

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 mai 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
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 Aline FLAMANT
- sur la propriété sise : Rue du Bemel 164
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer une 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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
  - Madame Aline FLAMANT
  - Monsieur Damien DENOEL
  - Madame Fanny WATTEYNE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Martin de RADIGUES, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Madame Annick PONCE

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise l'extension et la régularisation d'une maison unifamiliale ;
- 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 la rue du Bemel est pourvue d'un alignement de 5 m ;

Vu le permis d'urbanisme DB136/1955 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 05/04/1955 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
  - l'extension du bâtiment en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ;
  - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;
  - la pose des panneaux photovoltaïques sur le versant arrière de la maison et sur la toiture plate de l'extension ;
- que la régularisation concerne :
  - la modification de la division des châssis en façade latérale ;
  - le remplacement de la porte de garage ;
  - l'aménagement des marches en zone latérale ;
- 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 dérogation concerne la hauteur de l'extension ;
  - le bâtiment en question se situe à l'extrémité droite d'un groupe de 4 habitations jumelles ;
  - le voisin mitoyen ne possède pas d'extension à l'arrière de la maison ;
  - dès lors, l'annexe projetée dépasse la toiture de la construction voisine la plus basse (n°162) ;
  - la hauteur de l'extension présente 3,12 m par rapport au niveau du sol ;
  - le projet dépasse en profondeur la construction mitoyenne voisine de 2,50 m ;
  - la hauteur sous plafond de l'annexe est de 2,57 m ; que cela permet d'avoir des hauteurs sous plafond similaires aux espaces existants ;
  - cela implique le prolongement et la rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°162 ; que le mur mitoyen sera rehaussé d'environ 1,12 m et qu'il sera prolongé de 0,68 m ;
  - l'annexe est orientée Est ;
  - l'extension permet d'augmenter les surfaces de la cuisine et de la salle à manger ; qu'actuellement, la cuisine présente une superficie de 7,29 m<sup>2</sup>, non conforme au Titre II du R.R.U. ;
  - le projet améliore l'habitabilité de la maison et permet d'avoir des espaces de jour plus spacieux et confortables ;
  - le voisin situé à l'extrémité gauche du groupe architectural des 4 maisons possède également une annexe en façade arrière ;
  - le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
  - il ne dénature pas le groupe architectural dont la maison fait partie ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades ;
- que le bâtiment fait partie d'un ensemble architectural composé de 4 maisons jumelles présentant les mêmes caractéristiques architecturales ;

- que le projet vise uniquement le réaménagement intérieur des espaces du rez-de-chaussée et l'extension en façade arrière ;
- que les châssis existants en bois de teinte blanche seront remplacés par de nouveaux châssis de même matériau et même teinte ;
- que cela permettra de maintenir l'aspect général de l'ensemble des 4 maisons ;
- que le projet prévoit un bardage en bois vertical avec goudron de pin de teinte noire pour le parement de l'annexe ;
- que les façades du bâtiment sont en briques de teinte rouge ;
- que les châssis de l'extension sont en aluminium de teinte gris anthracite ;
- que les châssis existants en bois de teinte blanche seront remplacés par de nouveaux châssis de même matériau et même teinte ;
- que ce matériau et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- qu'il est prévu d'installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'annexe et sur le versant arrière de la toiture du bâtiment principal ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 03/05/2024 ;

Vu les réclamations portant sur :

- l'impact en termes d'ensoleillement et de luminosité pour les voisins mitoyens (n°162) ;
- le non-respect des codes architecturaux de l'ilot et du quartier en termes de matériaux proposés ;
- l'impact de l'installation d'une citerne au niveau de la terrasse arrière en termes de stabilité et de refoulement de l'humidité ascensionnelle vers le jardin voisin (n°162) ;

Considérant :

- que l'annexe est orientée Est ; qu'une étude d'ensoleillement a été présentée lors de la Commission de concertation ; que l'impact sur les voisins est minime ;
- que le langage des matériaux entre la brique de ton rouge et le bardage en bois s'harmonisent bien en termes de couleur ; que les châssis du bâtiment principal seront remplacés à l'identique ; que cela permettra de maintenir la cohérence des 4 maisons jumelles ; que les châssis de l'annexe seront en aluminium de teinte anthracite ; que cela permettra de distinguer l'annexe du bâtiment principal ; que le bardage en bois s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
- qu'une citerne d'eau est composée des matériaux étanches ; qu'elle est située au milieu de la zone de cours et jardins ;

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

**La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la toiture (hauteur) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La Commission,

Les membres

Le Président,

