

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 juin 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 :  
Madame Noémie HENRION et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - 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 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 Jacob VISSCHER
- sur la propriété sise : Square de la Quiétude 7-9
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer une lucarne en façade arrière et aménager les combles de 2 habitations unifamiliales jumelées 3 façades

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 Jacob VISSCHER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Renata ZAMBRZYCKA, 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 créer une lucarne en façade arrière et à aménager les combles de 2 habitations unifamiliales jumelées 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 le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;
- qu'une partie du bâtiment sis au n°7 Square de la Quiétude est située sous la couronne d'un hêtre pourpre inscrit sur la liste de sauvegarde comme site par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 28/03/2013 ;
- qu'il est fait application de l'article 216 du CoBAT : actes et travaux situés en partie sur un site repris sur la liste de sauvegarde (hêtre pourpre) ;
- qu'il s'agit d'un ensemble de 2 habitations unifamiliales 3 façades contigües jumelées datant de 1955 ;
- que le projet porte sur :
  - la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture des 2 habitations jumelées ;
  - l'aménagement des combles en 1 chambre dans chacune des habitations ;
  - la pose de 4 velux dans le versant avant de la toiture ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 6§2: toiture – lucarne ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la lucarne présente une longueur de 11m12 alors que la façade présente une longueur de 13m08 ;
  - elle ne respecte pas les 2/3 de largeur maximum de la façade ;
  - elle est revêtue d'un bardage en bois de ton blanc et munie de châssis en bois de ton blanc ;
  - les 2 joues sont revêtues de tuiles de ton rouge similaires à la toiture existante ;
  - les châssis sont alignés avec les châssis inférieurs du 1<sup>er</sup> étage ;
  - peu de lucarnes sont existantes en intérieur d'îlot et que l'impact de celle-ci est important ;
  - les différents exemples de lucarnes mentionnées par le demandeur sont toutes autorisées par leur permis d'origine (années 1950 – Avenue de l'Oiseau Bleu 54 et Square de la Quiétude 12) ou pour un nouveau permis (2017 Avenue de l'Oiseau Bleu 48A et 2018 Avenue des Camélias 69) ;
  - le Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est entré en vigueur en 2006 et prescrit des hauteurs et largeurs maximales pour les lucarnes projetées à partir de cette date ;
  - la lucarne souhaitée déroge de 2m40 par rapport à la largeur maximale autorisée ;
  - il y a lieu de réduire la nouvelle lucarne en respectant la prescription du RRU en terme de largeur aux 2/3 de la façade et donc de respecter maximum 8m72 de largeur ;
- que l'aménagement des chambres respecte les prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
- que les 2 habitations unifamiliales jumelées sont composées de 4 chambres chacune ;
- que le projet modifie les descentes d'eaux pluviales sur le versant arrière des deux maisons ;
- qu'il conviendrait d'en profiter pour améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, notamment en récupérant celles-ci dans une citerne avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que la toiture plate est orientée sud-est ;
- qu'une couverture végétalisée ou d'un albedo élevé éviterait les effets d'îlots de chaleur d'un revêtement en zinc ;
- qu'hormis la largeur de la lucarne, ces travaux ne sont pas de nature à modifier les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier et qu'ils améliorent le bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

Vu l'absence de réclamation.

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

- **réduire la nouvelle lucarne en respectant la prescription du RRU en terme de largeur aux 2/3 de la façade et donc de respecter maximum 8m72 de largeur ;**
- **proposer un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, entretien...);**
- **prévoir une couverture de la toiture plate, soit végétalisée soit disposant d'un albédo élevé ;**

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

La Commission,

Les membres,

Le Président,

