

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 01 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 : 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 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 Renaud VERSTRAETE et Madame Noemie De HALLEUX
- sur la propriété sise : Clos Saint-Georges 2
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, rénover et régulariser 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 que 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- la demanderesse : Madame Noemie De Halleux
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jesus Manuel PEREZ, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Madame Mike VANDENHOOFT-FABRI

**DECIDE à huis clos :**

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

## Considérant :

- que le projet porte sur l'extension, la rénovation et la régularisation 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, plus particulièrement l'inventaire 1939-1989, conduit par les architectes du groupe architecture & urbanisme, atelier 34, A. Brauns et D.L. Hardy, en 1984 ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'annexe arrière située dans le prolongement de la buanderie existante ;
  - l'implantation de certaines baies de fenêtres ;
- que les travaux portent sur :
  - la rénovation complète de la maison ;
  - des modifications structurelles ;
  - l'ajout et la fermeture de baies de fenêtres ;
  - la création d'une extension en façade nord-est ;
  - la suppression partielle de la verrière en façade nord-est ;
  - la création d'une extension en façade sud-est ;
  - la modification du volume en façade nord-ouest, au droit de l'extension à régulariser ;
  - la création d'une piscine dans le jardin ;
  - la modification de certains aménagements intérieurs ;
  - l'implantation de boucles de géothermie dans le jardin ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir N°07.13 :
  - Article I.A.2 : Implantation « zone de recul de 4,00 m minimum » ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne l'extension en façade nord-est ;
  - la zone de recul y est de 3,00 m, au lieu des 4,00 m demandés par le permis de lotir ;
  - cette extension s'inscrit dans la continuité d'un volume existant en situation de droit ;
  - ce volume en situation de droit est également situé à 3,00 m de la limite mitoyenne ;
  - l'implantation de la nouvelle extension dans le prolongement du volume existant est cohérente ;
  - la nouvelle extension permet de relier un vaste espace « bureau » avec la cuisine ;
  - elle améliore l'habitabilité de la maison ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir N°07.13 :
  - Article I.A.2 : Implantation « surface bâtie maximum 200 m<sup>2</sup> au sol » ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - elle concerne le volume du local technique et de la salle de douche prévu en façade avant en situation projetée ;
  - la maison a une superficie bâtie inférieure à 200 m<sup>2</sup> en situation existante ;
  - avec la nouvelle extension prévue en façade avant, la superficie bâtie supérieure à 200 m<sup>2</sup> ;
  - le volume prévu en façade avant ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
  - il dénature l'architecture existante de la maison ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir N°07.13 :
  - Article I.A.3 c) : garages « il sera prévu un garage ou un emplacement de garage par tranche de 150 m<sup>2</sup> » ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la maison dépasse les 150 m<sup>2</sup> ;
  - deux garages devraient donc être prévus d'après le permis de lotir ;
  - la maison est pourvue d'un seul garage depuis sa construction malgré les 150 m<sup>2</sup> dépassés à l'origine également ;

- la création d'un deuxième emplacement de garage serait impossible sans dénaturer l'architecture de la maison ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir N°07.13 :
  - Article I.A.3 d) : profondeur de construction « maximum 18 m » ;
- que la dérogation est acceptable :
  - le volume en dérogation est celui à régulariser en façade nord-ouest ;
  - il porte la profondeur totale de la maison à 19,26 m ;
  - la dérogation est donc de 1,26 m ;
  - cette extension ne porte pas sur toute la largeur de la maison ;
  - elle est d'une largeur restreinte, soit 2,99 m ;
  - de plus, la profondeur du jardin reste confortable au-delà de l'extension ;
  - le volume dont il est question n'est pas qualitatif en situation existante ;
  - par contre, il est modifié en situation projetée pour s'intégrer de façon qualitative à l'architecture de la maison ;
  - il permet d'aménager un coin déjeuner agréable et lumineux ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir N°07.13 :
  - Article I.A.4 : matériaux de parement « bardage aluminium » ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - les châssis sont en bois en situation de droit ;
  - le matériau de parement qui fait la liaison entre les châssis est également en bois en situation de droit ;
  - les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium en situation projetée ;
  - le matériau de parement qui fait la liaison entre les châssis est également remplacé par de l'aluminium en situation projetée ;
  - toutefois, afin de respecter l'esthétisme d'origine, il y a lieu de maintenir des châssis en bois et un bardage en bois ;
  - il y a lieu de conserver la même modénature et la même couleur que les châssis de la situation de droit ;
  - pour les bardages également, il y a lieu de conserver la même modénature et la même couleur qu'en situation de droit ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir N°07.13 :
  - Article I.B.1 : zone de recul « varie entre 5 et 8 m » ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la dérogation concerne l'extension à l'avant en situation projetée (local technique et salle de douche) ;
  - ce volume n'est pas qualitatif ;
  - il ne s'intègre pas à l'architecture existante ;
  - la bâtiment existant présente de grandes qualités architecturales ;
  - il serait donc dommage de le dénaturer, d'autant plus la façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir N°07.13 :
  - Article I.B.1 : zone de recul « varie entre 5 et 8 m » ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne la piscine ;
  - en son point le plus proche de la limite mitoyenne, la piscine est située à 3,65 m ;
  - la piscine est située du côté de la limite parcellaire avec la voie publique ;
  - elle n'est donc pas à proximité immédiate de voisins éventuels ;
  - la piscine s'intègre correctement dans le paysage environnant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre II, chapitre 2, article 4: hauteur sous plafond (extension du bureau) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la hauteur sous plafond dans l'extension du bureau est de 2,30 m ;
  - d'après le RRU, elle devrait être de 2,50 m ;

- toutes les pièces situées dans l'aile droite de la maison ont une hauteur sous plafond de 2,30 m ;
- il s'agit notamment de la cuisine, du garage et du bureau existant ;
- le nouveau volume est une extension du bureau et il crée le lien entre le bureau et la cuisine ;
- il est donc cohérent que la hauteur sous plafond y soit identique aux pièces existantes ;
- que le projet prévoit la régularisation de l'annexe arrière située dans le prolongement de la buanderie ;
- que cette annexe n'est pas qualitative en situation existante car elle ne s'intègre pas à l'architecture de la maison ;
- qu'elle va être modifiée en situation projetée en rehaussant ses deux façades latérales et en prévoyant sa toiture dans la continuité de la toiture principale ;
- que le projet prévoit la régularisation de l'implantation de certaines baies de fenêtres ;
- que ces baies datent de l'origine de la construction et participent à la qualité esthétique de la maison ;
- que leur régularisation peut donc être octroyée ;
- que le projet prévoit des modifications structurelles ;
- qu'il prévoit également la création de nouvelles baies de fenêtres ;
- qu'il prévoit la création d'une extension en façade nord-est ;
- que celle-ci permet d'agrandir le bureau et de créer une liaison entre le bureau et la cuisine ;
- que les éléments verticaux qui constituent la verrière à cet endroit seront supprimés ;
- que la partie en toiture de la verrière est maintenue ;
- qu'elle permettra de conserver un éclairage naturel important dans la cage d'escalier ;
- que le projet prévoit la création d'une extension en façade sud-est ;
- que cette extension comprend un local technique et une salle de douche pour la piscine ;
- qu'il s'agit d'un volume de 9 m<sup>2</sup> ;
- que l'extension dénature l'architecture du bâtiment ;
- qu'elle ne s'intègre pas au bâti environnant ;
- qu'elle ne répond pas au bon aménagement du sol ;
- que le projet prévoit la suppression de deux cheminées ;
- que ces cheminées font partie de l'esthétique et de l'architecture de l'immeuble ;
- qu'il convient donc de les maintenir ;
- que le projet prévoit la suppression de la piscine existante et la création d'une nouvelle piscine, dont l'empreinte au sol est différente ;
- la nouvelle piscine a une forme rectangulaire et des dimensions de 12,00 m x 4,00 m ;
- que, concernant la zone de recul, la note explicative renseigne la chose suivante en page 5 : « ... Si d'aventure ils ont besoin d'un emplacement de plus, ils ont également la zone d'accès située devant le garage. »
- que la zone de recul n'a pas pour vocation le parcage d'une voiture mais uniquement l'accès au garage ;
- que le parcage d'une voiture en zone de recul n'est donc pas autorisé ;
- qu'une citerne d'eau de pluie est prévue dans la zone de recul ;
- qu'afin de limiter les zones imperméables, il serait préférable de prévoir cette citerne sous la zone dallée devant le garage ;
- que la note explicative précise que l'eau de la citerne d'eau de pluie sera utilisée pour « l'irrigation des plantations, le réseau d'alimentation des chasses d'eau, pour la buanderie et tous les besoins non alimentaires » ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bâtiment ;
- que le projet augmente la minéralisation de la parcelle située en zone de développement écologique ;
- qu'il y a lieu de maintenir les qualités et la biodiversité sur la parcelle ;
- qu'il convient notamment de calculer et maximiser le CBS+ du projet, et de prévoir des abris accueillant la petite faune ;
- qu'il convient de minimiser les zones imperméables et notamment de prévoir des revêtements de terrasses et cheminements perméables ;
- qu'une citerne de 10000l est proposée et que la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques est précisée ;

- qu'il convient de déconnecter la citerne du réseau d'égouttage et d'infiltrer le trop-plein sur la parcelle ;
- que le projet prévoit la végétalisation de deux toitures plates sans en préciser le type ;
- qu'il y a lieu de prévoir au minimum une végétalisation de type semi-intensif ;
- qu'il y a lieu d'envisager des tuiles nichoir ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et portant sur :

- les nuisances sonores du groupe de ventilation, des pompes à chaleur, de l'ajout d'une fenêtre dans la buanderie et des évacuations extérieures de la buanderie ;
- la pose de panneaux photovoltaïques ;
- la pose de fenêtres de toit ;

Considérant que :

- positionnées comme elles le sont, ces installations ne sont pas soumises à demande de permis préalable ;
- la fenêtre dans la buanderie respecte le code civil ;
- ils ne sont pas soumis à demande de permis préalable ;
- elles ne sont pas soumises à demande de permis préalable ;

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

- supprimer l'extension en façade avant en situation projetée ;
- maintenir les cheminées ;
- remplacer les châssis (en dehors des verrières) par des châssis en bois de même modénature et même couleur qu'en situation de droit (porte de garage et porte d'entrée y compris) ;
- prévoir des bardages en bois au lieu des bardages en aluminium, de même division qu'en situation de droit ;
- calculer et maximiser le CBS+ ;
- prévoir des abris accueillants la petite faune ;
- prévoir un rejet du trop-plein de la citerne sur la parcelle et proposer un dispositif de gestion des eaux pluviales avec déconnexion du réseau d'égouttage ;
- prévoir des revêtements de terrasse perméables ;

La dérogation à l'article I.A.2 : implantation « zone de recul de 4,00 m minimum » du permis de lotir N°07.13 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article I.A.2 : implantation « surface bâtie maximum 200 m<sup>2</sup> au sol » du permis de lotir N°07.13 n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article I.A.3 c) : garages « il sera prévu un garage ou un emplacement de garage par tranche de 150 m<sup>2</sup> » du permis de lotir N°07.13 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article I.A.3 d) : profondeur de construction « maximum 18 m » du permis de lotir N°07.13 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article I.A.4 : matériaux de parement « bardage aluminium » du permis de lotir N°07.13 n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

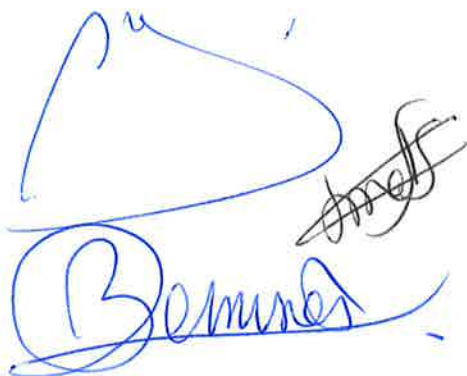
La dérogation à l'article I.B.1 : zone de recul concernant l'extension en façade avant « varie entre 5 et 8 m » du permis de lotir N°07.13 n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article I.B.1 : zone de recul concernant la piscine « varie entre 5 et 8 m » du permis de lotir N°07.13 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La Commission,

Les membres,



Le Président,

