

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 septembre 2024 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
    - 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 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 : MEY S.P.R.L. représentée par Monsieur Jean-Pierre NULENS
- sur la propriété sise : Rue du Bemel 30-58
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire 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 7 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Jean-Pierre NULENS et Monsieur Jean-Luc DE GERTER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Els VERDEE, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Madame Véronique DUSART
  - Madame Clémentine ADAM
  - Madame Bénédicte ROBE
  - Madame Christiane MARSTBOOM-VANBULCKE

**DECIDE à huis clos :**

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

## Considérant :

- que la demande vise la construction d'une maison unifamiliale trois façades entre le numéros 30 et 58 ;
- 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 les limites du Permis de Lotir n°05.01A approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/05/1963 ;
- que le bien se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° V/3, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 31/01/1969 ;
- que la rue du Bemel est pourvue d'un alignement de 5 m ;

## Considérant :

- que les travaux portent sur :
  - la construction d'une maison unifamiliale adjacente au bâtiment n°58 ;
  - l'aménagement de la zone de recul ;
  - l'abattage des arbres sur la parcelle ;
  - la végétalisation des toitures plates ;
  - la pose des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
  - P.P.A.S. V/3, article II.3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne l'implantation du nouveau bâtiment, prévue à 4,8 m du trottoir, contrairement aux 5 m requis par le P.P.A.S. ;
  - toutefois, le projet s'aligne avec le front de bâtisse existant ;
  - la dérogation est dès lors acceptée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 4, article 13 : maintien d'une zone perméable ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'emprise au sol du projet augmente l'imperméabilité de la parcelle ;
  - le projet ne maintient qu'environ 140 m<sup>2</sup> de pleine terre sur une parcelle de 375 m<sup>2</sup> ;
  - le bâtiment voisin de gauche dispose de son accès carrossable par cette parcelle ;
  - il semble donc que la parcelle concernée par la demande soit liée à celle du n° 30 ;
  - de plus, la parcelle est située en zone inondable ;
  - qu'il convient dès lors de maintenir un maximum de pleine terre sur la parcelle tant pour la gestion des eaux pluviales que pour le maintien de la biodiversité ;
  - qu'il est demandé de calculer et maximiser le CBS+ du projet afin de faire participer au maximum le bâti aux qualités environnementales de la parcelle ;
  - qu'il convient de prévoir des revêtements perméables pour toutes les zones minéralisées extérieures, y compris la terrasse ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptée ;
- 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 les dérogations sont acceptables :
  - les dérogations concernent le volume sur deux étages à l'arrière du bâtiment ;
  - le jardin se situe au niveau R-1 ; que les pièces de jour se situent au rez-de-chaussée ;

- ce volume permet l'aménagement d'une terrasse couverte au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment ;
- cela permet d'avoir un espace extérieur en lien direct avec les espaces de jour ;
- la profondeur du bâtiment mitoyen est dépassée d'environ 3,75 m, non conforme au Titre I du R.R.U. ;
- la dérogation porte sur seulement 0,75 m ;
- le R.R.U. permet d'augmenter la profondeur à condition de prévoir un retrait latéral de 3 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- la terrasse se situe à 2,59 m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- les prescriptions du Code Civil en termes de vues directes sont respectées ;
- la profondeur totale du bâtiment est de 14,22 m, conformément aux prescriptions du P.P.A.S. qui renseignent une profondeur de construction de 15 m maximum pour la parcelle ;
- la hauteur du bâtiment mitoyen est dépassée d'environ 5,23 m ;
- le volume arrière est orienté Est ; que celui-ci n'engendrera pas une perte significative de luminosité pour les voisins mitoyens ;
- entre outre, la composition architecturale de la façade arrière est qualitative ;
- toute réduction de la profondeur ou de la hauteur portera atteinte aux qualités architecturales du projet ;
- au vu de ce qui précède, les dérogations sont acceptées ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne l'éclairage naturel de la chambre située au premier étage en façade avant ;
  - la surface nette éclairante de la chambre est de 2,4 m<sup>2</sup> ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,68 m<sup>2</sup> ; que le déficit est donc de 0,28 m<sup>2</sup> ;
  - les fenêtres s'intègrent harmonieusement sur la façade et que dès lors il n'y a pas lieu de les modifier ;
  - le déficit de surface éclairante est minime et ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;
  - la dérogation est dès lors acceptée ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades ;
- que le nouveau bâtiment s'implante contre le bâtiment voisin n° 58 et à une distance de 3,55 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- que le bâtiment voisin de gauche se situe à une distance de 8,3 m par rapport à la façade latérale du nouveau bâtiment ;
- que la construction s'aligne en hauteur avec le bâtiment voisin de droite ;
- que le gabarit et la volumétrie du bâtiment s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
- que la composition architecturale des façades est qualitative ;
- que le rapport des pleins et des vides est équilibré ;
- que les façades sont prévues en briques de parement de teinte rouge avec des linteaux continus en béton de teinte gris clair ;
- que les façades des bâtiments de la rue sont principalement en briques de teinte rouge ;
- que les fenêtres et les portes du bâtiment voisin présentent également des linteaux continus en façade avant ;
- que le raccord avec le bâtiment voisin se fait d'une manière harmonieuse ;
- que plusieurs bâtiments du tronçon de la rue possèdent des châssis de teinte foncée ;
- que les châssis des fenêtres et les portes sont prévus en aluminium de teinte noire ;
- que ces matériaux et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que le projet prévoit une toiture plate végétalisée et la pose des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du bâtiment ;
- que celle-ci devra être intensive et semi-intensive au droit des panneaux photovoltaïques ;
- que la hauteur des panneaux solaires ne doivent pas présenter une inclinaison de plus de 30 cm par rapport à la toiture plate ;
- que la parcelle présente d'arbres à haute tige en fond de parcelle ;

- qu'il y a lieu de les maintenir et de les situer sur plan ;
- qu'en termes de gestion des eaux sur la parcelle, le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eaux pluviales ;
- qu'il y a lieu de préciser la réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien), de déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage et de l'infiltrer sur la parcelle ;
- que la citerne est enterrée au niveau de la zone de recul ;
- qu'une localisation à l'arrière du bâti serait plus appropriée ;
- que le projet doit prévoir des abris pour la faune inféodée au bâti dans son enveloppe (<https://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux/concevoir-nichoirs-repondre-besoins-oiseaux#types-de-nichoirs>) ;
- que le projet prévoit une pompe à chaleur à l'arrière du bâtiment ;
- qu'un tel dispositif est de nature à générer des nuisances sonores dans un contexte bâti contraint ;
- que le dispositif doit être intégré dans le volume bâti, à distance des mitoyens et de préférence en toiture, et isolé acoustiquement ;
- que l'accès au bâtiment se fait via la rue du Bemel ;
- que la parcelle concernée par la nouvelle construction se situe entre les numéros 30 et 58 du Clos de la rue du Bemel ;
- que le nouveau bâtiment s'implante contre le bâtiment situé au n°58 ;
- qu'il faudra prévoir un numéro pour le nouveau bâtiment ;
- que le numéro 56 n'est, à ce jour, pas attribué ;
- que le numéro proposé est conforme aux principes de l'accord de coopération « Best-Address » ;
- que cette numérotation permet de conserver un ordre logique croissant ;
- que, dès lors, le numéro attribué est le numéro 56 ;
- que la parcelle est située en zone de développement du maillage vert bruxellois ;
- que diverses espèces protégées y sont observées ;
- qu'il faut vérifier, avant travaux, la présence d'espèces protégées sur le site et solliciter, le cas échéant, une dérogation à l'ordonnance Nature (via [biodiv@environnement.brussels](mailto:biodiv@environnement.brussels)) ;
- que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux et aux qualités résidentielles des voisins ;

Vu l'avis favorable conditionnel du S.I.A.M.U. en date du 29/07/2024 et portant la référence CP.2023.0367/2 ; qu'il y aura lieu de respecter les conditions émises dans cet avis ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu les 7 réclamations portant sur :

- l'impact de la hauteur de la nouvelle construction par rapport aux bâtiments existants dans la rue ;
- la perte de la luminosité et les vues directes vers les jardins mitoyens, causées par la profondeur de la construction ;
- le manque d'information sur la hauteur des panneaux solaires, qui pourraient dépasser celle du bâtiment voisin le plus élevé ;
- les risques de dommages au mur pignon existant ;
- la non intégration de la façade avant dans l'environnement architectural de la rue, ainsi que le non-respect des typologies des bâtiments existants ;
- les nuisances sonores causées par l'installation de la pompe à chaleur à proximité de la mitoyenneté ;
- les perturbations acoustiques dues à l'installation de l'ascenseur, de l'escalier et des salles d'eau à côté des chambres de l'appartement voisin ;
- les impacts écologiques et paysagers de l'abattage des arbres existants ;
- les nuisances sonores et obstructions causées par le chantier (accès bloqué, encombrement du trottoir, augmentation de la pollution), affectant la qualité de vie des résidents ;

Considérant :

- que la nouvelle construction s'aligne en hauteur avec le bâtiment voisin de droite, minimisant son impact visuel ;
- que la qualité architecturale de la façade contribue à l'esthétique de la rue ;
- qu'en façade arrière le volume de la terrasse se situe à une distance d'environ 2,59 m par rapport à la limite mitoyenne ; qu'une distance de 1,90 m est requise pour respecter le Code Civil ; que le projet respecte donc les prescriptions du Code Civil en termes de vues directes ;
- que le volume arrière est orienté Est ; que celui-ci ne porte pas de l'ombre projetée sur la parcelle voisine ;
- que les panneaux solaires ne peuvent pas présenter une inclinaison de plus de 30 cm par rapport à la toiture plate ;
- que le projet prévoit la pose d'une nouvelle isolation sur le mur mitoyen ;
- que le gabarit et la typologie des bâtiments existants sont respectés ;
- que la composition architecturale de la façade avant est qualitative ;
- que la matérialité proposée s'intègre dans l'environnement ; que la plupart des maisons du tronçon de la rue sont en briques de teinte rouge ;
- que la façade avant ne dénature pas le caractère architectural de la rue ;
- que le dispositif de pompe à chaleur sera intégré dans le bâti dans un local isolé acoustiquement, afin de diminuer les nuisances sonores ;
- qu'il s'agit d'un ascenseur à usage domestique ; que celui-ci est utilisé au sein de l'habitation unifamiliale ;
- que les arbres à haute tige à l'arrière du jardin seront préservés ;

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

- maintenir les arbres à haute tige et les indiquer sur plan ;
- vérifier la présence d'espèces protégées et le cas échéant solliciter une dérogation à l'ordonnance nature ;
- déconnecter le trop-plein de la citerne du réseau d'égouttage et l'infiltrer sur la parcelle (à préciser sur plan) ;
- préciser la réutilisation des eaux pluviales ;
- prévoir des revêtements perméables y compris pour la terrasse ;
- végétaliser la toiture plate de manière intensive et semi-intensive au droit des panneaux photovoltaïques ;
- intégrer des nichoirs dans l'enveloppe du bâti ;
- intégrer le dispositif de pompe à chaleur dans le bâti dans un local isolé acoustiquement ;
- calculer et maximiser le CBS+ ;

La dérogation à l'article II.3, du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° V/3 en ce qui concerne l'implantation est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 13, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable est acceptée 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 toiture est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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 acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'éclairage naturel est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

