - le projet vise le changement d'affectation du garage en espace bureau ;
  - la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
  - les aménagements des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
  - la suppression du garage implique dès lors la suppression du dallage en zone de recul et en zone latérale ;
  - le réaménagement de la zone de recul et de la zone latérale en zone plantée améliore les qualités paysagères du projet ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades ;
- que la construction d'une annexe à l'arrière de la maison permet d'avoir des espaces de jour plus lumineux et plus confortables ;
- que la nouvelle extension s'aligne en hauteur et en profondeur avec l'annexe du voisin n°8, conformément au titre I du RRU ;
- que l'habitabilité des pièces est conforme au Titre II du RRU ;
- que la toiture de la nouvelle annexe n'est pas accessible ;
- qu'il y a lieu de végétaliser cette toiture ;
- que les combles sont transformés en chambre parentale ;
- que la création d'un chien-assis en façade arrière permet d'augmenter la surface habitable et la luminosité de la nouvelle chambre ;
- que le profil de la toiture n'est pas dépassé de plus de 2m pour la construction du chien-assis et que la largeur totale du chien-assis ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade, conforme au Titre I du RRU ;
- que le chien-assis est implanté à 60cm par rapport au nu de la façade arrière ;
- que le chien-assis est revêtu de panneaux de teinte noire ( type zinc ou Operal/Rockpanel ) ;
- qu'il y a lieu de préciser le choix du matériau pour le chien assis ;

- que les nouveaux châssis en façade arrière seront également de teinte noire ;
- que les matériaux et leurs teintes proposés pour le chien-assis s'intègrent dans le contexte environnant ;
- que tous les nouveaux châssis situés en façade arrière seront en bois ou aluminium et que tous les châssis existants en PVC en façade avant et latérale seront remplacés par des châssis en bois ou aluminium lors du prochain remplacement ;
- que les trois façades et la toiture seront isolés par l'extérieur ;
- que cela implique une rehausse de la toiture de  $\pm 120$  mm ;
- que le projet prévoit l'isolation complète de la maison par l'application d'un crépis sur isolant de teinte blanche ;
- que les matériaux de la façade seront en harmonie avec les maisons voisines ;
- que les reliefs présents en façade avant seront préservés ;
- qu'afin de préserver les caractéristiques patrimoniales de la façade, il y a lieu de conserver l'auvent et les parties en briques à hauteur de la porte ;
- que les matériaux et la division des châssis des fenêtres et de la porte d'entrée, en façade avant doivent être préservés;
- qu'il y a lieu d'intégrer des nichoirs dans le nouveau parement ;
- que le projet propose de changer l'affectation du garage en bureau ;
- que pour ce faire, il y a lieu de rendre l'accès carrossable perméable et remplacer la porte située en zone de recul par une haie vive ou un muret en matériaux identiques à ceux de la façade ;
- que la toiture plate de la nouvelle annexe et celle du bureau devraient participer à l'amélioration des qualités végétales de la parcelle, à une amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
- qu'il y a lieu de proposer une végétalisation de la toiture plate de la nouvelle annexe et d'étudier la végétalisation de celle du bureau ou à tout du moins proposer un matériau à albédo élevé ;
- que des couvertures bitumineuses sont de nature à générer des effets d'îlots de chaleur ;
- qu'il y a lieu de proposer un dispositif de récolte/réutilisation des eaux pluviales sur la parcelle avec déconnexion du réseau d'égouttage et/ou un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que le nouveau parement pourrait accueillir 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 le projet proposé n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- qu'il respecte les normes en vigueur et offre des espaces adéquats et adaptés tout en s'intégrant harmonieusement avec le reste de l'immeuble ;
- que les aménagements réalisés améliorent le confort et l'habitabilité de la maison ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- végétaliser la toiture plate de la nouvelle annexe et étudier la végétalisation de celle du garage ou à tout du moins proposer un matériau à albédo élevé ;
- proposer un dispositif de récolte/réutilisation des eaux pluviales, avec infiltrations du trop-plein sur la parcelle et une déconnection du réseau d'égouttage et/ou un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
- intégrer des nichoirs dans le nouveau parement ;
- soit perméabiliser la zone de recul et la zone latérale, soit conserver le garage ;
- maintenir les matériaux et la division des châssis (fenêtres et porte d'entrée) ;
- conserver l'auvent et les parties en briques à hauteur de la porte ( situation de droit) ;

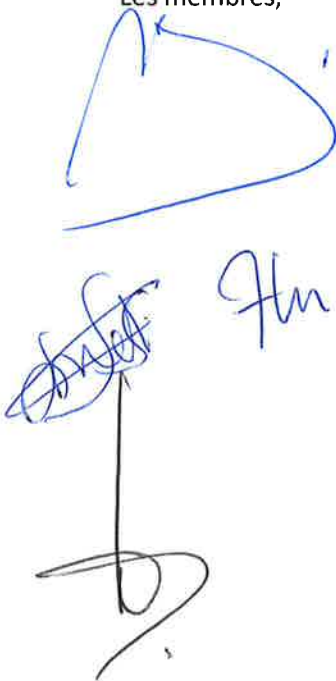
La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'aménagement et l'entretien des zones de recul, n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement communal d'Urbanisme (RCU) en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

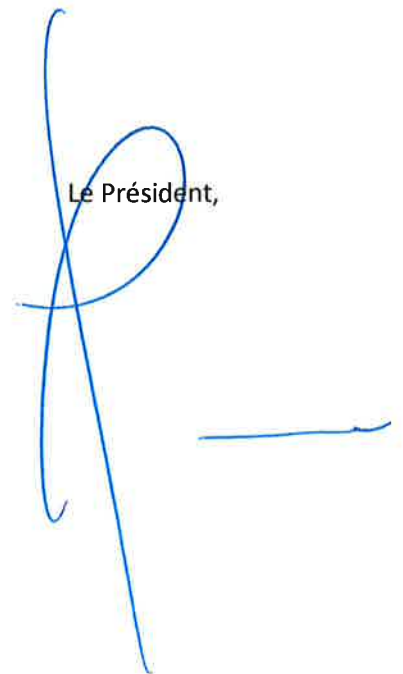
La Commission,

Les membres,

Le Président,



Handwritten signatures of the commission members, including a large blue signature and a smaller one with the initials 'Jm'.



Handwritten signature of the president, a large blue signature.