

**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.

Étaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
  - 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 : Monsieur Vincent HEYMANS et Madame Coralie DUCHATEL
- sur la propriété sise : Rue Kelle 160
- 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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Vincent HEYMANS et Madame Coralie DUCHATEL
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Fabrizio RAGNI, 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 l'extension d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
  - P.R.A.S., article H.21 : modifications visibles depuis l'espace public ;
- que le bien est situé à moins de 60 m d'un Site Natura 2000 ;

Vu le permis d'urbanisme DB215/1994 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 29/07/1994 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - la démolition de la terrasse existante à l'arrière de la maison ;
  - l'extension en façade avant au niveau du rez-de-chaussée afin de s'aligner avec les étages supérieurs ;
  - le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage ;
  - la modification de la teinte du parement et des châssis en façade avant ;
  - le remplacement du garde-corps d'origine par un garde-corps en verre ;
  - l'extension en façade arrière sur toute la largeur du bâtiment ;
  - la suppression de la terrasse et des balcons en façade arrière ;
  - l'isolation de la façade arrière ;
  - la création d'une lucarne en façade arrière ;
  - l'aménagement des combles en une chambre supplémentaire, un bureau et une salle d'eau ;
  - le réaménagement intérieur ;
- que la régularisation concerne :
  - la modification de la teinte de la toiture ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur ;
- que la dérogation est à acceptable pour les raisons suivantes :
  - le projet prévoit d'étendre l'habitation en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée ;
  - cette extension dépasse de plus de 3 m la construction mitoyenne la moins profonde (n°158), non conforme au Titre I du R.R.U. ;
  - cependant, elle s'aligne avec la construction mitoyenne la plus profonde ;
  - l'extension en façade arrière dépasse les voisins mitoyens de droite (n°158) de 4,98 m de profondeur ;
  - la construction de l'annexe permettra d'aménager les pièces de vie en lien direct avec la terrasse et le jardin ; qu' en situation de droit, les pièces de vie sont situées au premier étage ;
  - cela implique le prolongement du mur mitoyen de droite (n°158) ;
  - la plupart des maisons de l'ilot présentent une annexe en façade arrière ;
  - l'annexe projetée ne porte pas atteinte au voisinage ;
  - elle s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (hauteur) ;

- que la dérogation est acceptable pour les raisons suivantes :
  - la hauteur de l'extension est de 3,70 m par rapport au niveau du sol ;
  - l'extension ne dépasse pas le profil de toiture du voisin mitoyen le plus haut (n°164) mais dépasse le profil de toiture du voisin mitoyen le plus bas (n°158) ;
  - une toiture verte extensive est prévue sur la toiture plate de l'annexe ;
  - la hauteur sous plafond intérieure est de 3,25 m ;
  - cette hauteur permettra une meilleure intégration de l'annexe dans l'environnement ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable pour les raisons suivantes :
  - le volume de la toiture a été modifié par la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
  - le voisin de gauche présente également une lucarne en façade arrière ;
  - la lucarne projetée présente une volumétrie similaire à celle des voisins (n°164) ;
  - le profil de la toiture est dépassé de 2,20 m pour la construction de la toiture, non conforme au Titre I du R.R.U. ;
  - cette différence est minime et permet une meilleure intégration de la lucarne dans l'environnement bâti existant ;
  - la lucarne s'aligne au nu du mur extérieur de la façade arrière ;
  - afin de mieux intégrer la lucarne sur la façade et dans l'environnement, il y a lieu de proposer un recul de 60 cm par rapport au nu du mur extérieur de la façade arrière ;
  - la largeur totale de la lucarne ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade, conformément au Titre I du R.R.U. ;
  - celle-ci se situe en retrait de 1,61 m par rapport à la lucarne des voisins de gauche et en retrait de 0.45 m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
  - la création de la lucarne permet d'aménager les combles en une chambre, un bureau et une salle d'eau ;
  - cela permet d'aménager les combles d'une manière qualitative ;
  - l'habitabilité de la nouvelle chambre est conforme au Titre II du R.R.U. ;
  - la division des châssis de cette lucarne en façade avant s'inscrit harmonieusement dans l'esthétique générale de la façade ;
  - la création de la lucarne améliore le confort et l'habitabilité du bâtiment ;
  - celle-ci s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
  - le projet proposé n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que le projet vise également l'extension en façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
- qu'en situation de droit, la porte d'entrée et la porte de garage sont en retrait par rapport à l'alignement de la façade ;
- que le projet vise l'extension du bâtiment à l'alignement de la façade et au front de bâtisse ;
- que cela permettra d'agrandir le hall d'entrée et le garage ; que l'accès au garage sera facilité ;
- que la porte d'entrée et la porte de garage en bois de teinte naturelle seront remplacées par des portes en aluminium laqué de teinte gris foncé ; qu'il s'agit d'une porte de garage de type sectionnelle ;
- que les briques de parement de ton brun clair seront repeintes en gris clair ;
- que la corniche et les châssis existants en bois de teinte naturelle seront peints en gris foncé ;
- que le projet prévoit également de remplacer le garde-corps existant en acier satiné par un garde-corps en verre ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade et aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que cette teinte s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;

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

Vu la réclamation portant sur :

- l'impact du gabarit du projet sur les voisins ;
- l'impact de la teinte du parement proposée en façade avant sur l'environnement bâti ;

Considérant :

- que l'annexe s'aligne en profondeur avec les annexes existantes afin de créer un ensemble harmonieux ;
- que la plupart des maisons du tronçon de la rue sont de teinte claire ; que cette teinte s'intègre harmonieusement dans l'environnement existant ;

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :**  
- proposer un recul de 60 cm par rapport au nu de la façade arrière pour la lucarne ;

**La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du R.R.U. concernant la profondeur de construction est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;**

**La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du R.R.U. concernant la hauteur de la toiture de l'extension est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus ;**

**La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du R.R.U. concernant la toiture (lucarne) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

Les membres,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. There are three distinct signatures: one on the left, one in the middle, and one on the right. The middle signature is the largest and most prominent.

La Commission,

Le Président,



Handwritten signature of the president in blue ink, enclosed in a blue oval.