

**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 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 Thomas BUSQUIN et Madame Astrid DE VISSCHER
- sur la propriété sise : Square de la Quiétude 15
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et régulariser 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 Thomas BUSQUIN et Madame Astrid DE VISSCHER
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Dimitri TSIMOPOULOS, architecte
- les personnes et organismes qui l’ont demandé :
  - Monsieur et Madame O. MORENO-DELFOSSÉ

**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 trois 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 bien se situe dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;

Vu les permis d'urbanisme n° 636 et n° 133 (DB636/1954 et DB133/2016) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates des 14/12/1954 et 12/05/2016, qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - la construction d'une annexe semi-enterrée, sur trois niveaux, en zone latérale ;
  - le remplacement des châssis ;
  - l'isolation de la façade arrière ;
  - l'implantation d'une citerne d'eau de pluie en zone latérale ;
  - la pose des panneaux photovoltaïques sur la toiture principale du bâtiment ;
  - l'abattage d'un arbre ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation est acceptable :
  - le projet vise la construction d'un volume semi-enterré à toit plat, en zone latérale ;
  - ce volume est situé en retrait de 1,45 m par rapport à la façade avant, afin d'atténuer son impact et de distinguer le volume du bâtiment principal de celui de l'extension ; que celle-ci est positionnée en biais afin d'orienter l'annexe vers le jardin ;
  - il permet d'aménager un atelier semi-enterré au rez-de-chaussée, d'agrandir la cuisine au premier étage et d'aménager une chambre supplémentaire au deuxième étage ;
  - en situation existante, la maison possède 4 chambres ;
  - la hauteur de l'extension présente  $\pm 7,18$  m par rapport au niveau du sol du jardin ;
  - le projet propose un gabarit R+2, soit trois étages munis d'un toit plat ;
  - la zone latérale respecte les 3 m de zone non aedificandi par rapport à la limite mitoyenne gauche ; que cette zone est perméable ;
  - l'extension s'étend donc sur toute la hauteur du bâtiment principal ;
  - le voisin de gauche possède également une extension en façade arrière et sur une partie de la façade latérale ; que cette extension s'étend uniquement sur le rez-de-chaussée ;
  - la hauteur de l'annexe rompt le profil de gabarit acceptable par rapport à l'environnement immédiat du projet ;
  - le gabarit du projet est très important et fortement visible depuis l'espace public ;
  - le projet ne s'intègre pas dans l'environnement bâti ;
  - il porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
  - ces aménagements sont de nature à modifier les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier ;
  - un permis d'urbanisme a été délivré en 2016 pour l'extension en façade latérale ; que le projet visait l'extension de la maison sur deux étages ; que ces travaux n'ont jamais été réalisés ;
  - afin de mieux intégrer le projet dans l'environnement, il y a lieu de diminuer le volume du projet en supprimant le dernier étage ;

- au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable moyennant la suppression du dernier étage de l'extension ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
  - article A.6 : matériaux de parement ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'annexe sera revêtue d'un bardage en bois brûlé ;
  - le volume principal du bâtiment est en briques de teinte brune ;
  - le bois ne fait partie des matériaux de parement acceptables dans le Quartier de l'Europe ; qu'il est cependant autorisé en surface restreinte ;
  - le gabarit de l'extension est important comparé à la taille de la maison ; que la mise en place d'un parement en bois brûlé sur toutes les façades de l'annexe ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade ;
  - en réduisant son gabarit, le choix des matériaux sera moins impactant ;
  - cela permettra de distinguer le volume du bâtiment principal de celui de l'annexe ;
  - l'utilisation en surface restreinte du revêtement en bois permettra d'intégrer davantage le nouveau volume dans la zone latérale et la zone des cours et jardins ;
  - le langage des matériaux entre la brique de ton brun et le bois brûlé s'harmonisent bien en termes de couleur ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- que la maison fait partie d'un ensemble architectural composé de trois maisons présentant les mêmes caractéristiques architecturales ;
- que le projet prévoit le remplacement des châssis existants en P.V.C. de teinte blanche par des châssis en aluminium de teinte noire, le P.V.C. n'étant pas un matériau durable ni esthétique ; que les châssis de l'annexe seront également en aluminium de teinte noire ;
- que la porte d'entrée en bois de teinte blanche et la porte de garage en aluminium de même teinte seront peintes en noir ;
- que ces matériaux et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
- qu'il est proposé une toiture verte sur la toiture plate de l'extension ;
- qu'afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, le projet vise l'isolation de la façade arrière ;
- que la façade avant ne sera pas modifiée ;
- que le projet vise également l'implantation d'une citerne d'eau de pluie de 2500 litres ; que l'eau de pluie sera utilisée en cave pour les machines à laver et pour l'arrosage et le nettoyage du jardin ; qu'il y a lieu d'étudier la déconnexion du trop-plein du réseau d'égouttage ;
- que le relief du sol n'est pas modifié ;
- que ces travaux améliorent le confort et l'habitabilité de l'habitation ;
- que le projet vise également l'abattage d'un arbre situé en zone latérale ;
- qu'il s'agit d'un cerisier de  $\pm 9$  m et mesurant  $\pm 0,70$  m de circonférence à 1,50 m du sol ;
- que l'abattage de l'arbre est nécessaire à la réalisation du projet d'extension ;
- que la parcelle comporte plusieurs arbres à haute tige maintenus ;
- qu'un cerisier sera replanté sur la parcelle en compensation de celui qui a été abattu ;

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

Vu les réclamations introduites portant sur :

- l'impact du gabarit du projet dans le Quartier de l'Europe ;
- l'impact de la toiture plate de l'annexe qui se situe au-dessus de la corniche existante et qui rompt l'harmonie du groupe de 3 maisons ;
- l'impact de l'implantation de la construction en façade latérale sur les voisins de gauche (n°17) ;

- l'impact de la forme en biais de la construction qui la rend asymétrique par rapport à la construction existante ;
- l'impact des vues plongeantes vers le voisins situés au n°17 ;
- l'impact de la répartition des pièces du projet sur la vie privé des voisins situés au n°17 ;
- l'impact du choix du matériaux de parement proposé pour l'annexe et leur intégration dans l'environnement ;
- l'impact de la construction et de l'abattage du cerisier qui porte atteinte à la végétalisation existante ;

**Considérant :**

- que le gabarit du projet sera réduit afin de proposer un gabarit similaire au bâtiment voisin ;
- que la hauteur de la toiture plate de l'extension sera réduite ; que la toiture sera non accessible ; qu'il est proposé une toiture verte sur la toiture plate de l'annexe ;
- que la zone latérale respecte les 3 m de zone non aedificandi par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
- que la forme en biais du projet suit la forme de la parcelle ; que cette forme s'intègre harmonieusement dans l'environnement ; qu'elle ne dénature pas l'ensemble architectural des trois maisons ; que cela permet d'orienter l'annexe vers le jardin ; que le projet permet une circulation fluide entre le bâtiment existant et l'annexe projetée ;
- que les prescriptions du Code Civil en termes de vues droites sont respectées ;
- que le langage des matériaux entre la brique de ton brun et le bois brûlé s'harmonisent bien en termes de couleur ; que cela permettra de distinguer l'annexe du bâtiment principal ; que le bois brûlé s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
- qu'un écran végétal sera prévu en zone latérale et la replantation d'un arbre en zone de cours et jardins ; que celui-ci permettra d'éviter les vues plongeantes vers les voisins de gauche ;

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

- réduire le volume de l'extension en supprimant le dernier étage ;
- intégrer des nichoirs dans le volume de l'annexe ;
- déconnecter le trop plein du réseau d'égouttage (infiltration en fond de parcelle) ;
- prévoir un écran végétal en zone latérale et la replantation en zone de cours et jardins d'un arbre feuillu d'une force minimale 10/12 et d'une hauteur potentielle à l'âge adulte de 10 mètres ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral, est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article A.6 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe en ce qui concerne les matériaux de parement, est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

