

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 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 Samy AZAZ et Madame Tressy TABBUSO
- sur la propriété sise : Avenue Montgolfier 86
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et aménager les 2 appartements en une 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 Samy AZAZ et Madame Tressy TABBUSO
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 transformer et à aménager les 2 appartements en 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - A.O.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
- que le projet porte sur :
  - la réunification des 2 appartements 2 chambres et 3 chambres en une habitation unifamiliale ;
  - l'aménagement d'un cabinet médical au rez-de-chaussée , accessoire au logement ;
  - la construction d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;
  - l'aménagement intérieur ;
  - la modification et le percement de nouvelles baies ;
  - le remplacement des châssis en bois de ton marron par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;
  - la remise à niveau du jardin ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6§2: toiture – lucarne ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la lucarne en façade avant dépasse les 2/3 de la longueur de la façade de 34 cm et dépasse les 2 m maximum du profil de la toiture ;
  - elle ne présente pas de recul et est alignée au nu de la façade ;
  - son impact est important et son revêtement en zinc de ton gris anthracite accentue sa visibilité ;
  - la lecture de la typologie de la lucarne est supprimée ;
  - cela porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
  - cette lucarne permet l'agrandissement d'un bureau et d'une salle de jeux ; qu'il s'agit de pièces secondaires par rapport aux pièces habitables tels qu'une chambre ou un séjour ;
  - afin de diminuer son impact par rapport à la voirie et de créer une transition de registre entre la façade et la toiture, un recul de minimum 60 cm est demandé, la longueur ne peut pas dépasser 5,40 m et sa hauteur doit être inférieure à 2 m par rapport au profil de la 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 est acceptable :
  - la hauteur du rez-de-chaussée est de 2,31 m ;
  - en situation de droit, celui-ci est occupé par les 2 garages, les 4 caves et le hall d'entrée ;
  - le demandeur souhaite installer son cabinet médical privé sur une superficie de 17,44 m<sup>2</sup>, accessoire au logement ;
  - une entrée privée est déjà existante et se situe sur la façade latérale ;
  - il s'agit d'une activité accessoire à la résidence principale ;
- 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 :
  - pour le cabinet médical, la superficie manquante porte sur 0,97 m<sup>2</sup> ;
  - cela est minime et il s'agit d'une occupation temporaire et accessoire au logement ;
  - la dérogation porte également sur les chambres 02 et 03 ;
  - les superficies manquantes sont de l'ordre de 0,34 m<sup>2</sup> et 0,65 m<sup>2</sup> ;
  - des meubles fixes y sont installés et diminuent la surface utile des chambres ;
  - celles-ci sont minimes et ne portent pas atteinte à l'habitabilité des chambres ;

- qu'en façade avant, les baies du 1<sup>er</sup> étage sont abaissées jusqu'au sol et les baies du 2<sup>e</sup> étage sont alignées ;
- qu'en façade latérale et en façade arrière, de nouvelles baies sont créées, d'autres sont transformées ou supprimées ;
- que l'habitation unifamiliale est nouvellement composée de 3 chambres ;
- que la terrasse est agrandie en partie latérale gauche contre le mur mitoyen existant ;
- que les prescriptions du Code Civil en matières de vues droites sont respectées ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, une citerne d'eau pluviale est existante ;
- que le projet aurait avantage à proposer une amélioration de la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle avec déconnexion du réseau d'égouttage ;
- qu'il conviendrait également de réutiliser les eaux pluviales à des fins domestiques ou de déconnecter les descentes d'eaux pluviales des toitures en façade arrière et de les infiltrer sur la parcelle ;
- que la parcelle accueille des espèces protégées (troglodyte mignon, mésange charbonnière, pouillot véloce,...) et des moineaux ;
- que l'ajout d'une lucarne est l'occasion d'insérer un habitat approprié pour l'avifaune ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ) ;
- qu'hormis la lucarne en façade avant, ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un recul de minimum 60 cm par rapport au nu de la façade pour la lucarne ;
- respecter une longueur de maximum 5,40 m pour la lucarne ;
- réduire la hauteur de la lucarne pour être inférieure à 2 m par rapport au profil de la toiture ;
- proposer une déconnexion des DEP arrières avec infiltration dans le jardin ;
- déconnecter la citerne existante du réseau d'égouttage et préciser à des fins domestiques (WC, entretien...) ;
- intégrer des nichoirs dans la lucarne ;

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

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée 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.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

