

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 14 septembre 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
    - 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 Pierre MASSAR
- sur la propriété sise : Rue Jean Wellens 3
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre 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 :

- le demandeur : Monsieur Laurent LACROIX
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Michaël NASR, 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 la maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou 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 le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural étant érigé en 1900 ;
- que le projet porte sur :
  - la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière de 4 m de profondeur ;
  - la démolition des cabanons arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;
  - la construction d'une extension de 2 m au 1<sup>er</sup> étage ;
  - le changement des châssis en PVC blanc vers des châssis en aluminium gris anthracite ;
  - le changement de la porte d'entrée en bois noir vers une porte en bois gris anthracite ;
  - la remise en état de l'enduit et la mise en peinture en gris clair ;
  - la mise en peinture du soubassement et des seuils de fenêtres en gris moyen ;
  - le changement du revêtement de toiture en ardoises gris foncé au lieu de tuiles rouge ;
  - le recouvrement des deux lucarnes existantes en façade avant par du zinc anthracite ;
  - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
  - l'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;
  - la démolition des deux lucarnes dans le versant arrière et la création d'une nouvelle lucarne plus large ;
- que la demande déroge au Titre I, chapitre II, article 4 du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la profondeur des annexes :
  - la profondeur de l'extension du 1<sup>er</sup> étage dépasse le voisin mitoyen le plus profond ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - la dérogation est minime et ne concerne que 0,80 m ;
  - la profondeur totale de l'annexe est de 2 m alors que l'extension existante qui est démolie avait déjà une profondeur de 1 m ;
  - de nombreuses maisons présentes dans la rue comportent une extensions au 1<sup>er</sup> étage ;
- que la demande déroge au Titre I, chapitre II, article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le profil de l'annexe :
  - la hauteur de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage dépasse le profil voisin mitoyen le plus haut ;
- que cette dérogation est acceptable ;
  - la dérogation est minime et ne concerne que 0,70 m ;
  - l'extension est limitée mais permet néanmoins d'aménager une chambre spacieuse au 1<sup>er</sup> étage ;
- que le projet vise à rénover la maison unifamiliale de manière à offrir de nouveaux espaces plus confortables pour une famille ;
- que l'extension au rez-de-chaussée permet l'aménagement d'un vaste séjour en communication avec une terrasse et le jardin;
- que la terrasse projetée aura un revêtement semi-perméable ;
- que la dénivellation du terrain est récupérée par l'installation de murs de soutènement qui s'alignent sur les marches d'escalier ;
- que le projet prévoit des retours d'isolations sur les murs mitoyens au-delà de la limite mitoyenne ;
- qu'il y a lieu de supprimer l'isolation des murs mitoyens au-delà de la limite mitoyennes ou de fournir un accord écrit de la part de chaque voisin ;
- qu'en façade avant, les ceintrages d'origine des baies sont conservés ;
- que le projet permet une remise en état de la façade, une extension des espaces de vie et améliore les qualités du logement ;

- que le projet est l'occasion d'améliorer les qualités végétales et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- qu'il convient de proposer un dispositif de gestion des eaux pluviales et de végétaliser les plateformes projetées de manière semi-intensive ;
- qu'il y a lieu de végétaliser les plateformes de manière semi-intensives ;
- que le projet prévoit des nichoirs à martinets intégrés sous la corniche arrière ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2023 au 04/09/2023 ;

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'isolation des murs mitoyens au-delà de la limite mitoyenne ou fournir un accord écrit de la part de chaque voisin ;**
- **végétaliser les plateformes de manière semi-intensives ;**
- **proposer un dispositif un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;**

**Les dérogations aux articles 4 et 6, chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Les membres,

La Commission,

Le Président,

  
  
Flemion N.

