

**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
    - 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 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 : CODELAM S.A. représentée par Madame Delphine HOMMELEN
- sur la propriété sise : Tir aux Pigeons 70
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et régulariser l'habitation unifamiliale 3 façades

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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- la demanderesse : Madame Delphine HOMMELEN pour la S.A. CODELAM
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Gaëlle VAN TUYKOM, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Madame Marie-France ROBINET
  - Monsieur Laurent LEJEUNE

**DECIDE à huis clos :**

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

## Considérant :

- que le projet vise à étendre, à transformer et à régulariser l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle 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 régularisation porte sur :
  - l'agrandissement en profondeur du garage ;
  - la création d'un escalier menant du 1<sup>er</sup> étage vers les combles ;
- que le projet porte sur :
  - l'extension au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - l'aménagement des combles en une chambre et une salle de douche ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
  - la pose de 2 velux dans le versant arrière de la toiture ;
  - la pose d'un enduit de ton blanc sur isolant sur la façade latérale et la façade arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
  - la pose d'un bardage en bois sur isolant pour l'extension au rez-de-chaussée ;
  - l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage ;
  - l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 5000 L ;
- 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 hauteur de l'extension présente 3,20 m par rapport au niveau du sol ;
  - la hauteur sous plafond intérieure est de 2,58 m ; que le minimum prescrit est une hauteur de 2,50 m ;
  - la hauteur totale de l'extension résulte des prescriptions actuelles d'isolation et de hauteur intérieure ;
  - l'apport d'éclairage naturel est optimisé par les nouvelles grandes baies vitrées ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - elle concerne la nouvelle chambre 4 dans les combles et porte sur 3,25 m<sup>2</sup> ;
  - il y a lieu de placer un velux supplémentaire afin de supprimer la dérogation ;
- que l'extension permet d'agrandir la superficie du rez-de-chaussée sur une profondeur de 3 m maximum ;
- que le nouveau mur mitoyen est plus profond de 82 cm et plus haut de 1,49 m par rapport au mur de séparation existant ;
- qu'au niveau du 1<sup>er</sup> étage, l'extension existante en toiture est prolongée sur toute la longueur de la façade ;
- que cela permet l'agrandissement du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ; que le niveau de corniche existant est maintenu ;
- que la toiture plate de l'extension au 1<sup>er</sup> étage est aménagée en toiture végétalisée non accessible du côté de l'habitation mitoyenne gauche sur une largeur de 3 m ; que le reste est aménagé en terrasse munie de bacs à plantes et d'un garde-corps ; que ce garde-corps empêche l'accès à la toiture végétalisée ;
- que les prescriptions du Code civil en matière de vues droites sont respectées ;
- que les nouveaux châssis en façade arrière sont prévus en aluminium de ton anthracite ;
- que la toiture est remplacée par des tuiles de ton gris anthracite, similaire à l'existant et isolée par l'extérieur ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que le projet prévoit une citerne de 5000 L avec la récolte des eaux dans une citerne avec trop-plein infiltré sur la parcelle ;
- que le bien contient un arbre remarquable (savonnier de Chine) repris à l'inventaire du patrimoine naturel ;
- qu'il faudra veiller à conserver et à protéger cet arbre pendant la chantier ;

- que le projet améliore le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que les interventions sont situées en façade arrière, non visibles depuis l'espace public ; Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 03/05/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- l'impact négatif sur la maison mitoyenne , que ce soit en termes de (disproportion de) volumes, de luminosité/ensoleillement et de perte d'intimité ;
- la suppression de la symétrie et l'harmonie générale en intérieur d'ilot entre les 2 maisons mitoyennes, telle que pensée et validée par l'urbanisme ;
- l'impact majeur en termes d'ensoleillement sur la terrasse et de la luminosité des pièces de vies dû à la rehausse du mur existant entre les 2 terrasses ;
- un certain nombre de mesures précises absentes ou illisibles sur les plans : quid des matériaux, finitions et prise en charge ;
- l'utilisation de la terrasse sur l'extension qui générera une vue directe sur la terrasse voisine et les pièces de vie et une vue plongeante sur le jardin voisin ;

Considérant :

- qu'en termes de profondeur, le projet respecte la prescription de profondeur du titre I, chapitre 2, article 4 du R.R.U. : « lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine » ;
- que la hauteur dépend de la hauteur intérieure minimale et des normes d'isolation actuelle à respecter ;
- que la façade arrière est située au Sud-Est ;
- que la terrasse au 1<sup>er</sup> étage est située à minimum 1,90 m de la limite mitoyenne gauche et respecte les prescriptions du Code Civil en matière de vues droites ;
- que celle-ci est située au niveau d'une chambre qui est un espace de nuit ;
- qu'afin de proposer une zone non accessible ayant une surface plus grande que celle de la terrasse, il y a lieu de réduire la terrasse de 1 m de largeur ;
- que la symétrie en façade avant, visible depuis l'espace public, est maintenue ;
- que de nombreuses extensions diverses sont présentes dans l'environnement immédiat de l'habitation ;

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

- **placer un velux supplémentaire dans la chambre 4 des combles afin de supprimer la dérogation à l'éclairage naturel ;**
- **réduire la terrasse du 1<sup>er</sup> étage d'1 m en largeur ;**

**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 dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La Commission,

Les membres,



Le Président,

