

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 décembre 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Monsieur Georges DALLEMAGNE, 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
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- 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 : Madame Aurélie HENDRICKX et Monsieur Paolo de la PARRA
- sur la propriété sise : Avenue Antoine de Saint-Exupéry 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et isoler l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 :

- la demanderesse :
  - Madame Aurélie HENDRICKX
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Malvine AREND
  - Madame Mathilde CAMPIER
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre, à transformer et à isoler l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Plan particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° X/4 approuvé par Arrêté Royal du 24/12/1969 ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 10.25, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 10/05/1978 ;
- que le projet porte sur :
  - l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière sous la terrasse ;
  - le remplacement de l'escalier menant du 2<sup>ème</sup> étage vers le grenier ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - l'isolation de la toiture par l'intérieur ;
  - la pose de velux dans les 2 versants de la toiture ;
  - la pose de panneaux solaires sur le versant avant de la toiture ;
  - la pose d'une briquette de ton rouge sur isolant en façade avant et arrière ;
  - le remplacement des châssis en bois de ton brun en façade avant par des châssis en aluminium de ton gris ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 16 cm ;
  - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 6,30 m ;
  - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
  - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que l'extension au rez-de-chaussée est construite sous la terrasse existante du bel étage ; que cela permet l'aménagement de 2 ateliers ;
- que la profondeur totale de bâtisse présente 12,26 m de long ; que cela est conforme à la prescription de profondeur maximum de 13 m du permis de lotir ;
- que le projet étend la maison au niveau du rez-de-chaussée et isole l'enveloppe du bâti ; que cela nécessite une modification des descentes d'eau pluviale ;
- qu'en séance, l'architecte nous informe de la présence d'une citerne d'eau placée dans la zone de recul ; que celle-ci est réutilisée pour le jardin ;
- qu'il y a lieu de la dessiner sur les plans, de préciser sa capacité et sa réutilisation pour les eaux pluviales ;
- que c'est l'occasion d'étudier la possibilité de déconnecter les descentes d'eau pluviales en façade arrière du réseau d'égouttage, avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que la proposition des briquettes de ton rouge sur isolant en façade avant maintient l'unité des façades de l'ensemble bâti ; que cela respecte également la prescription du matériau de parement du permis de lotir ;
- que les anciens encadrements arrondis en pierre bleue sont supprimés et sont remplacés par des linteaux de briques sur chant ; que seul le linteau au-dessus de la porte de garage conserve sa courbure ;
- que les nouveaux châssis en aluminium de ton gris en façade avant respectent la même modénature que les châssis existants ;
- que le remplacement de la teinte des châssis de ton brun foncé par des châssis de ton gris ne porte pas atteinte au quartier ;
- que dans l'avenue, la proposition chromatique des huisseries est variée ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 2 chambres et un espace bureau ;

- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- qu'une vingtaine d'espèces protégées – dont certaines liées au bâti – sont observées dans la zone, selon la carte de Bruxelles Environnement ;
- qu'il y a lieu de vérifier la présence de ces espèces ou de leurs abris dans l'enveloppe existante du bâti avant tous travaux et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ([biodiv@environnement.brussels](mailto:biodiv@environnement.brussels)) ;
- que des abris pour l'avifaune, déficitaire en Région bruxelloise, peuvent être intégrés dans la nouvelle enveloppe ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/11/2024 au 09/12/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- effectuer un relevé des espèces protégées et de leurs abris et, le cas échéant, solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ;
- étudier la possibilité de déconnecter les descentes d'eau pluviales en façade arrière du réseau d'égouttage et d'infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle enveloppe du bâti ;
- dessiner la citerne d'eau dans la zone de recul, préciser sa capacité et la réutilisation des eaux de pluie.

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

