

**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
- 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 : Monsieur Bert VAN DEN HOUTTE et Madame Cécile FOUQUET
- sur la propriété sise : Avenue des Pinsons 8
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 : Madame Cécile FOUQUET
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Hélène SERRIER, 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 transformer l'habitation unifamiliale 2 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est 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 l'habitation fait partie d'un ensemble de 4 habitations de style cité-jardin ;
- que le projet porte sur :
  - la modification des annexes arrières au rez-de-chaussée ;
  - la modification de la toiture de l'annexe droite ;
  - la démolition des 2 escaliers en façade arrière ;
  - la création d'un nouvel escalier menant du rez-de-chaussée à la terrasse ;
  - la mise au même niveau pour le rez-de-chaussée ;
  - la démolition de la véranda au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière sur l'annexe gauche ;
  - l'agrandissement des lucarnes en façade avant et en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une toiture verte extensive pour l'abri de jardin ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois de ton blanc en façade avant et en aluminium de ton gris foncé en façade arrière ;
  - le remplacement de la porte d'entrée par une porte en bois de ton blanc ;
  - la modification de la modénature des châssis en façade avant ;
  - le remplacement des parois en PVC du bow-window par des panneaux en bois moulurés de ton blanc ;
  - la suppression du brisis de la toiture ;
  - l'isolation de la toiture par l'extérieur et par l'intérieur ;
  - la construction semi-enterrée d'un abri pour vélos dans la zone de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la zone de recul est aménagée en jardinet et est plantée en pleine terre ;
  - elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;
  - une construction pour abri des vélos ne peut être autorisée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - titre II, chapitre 4, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la surface éclairante est de 2,10m<sup>2</sup> au lieu de 2,80m<sup>2</sup> souhaitée par rapport à la surface de la chambre ; la dérogation est donc minime ;
  - la baie est existante depuis la construction de l'habitation ;
- que la modification des annexes en façade arrière simplifie et harmonise les différents volumes ;
- que la hauteur du faîte de la toiture commune de l'annexe droite est maintenue ;
- que la terrasse au 1<sup>er</sup> étage respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;
- que les espaces intérieurs sont redistribués de manière qualitative ;
- que les tuiles de la toiture sont remplacées à l'identique en terre cuite de ton rouge ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 2 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

Considérant que la Région est en déficit d'avifaune ;

- que la nouvelle lucarne projetée pourrait accueillir des nichoirs ;

Considérant que la couverture de la lucarne est prévue en zinc ;

- qu'il convient de prévoir un albedo élevé afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- supprimer l'abri de vélo dans la zone de recul ;

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

**La dérogation à l'article 10, chapitre 4 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

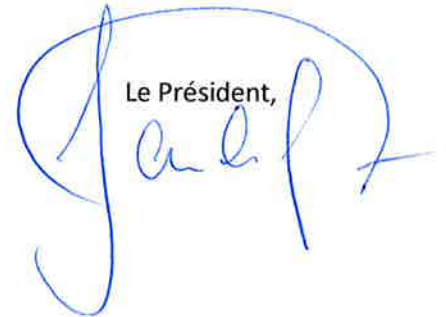
La Commission,

Les membres,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. The signatures are stylized and include the name 'Van Haepere' at the bottom.

Le Président,



Handwritten signature of the president in blue ink, appearing to be 'Paul'.