

**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 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 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 Philippe DAMBREMEZ
- sur la propriété sise : Rue Vandenhoven 56
- qui vise à exécuter les travaux suivants : démolir les extensions arrières, rehausser la façade arrière, modifier la lucarne en façade avant et transformer un immeuble de rapport en 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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Philippe DAMBREMEZ
- 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 le projet vise à démolir les extensions arrières, à rehausser la façade arrière, à modifier la lucarne en façade avant et à transformer un immeuble de rapport en maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
  - le bâtiment a été construit en 1907 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - il s'agit d'une maison d'habitation de style éclectique de 2 niveaux de composition asymétrique conçue par l'architecte Louis LEYSEN ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;
- que le projet porte sur :
  - la démolition des annexes au rez-de-jardin/1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - l'extension au rez-de-jardin/1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - la végétalisation de la toiture plate ;
  - la rehausse de la façade arrière au 3<sup>e</sup> étage sur toute la largeur de l'habitation ;
  - la rehausse des 2 murs mitoyens en façade arrière ;
  - la construction d'un balcon au 3<sup>e</sup> étage au centre de la façade arrière ;
  - la modification de la lucarne en façade avant ;
  - le déplacement de la cage d'escalier intérieure à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
  - 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 :
  - la rehausse de la façade arrière au niveau du 3<sup>e</sup> étage dépasse en hauteur les 2 voisins mitoyens ;
  - ceux-ci ont signé pour accord les travaux envisagés ;
  - les habitations voisines à gauche présentent soit des toits plats, soit des lucarnes sur la quasi-totalité de la façade arrière ;
  - cela permet l'aménagement qualitatif de l'étage sous combles ;
- que la nouvelle extension s'étend sur une profondeur de 7,16 m ;
- que les voisins mitoyens présentent des extensions plus profondes ;
- que les 2 murs mitoyens sont rehaussés ; que les 2 voisins mitoyens ont marqué leur accord par écrit sur l'objet de la demande ;
- que la façade arrière est recouverte d'un bardage en cèdre de ton naturel sur isolant ;
- que le balcon au 3<sup>e</sup> étage en façade arrière présente une profondeur de 1,50 m ;
- qu'il y a lieu de réduire sa profondeur de moitié afin de limiter l'impact visuel en intérieur d'îlot ;
- que les nouveaux châssis sont prévus en aluminium de ton gris anthracite ;
- que la lucarne en façade avant est rehaussée afin d'obtenir une hauteur sous plafond intérieure de 2,50 m ;
- qu'elle est également bardée de cèdre de ton naturel ;
- que la façade avant n'est pas modifiée ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 2 chambres ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que la surface de perméabilisation de jardin a été améliorée ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, une citerne d'eau de pluie de 5000 L est prévue ;

- que la parcelle est située en zone inondable ;
- que le trop-plein de la citerne doit être déconnecté du réseau d'égouttage et être géré intégralement sur la parcelle sableuse ;
- que l'ensemble des toitures plates doivent participer à la gestion des eaux, notamment à leur temporisation ; que leur végétalisation doit être au minimum semi-intensive ;
- que le projet prévoit de nouvelles plantations ; que celles-ci doivent être indigènes ;
- 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 ces espèces liées au bâti, dont le martinet ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Martinet\\_noir\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf)) ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

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

Vu la réclamation portant sur :

- le dépassement en hauteur et en profondeur de la façade arrière par rapport aux autres constructions dans le voisinage ;
- la réduction de la toiture inclinée perturbant l'harmonie générale du quartier ;
- l'impact visuel par la présence d'un balcon en façade arrière ;

Considérant que :

- la rehausse de la façade arrière s'inscrit dans le langage architectural des habitations voisines de gauche ;
- les toitures plates sont omniprésentes en intérieur d'îlot ;
- la façade arrière du projet se situe à minimum 38 m par rapport aux façades arrières de la rue Jean Deraeck ;
- le balcon doit être réduit de moitié au niveau de sa profondeur ;

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

- réduire la profondeur du balcon de moitié en façade arrière ;
- déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage ;
- proposer des plantations d'essences indigènes ;
- végétaliser l'ensemble des toitures plates de manière semi-intensive à minima ;
- 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 la nouvelle enveloppe du bâti ;

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 Commission,

Les membres,

A collection of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and a smaller one to the left.

Le Président,  
