

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 03 octobre 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
  - 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 Alban HERINCKX et Madame Adeline VAN HOUTTE
- sur la propriété sise : Avenue du Monoplan 32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer l'habitation unifamiliale 3 façades

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 :

- les demandeurs :
  - Monsieur Alban HERINCKX et Madame Adeline VAN HOUTTE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur François VLIEBERGH, architecte et Madame Léa LAYE
- 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 et à transformer une habitation unifamiliale 3 façades ;
- 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 bâtiment a été construit en 1928 mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
  - l'extension au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en façade latérale ;
  - la construction d'une lucarne en façade latérale droite ;
  - la construction d'une lucarne aveugle en façade arrière sur le mur mitoyen gauche ;
  - la rehausse du mur mitoyen gauche en façade arrière ;
  - l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
  - le réaménagement intérieur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6: toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - le mur mitoyen gauche en façade arrière est rehaussé de 1,13 m pour permettre la construction d'une lucarne aveugle sur la quasi-totalité de la longueur du volume arrière de l'habitation ;
  - le nouveau mur mitoyen gauche présente une hauteur de 3,06 m ; que la dérogation est minime ;
  - une seconde lucarne, de même longueur, est également construite dans la toiture mais sur le versant opposé de droite ;
  - ces 2 lucarnes de toiture augmentent la qualité d'occupation du volume sous toiture ;
- 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 n'est pas acceptable :
  - la demande porte sur l'aménagement d'une chambre et d'un dressing dans les combles ;
  - en situation de droit, cet espace est un grenier muni de velux ;
  - la hauteur de la nouvelle chambre sous combles à 2,30 m est nettement inférieure à la moitié de la surface calculée à partir de 1,50 m de hauteur ;
  - la hauteur plancher/plafond sous les lucarnes est de 2,20 m ;
  - la hauteur n'est pas suffisante pour l'aménagement d'un local habitable ;
  - il y a lieu de prévoir un local non habitable, type dressing, salle de jeu ou bibliothèque ;
- 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 porte sur la chambre au 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;
  - en situation de droit, il s'agit de 2 petites chambres munies chacune d'une fenêtre ;
  - le projet propose de supprimer la cloison entre les 2 petites chambres et de créer une chambre confortable de 16,50 m<sup>2</sup> ;
  - les ouvertures de la façade avant, existantes depuis la construction, ne sont pas modifiées ;
- que la lucarne dans le versant droit de la toiture en façade arrière sera visible depuis l'espace public ;
- qu'au niveau de l'expression architecturale et des proportions opaques et vitrées, celle-ci rompt avec la typologie de l'habitation ;
- qu'afin de minimiser son impact depuis l'espace public, il y a lieu de réduire la lucarne de minimum 2 fenêtres ;

- que l'extension construite en façade latérale se situe en retrait de la façade avant ;
- qu'elle présente une zone non aedificandi de minimum 3 m par rapport à la limite mitoyenne droite ;
- que celle-ci respecte également une distance de minimum 6 m par rapport à la construction voisine de droite ;
- que la nouvelle annexe latérale respecte les fondamentaux architecturaux de l'habitation au niveau de la toiture et du langage des façades ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, un citerne d'eau de pluie est existante ;
- que les eaux pluviales de l'extension sont dirigées vers la citerne existante ;
- que le projet modifie la toiture et les descentes d'eaux pluviales ;
- qu'il convient de déconnecter l'ensemble des DEP et le trop-plein de la citerne du réseau d'égouttage et de gérer les eaux pluviales sur la parcelle sableuse (noue d'infiltration) ;
- que de nombreuses espèces protégées sont observées dans cette zone ainsi que des espèces liées au bâti ; qu'il convient de vérifier avant tous travaux leur présence ou celle d'abris dans l'enveloppe du bâti et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature (biodiv@environnement.brussels) ;
- qu'il convient d'intégrer de nouveaux abris pour les espèces liées au bâti dont le moineau ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;
- que le projet augmente la minéralisation de la parcelle ; qu'il y a lieu de calculer et de maximiser le CBS+ ;
- que l'annexe latérale ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- réduire la lucarne de minimum 2 fenêtres afin de minimiser son impact depuis l'espace public ;
- aménager un local non habitable, type dressing, salle de jeu, bibliothèque, sous combles en façade arrière ;
- déconnecter le trop-plein de la citerne ainsi que les DEP du réseau d'égouttage et les infiltrer sur la parcelle;
- vérifier la présence d'espèces protégées et de leurs abris dans l'enveloppe du bâti et, le cas échéant, solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ;
- intégrer des nichoirs dans les nouvelles toitures ;
- calculer et maximiser le CBS+ ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

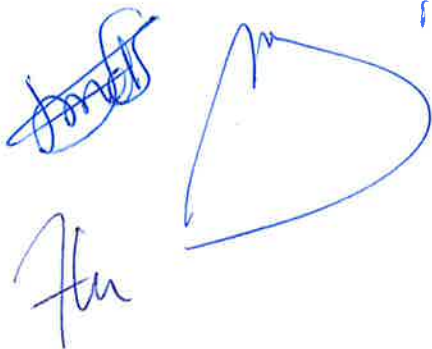
La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The top signature is a cursive name, possibly 'J. B. ...'. Below it is another signature that appears to be 'Fu'. To the right of these two is a large, stylized signature that looks like a triangle with a curved top and a horizontal base.The image shows a large, stylized handwritten signature in blue ink, which appears to be a cursive 'R' or similar character, positioned to the right of the 'Le Président,' label.