

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 06 juin 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par 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
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 : Madame Florentine SNEIJ et Monsieur Ulrich ZANCONATO
- sur la propriété sise : Avenue des Camélias 45
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer 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 4 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Madame Florentine SNEIJ et Monsieur Ulrich ZANCONATO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Benoît NIHOUL, Architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Olivier HANNART
  - Madame Ona KOSTINAITE-GRINKEVICIENE
  - Monsieur Simas GRINKEVICIUS
  - Madame Cécile GUSTIN-LINARD
  - Monsieur Bernard GUSTIN

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise l'extension, la transformation 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 (P.R.A.S.) 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 ;
- que l'avenue des Camélias est pourvue d'un alignement de 4m ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
  - P.R.A.S., article B.O.12: modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu le permis d'urbanisme DB349/1956 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 14/12/1954, qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - l'extension de la maison en façade arrière ;
  - la modification de la toiture à trois versants en une toiture à deux versants ;
  - l'extension en toiture par la création d'une lucarne en façade arrière ;
  - l'aménagement des combles en une chambre supplémentaire ;
  - l'extension de la maison en façade arrière ;
  - l'isolation de la façade arrière et de la toiture ;
  - la végétalisation de la zone de recul ;
- que la régularisation concerne :
  - la construction d'un escalier extérieur en zone latérale de la maison ;
  - la modification des ouvertures des fenêtres et de la division des châssis en façade latérale ;
  - l'ajout d'un coyau sur le versant arrière de la toiture ;
  - la modification du revêtement en moellons sur la façade avant, à droite de la porte de garage par des briques ;
  - le remplacement de la porte d'entrée et de celle du garage ;
  - l'ajout d'un garde-corps en façade avant et d'un seuil continu entre les fenêtres ;
  - l'ajout d'un encadrement en pierre autour du séjour en façade avant ;
  - la modification de l'emplacement et de la forme des cheminées ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - titre I, chapitre 2, article 3: la profondeur ;
  - titre I, chapitre 2, article 6: la toiture ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - ces dérogations concerne la profondeur et la hauteur de la toiture de l'extension en façade arrière ;
  - l'extension dépasse de 3,03 m en profondeur et de 3,04 m en hauteur la construction du bâtiment voisin ;
  - le bâtiment en question fait partie d'un ensemble de 4 maisons présentant les mêmes caractéristiques architecturales ;
  - qu'aucune maison de ce groupe architectural ne possède pas d'extension en façade arrière ;
  - afin de permettre la construction de l'extension, la rehausse du mur mitoyen est nécessaire ; qu'il sera rehaussé de 1, 33 m ;
  - cette rehausse est importante et porte atteinte aux voisins mitoyen de droit en termes de luminosité et des vues paysagères ;

- cela crée un volume hors proportion par rapport aux voisins bâtis immédiats de la rue en terme de profondeur et d'hauteur ;
- l'extension ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade ;
- qu'elle dénature l'ensemble architectural des 4 maisons ;
- au vu de ce qui précède, ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - titre I, chapitre 2, article 6 : la hauteur (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - le projet vise l'extension du volume de la toiture par l'ajout d'une lucarne en façade arrière ;
  - la hauteur de la lucarne par rapport au profil de la toiture est de 2,07 m, non conforme au Titre I du R.R.U. ;
  - qu'il s'agit de la façade arrière, non visible depuis l'espace public ;
  - cet écart est minime et ne compromet pas les caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
  - la lucarne s'aligne en hauteur au faîte de la toiture ; qu'afin de permettre l'isolation de la toiture, la faîte sera rehaussée de 14 cm par rapport à l'existant ;
  - qu'elle se situe à 0,40 m par rapport au voisin de droite et à 1,90 m par rapport à la façade latérale du bâtiment ; que cette distance est petite ;
  - pour une meilleure intégration de la lucarne sur la façade, il y a lieu de prévoir une distance de 60 cm entre la joue latérale de la lucarne et la limite mitoyenne ;
  - la lucarne permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire sous combles avec salle de bain attenante ;
  - la hauteur extérieure permettra d'avoir des espaces intérieurs habitables ;
  - la construction de la lucarne permet d'optimiser l'espaces sous combles et d'améliorer l'habitabilité du bâtiment ;
  - cependant, les surfaces vitrées de la lucarnes sont importantes ;
  - cela engendre des vues plongeantes à l'intérieur d'ilot ;
  - qu'il y a lieu dès lors de réduire la surface vitrée de la lucarne en proposant une allège, afin de réduire les vues en intérieur d'ilot ;
  - la dérogation est acceptable moyennant le respect des conditions ci-dessus ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne la hauteur sous plafond de la chambre parentale aménagée dans les combles ;
  - la hauteur sous gîtes est de 2,17 m, non conforme au Titre II du R.R.U. ; que cependant, la hauteur entre les gîtes est de 2,35 m ;
  - le gîtage apparent permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre et d'agrandir le volume de la pièce ;
  - la dérogation est dès lors acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
  - article A.3.c : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne la construction d'un escalier extérieur en zone latérale ;
  - la distance par rapport à la limite mitoyenne de gauche de cette construction est d'environ 1,80 m, non conforme aux prescriptions du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe qui impose une distance minimale de 3 m de zone non aedificandi par rapport aux limites mitoyennes ;
  - la façade latérale du bâtiment voisin se trouve à une distance d'environ 5,70 m ;
  - le talus existant du terrain est en pente ;
  - cet escalier permet l'accès par l'extérieur à la terrasse et au jardin ;
  - la dérogation est dès lors acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 3 façades ;

- que le projet vise la modification de la toiture en créant un pignon sur la façade latérale ;
- que la toiture à trois pans sera donc modifiée en une toiture à deux pans ;
- que cela facilitera son isolation et permettra d'aménager les combles d'une manière qualitative ;
- que la toiture du bâtiment situé à l'autre extrémité des 4 maisons mitoyennes a également été modifiée en passant d'une toiture à trois versants à une toiture à deux versants ;
- que ces modifications ne dénaturent pas l'ensemble architectural des 4 maisons ;
- que le projet améliore les performances énergétiques et l'habitabilité du bâtiment ;
- que la toiture en tuiles de teinte rouge sera remplacée par une toiture de même matériaux et de teinte similaire à l'existant ;
- que la limite de toiture avec le voisin mitoyen sera traitée avec une tuile de rive en terre cuite, afin d'assurer une continuité visuelle en termes de matérialité et de teinte avec la maison voisine ;
- qu'afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, le projet vise également l'isolation de la façade arrière ; qu'elle sera revêtue d'un enduit de teinte gris claire ;
- l'habillage de la lucarne sera en enduit sur isolant de teinte gris foncé ;
- que les châssis de la lucarne et de l'extension en façade arrière seront en bois de teinte naturelle ; que les châssis existants sont également en bois de teinte naturelle ;
- que ces matériaux et ces teintes sont conformes au Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe ;
- qu'ils s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que ces travaux améliorent le confort et l'habitabilité de l'habitation ;
- que ces aménagements ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- qu'une demande de permis d'urbanisme séparée (19/AA/1925471) concernant l'abattage du cèdre de l'atlas à gauche de la terrasse existante est en cours d'instruction auprès de la commune ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2024 au 28/05/2024 ;

Vu les réclamations introduites portant sur :

- l'impact de l'extension de la maison qui créerait un précédent pour l'ensemble du quartier ;
- l'impact de l'extension en façade arrière et en toiture par rapport à l'ensemble des 4 maisons mitoyennes qui ne possèdent pas des extensions en façade arrière ;
- l'impact de l'extension en façade arrière en termes d'ensoleillement et en termes de vues depuis les terrasses mitoyennes ;
- l'impact des vues plongeantes des extensions vers les voisins ;
- l'impact des travaux sur la stabilité de l'ensemble des 4 maisons mitoyennes ;
- l'impact de l'extension en façade arrière sur le bon fonctionnement de la hotte des voisins mitoyens ;
- l'impact de l'abattage de l'arbre par rapport au vues paysagères du quartier ;

Considérant :

- que l'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée sera supprimée ;
- que la surface vitrée de la lucarne sera réduite ; que cela permettra de réduire les vues plongeantes en intérieur d'ilot ;
- que l'abattage de l'arbre fait partie d'une demande de permis d'urbanisme séparée (19/AA/1925471) ;

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

- supprimer l'extension en façade arrière ;
- réduire la surface vitrée à hauteur de la lucarne en proposant une allège ;
- proposer une distance de 60 cm entre la lucarne et la limite mitoyenne ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la profondeur, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la hauteur de l'extension, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la hauteur de la lucarne, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la hauteur sous plafond, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article A.3.c, du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe en ce qui concerne l'implantation, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

