

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 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 : /
  - 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-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Florence VANDERBECQ, 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 Oriane della FAILLE
- sur la propriété sise : Avenue de Biolley 30
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier la 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 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 : /
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Pierre HACOUR, architecte
- 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 modifier la maison unifamiliale mitoyenne 2 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 ;
- que le projet porte sur :
  - la modification de la lucarne existante située sur le versant avant ;
  - la création d'une nouvelle lucarne dans le versant arrière ;
  - l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans les combles et d'une salle de douche ;
  - le changement des châssis en bois de teinte brun foncé en aluminium de teinte blanche ;
  - la modification des ouvertures de baies en façade arrière au niveau de la cuisine et de la salle-à-manger ;
  - la démolition du balcon et de l'escalier existant ;
  - la création d'un nouvel escalier et d'une nouvelle terrasse au niveau du 1er étage arrière ;
  - l'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :
  - la profondeur de construction de l'escalier et de la terrasse ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - la terrasse s'implante entre deux murs mitoyens existants qui offrent tous les 2 une hauteur de 190 cm par rapport au niveau fini du nouveau balcon ;
  - la nouvelle terrasse est moins profonde que celle existante ;
  - l'escalier est situé en retrait par rapport aux limites mitoyennes et s'étend moins profondément vers l'intérieur d'ilot que celui existant ;
  - l'escalier et la terrasse en surplomb permettent un accès au jardin directement depuis les espaces de vie du 1er étage ;
- que le projet modifie les descentes d'eaux pluviales ;
- qu'il y aurait lieu d'en profiter pour proposer un dispositif de récupération et de valorisation de celles-ci à des fins domestiques (WC, entretien) déconnecté du réseau d'égouttage avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que plus d'une trentaine d'espèces protégées sont observées dans la zone ; qu'il y a lieu d'effectuer un relevé de leur présence et de leurs abris avant tous travaux au bâti et de solliciter, le cas échéant, une dérogation à l'ordonnance Nature (biodiv@environnement.brussels) ;
- qu'il convient également d'intégrer des abris dans l'enveloppe du bâti ([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 plans d'archives font apparaître une bande plantée en zone de recul entre l'accès au garage et l'accès à la porte d'entrée, qu'il y a lieu de la rétablir ;
- que les nouvelles lucarnes permettent l'aménagement de deux chambres confortables dans les combles ;
- que la demande améliore les performances énergétiques de l'habitation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 19/11/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- en zone de recul, rétablir une zone plantée entre l'accès au garage et l'accès à la porte d'entrée ;
- proposer et détailler un dispositif de valorisation des eaux pluviales déconnecté du réseau d'égouttage ;
- effectuer un relevé des espèces et de leurs abris et, le cas échéant, solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ;
- intégrer des nichoirs dans l'enveloppe du bâti ;

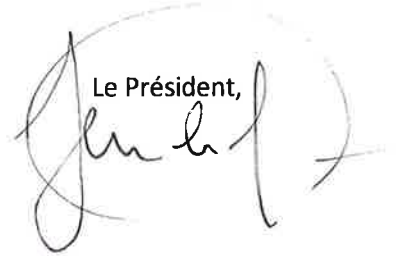
La dérogation à l'article 4 (profondeur de construction), chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Handwritten signatures of the commission members. There are three distinct signatures in blue and black ink, some overlapping.

Le Président,

Handwritten signature of the president in black ink, enclosed in a faint circular stamp.