

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 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 : /
  - 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 Florence VANDERBECQ, 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 Mathieu URBANUS et Madame Sarah WHALE
- sur la propriété sise : Avenue Jacques de Meurers 130
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer la 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 Mathieu URBANUS et Madame Sarah WHALE
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
  - Emmanuelle HEES, 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 aménager et à transformer les combles d'une maison unifamiliale ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le projet porte sur :
  - l'aménagement des combles en suite parentale avec salle de douche en créant une lucarne traversante dans les versants ;
  - le prolongement de l'escalier existant pour permettre l'accès aux combles ;
  - l'isolation des façades et de la toiture ;
- que la demande déroge à l'article 6 §2, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne la hauteur des lucarnes par rapport au profil de la toiture :
  - la lucarne dépasse de 2,80m le profil du versant arrière ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - le projet est trop impactant pour plusieurs raisons :
    - les lucarnes sont en surplomb par rapport à la façade avant et la façade arrière ;
    - le nouveau volume en toiture coupe le versant latéral créant ainsi une continuité entre les deux lucarnes qui alourdit l'intervention ;
    - l'intervention sera fort visible depuis l'espace public au vu de sa situation proche d'un angle de rue ;
    - le projet a un impact direct sur les arrières des maisons sises aux n° 158 et 160 de l'avenue Van Crombrugghe ;
- qu'au vu de l'importance de l'intervention, l'élément en toiture ne sera plus perçu comme un élément secondaire à la toiture mais comme un élément prédominant ;
- que, même si les divisions et les châssis ont été modifiés, l'habitation trois façades fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelles ;
- que l'intervention rompt l'équilibre existant entre les deux habitations ;
- que le projet jouxte un ensemble de maisons situées avenue Van Crombrugghe (du n°158 à 172) ;
- que cet ensemble de 8 maisons présente les mêmes caractéristiques que la maison concernée par le projet c'est-à-dire : les mêmes types de briques, saillie de corniche, garde-corps pour la baie du 1<sup>er</sup> étage, encadrement de la grande baie par des plaques de cimentage au 1<sup>er</sup> étage, le soubassement en pierre naturelle de teinte beige (etc.,...) ;
- que l'intervention en toiture viendrait complètement rompre le dialogue entre ces deux ensembles de maisons à l'angle de l'avenue de Meurers et Van Crombrugghe ;
- qu'un bardage en bois est proposé pour le nouveau volume en toiture (lucarnes traversantes) en référence à l'annexe arrière ;
- que le projet prévoit également l'isolation par l'extérieur des façades ;
- qu'en façade avant, une finition en plaquettes de briques est prévue afin d'assurer la continuité avec la maison mitoyenne jumelle ;
- qu'en façade latérale et arrière, il est prévu une finition de type enduit sur isolant ;
- que la façade latérale est fort visible depuis l'espace public ;
- que la maison 3 façades est entourée d'habitations composées de parement en briques ;
- qu'il y a lieu de prévoir une finition en plaquettes de briques également en façade latérale ;
- que le projet des lucarnes en toiture ne s'intègre pas au quartier et porte préjudice à l'esthétique de l'ensemble de la rue et des maisons jumelles ;
- qu'il ressort de ce qui précède que le projet en toiture ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente du 02/09/2022 (Réf. : T.2002.0797/3) ;

**AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme en ce qui concerne les deux lucarnes traversantes dans la toiture ;**

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme en ce qui concerne l'isolation du bâtiment par l'extérieur et à condition de :**

- prévoir une finition en plaquette de parement en briques également en façade latérale ;
- reproduire l'encadrement de la grande baie du 1<sup>er</sup> étage en plaques de cimentage beige ;

**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.**

Les membres,

La Commission,

Le Président,

