

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 septembre 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

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
- 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 Nicolas MALCORPS et Madame Monica RZEMIENIEWSKI
- sur la propriété sise : Avenue des Cinq Bonniers 11
- 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 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- le demandeur :
  - Monsieur Nicolas MALCORPS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Anne AUDOUSSET, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Madame Ani GRIECO
  - Monsieur Napoléon BALCELLS-RUIZ

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;

Vu le permis d'urbanisme DB286/1958 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 22/08/1958 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
  - l'extension du bâtiment en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée ;
  - l'agrandissement en profondeur de l'annexe existante du premier étage sur la nouvelle extension du rez-de-chaussée ;
  - l'agrandissement de la terrasse existante au premier étage ;
  - l'isolation par l'extérieur des façades ;
  - l'isolation de la toiture ;
  - la modification de la toiture par la création de deux lucarnes sur chacun des versants de la toiture ;
  - l'aménagement des combles en une chambre supplémentaire, deux bureaux et un dressing ;
  - la pose des panneaux solaires sur le versant arrière de la toiture principale du bâtiment et sur la toiture des lucarnes ;
  - le remplacement des châssis des fenêtres et de la porte, en façade avant ;
  - la modification de la zone de recul et l'installation d'un groupe extérieur de pompe à chaleur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
  - le projet prévoit l'extension du bâtiment en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage ;
  - la dérogation concerne la hauteur de la toiture de cette extension ; que celle-ci dépasse d'environ 0,80 m la hauteur du bâtiment voisin le plus haut (n°13) ;
  - la toiture plate de l'extension sera isolée et végétalisée ;
  - cela permettra d'améliorer le confort et les performances énergétiques du bâtiment ;
  - le voisin mitoyen possède une véranda sur deux étages ; que le profil du volume de la véranda est en pente ; que le mur mitoyen suit cette pente ; que le mur mitoyen avec le voisin n°13 sera donc rehaussé en moyenne de 80 cm ;
  - l'extension s'aligne en profondeur avec l'annexe du voisin mitoyen de droit (n°13) ;
  - cette rehausse est minime et ne porte pas atteinte au voisinage ;
  - cela permet de conserver la cohérence du volume intérieur avec les espaces existants en termes de hauteur sous plafond ;
  - le projet améliore l'habitabilité de la maison et permet d'avoir des espaces de jour plus spacieux et confortables ;
  - la dérogation est dès lors acceptée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la dérogation concerne l'installation d'un groupe extérieur de la pompe à chaleur dans la zone de recul, non conforme au Titre I du R.R.U. ;

- les zones de recul ne comportent pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée du bâtiment tels que les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;
- la pompe à chaleur sera implantée à 0,43 m par rapport à la limite mitoyenne gauche, à 0,63 m par rapport au trottoir et à environ 1,30 m par rapport à la façade avant ; que son hauteur sera d'environ 1 m ;
- qu'elle sera munie d'un caisson acoustique et masquée par un muret de bordure et par la végétation ;
- qu'un tel dispositif est de nature à générer des nuisances sonores dans un contexte bâti contraint ;
- qu'il convient d'intégrer ce dispositif dans un volume fermé, acoustiquement isolé et à distance des mitoyens ;
- qu'il serait préférable d'intégrer le module extérieur de la pompe à chaleur dans le volume bâti ;
- au vu de ce qui précède, la dérogation n'est pas acceptée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable :
  - le projet vise l'aménagement d'une salle de jeux, au niveau du rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment ;
  - qu'en situation existante, cet espace était utilisé comme une buanderie ;
  - la dérogation concerne la hauteur sous plafond de cet espace ; que celle-ci est de 2,12 m, non conforme au Titre II du R.R.U. ; que la hauteur minimale autorisée est de 2,20 m ;
  - le déficit est minime et ne nuit pas à l'habitabilité de l'espace ;
  - cet aménagement permet d'avoir un espace de jour en lien direct avec le jardin ; que la salle de jeux s'ouvrira vers le jardin ;
  - le projet améliore l'habitabilité et le confort du bâtiment ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptée ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que la demande porte également sur la pose des briquettes de teinte rouge sur isolant sur les façades du bâtiment ; que les briques existantes seront enlevées afin de coller l'isolant sur la façade ;
- que la façade des voisins mitoyens sera dépassée de 11 cm ;
- que la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum d'environ 5 m ;
- que l'isolation n'empiète pas sur la voirie publique ;
- que l'isolation des façades permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- qu'en façade avant, le soubassement en pierre bleue sera rehaussé d'environ 0,20 m ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte à l'esthétique des façades ;
- que l'encadrement des portes et des fenêtres en pierre de France et la forme arrondie des châssis seront simplifiés et remplacés par un encadrement rectangulaire en pierre bleue ;
- que le projet porte également sur l'isolation et la modification du volume de la toiture par la création de deux lucarnes sur chacun des versants de la toiture ;
- que la toiture sera isolée et recouverte des tuiles de teinte rouge, identique à l'existant ;
- que celle-ci se situe en retrait par rapport aux façades et par rapport aux limites mitoyennes ;
- que cela permettra d'aménager les combles en une chambre supplémentaire, deux bureaux et un dressing ;
- que l'habitabilité des espaces est conforme au Titre II du R.R.U. ;
- que le projet optimise les espaces et répond aux besoins actuels des habitants ;
- que les lucarnes sont prévues en bardage de teinte grise ;
- que les lucarnes s'intègrent harmonieusement sur les façades et dans l'environnement ;
- que le projet est l'occasion d'intégrer des nichoirs dans les nouveaux parements et toitures ([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 le projet vise également le remplacement des châssis des fenêtres et des portes en façade avant ;
- que les châssis existants en bois de teinte blanche seront remplacés par des châssis en P.V.C. de profil mouluré et texturé bois de type Elegant Origin de Deceuninck, de teinte anthracite ;

- que la porte d'entrée en bois de teinte blanche sera remplacée par une porte en bois de teinte anthracite ;
- que la porte de garage en bois de teinte blanche sera remplacée par une porte sectionnelle en P.V.C., texturé bois de teinte anthracite ;
- que plusieurs maisons du tronçon de la rue possèdent des châssis de teinte foncée ;
- que le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale ;
- qu'un échantillon a été présenté lors de la Commission de Concertation ; qu'il en ressort que les châssis proposés sont qualitatifs et ne dénaturent pas l'esthétique de la façade ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité du bâtiment ;
- que des panneaux photovoltaïques sont prévus dans le versant arrière de la toiture principale et sur le toit de deux lucarnes ;
- qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- que la demande porte également sur le prolongement de la terrasse au premier étage, en façade arrière, sur la profondeur de la nouvelle extension au rez-de-chaussée ;
- que la terrasse existante n'est pas conforme au Code civil en termes de respect des vues droites ;
- que le projet prévoit, en accord avec le voisin mitoyen, la rehausse du mur mitoyen de droite (n°9) de 0,20 m et son prolongement sur toute la profondeur de la terrasse ; que la hauteur de celui-ci sera donc de 1,90 m ;
- que cela permettra de respecter les prescriptions du Code civil en matière de vues droites au niveau de la limite mitoyenne droite ;
- que le projet ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que le projet intègre une citerne d'eaux pluviales ;
- qu'il convient de préciser leur réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) et d'infiltrer le trop-plein sur la parcelle sans connexion au réseau d'égouttage ;
- que le bien se situe dans une zone où des espèces protégées (fauvette, martinet) sont observées ;
- qu'avant tous travaux, il convient de faire vérifier par un écologue l'éventuelle présence de telles espèces ou de leur abri et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature (via : [biodiv@environnement.brussels](mailto:biodiv@environnement.brussels)) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu les 3 réclamations portant sur :

- l'impact de l'extension de la terrasse par rapport aux voisins mitoyens en termes des vues et luminosité ;
- les travaux de rehausse et d'isolation du mur mitoyen ainsi que les détails avec une implication sur le bâtiment voisin devront se faire en concertation entre les voisins et à la charge unique des demandeurs ;
- l'impact de l'esthétique de la façade avant et de la lucarne qui dénature l'aspect de la rue ;

Considérant :

- que le mur mitoyen ne sera rehaussé que de 20 cm ; que la hauteur totale de celui-ci sera de 1,90 m par rapport au niveau de la terrasse ;
- que cette hauteur est nécessaire afin de respecter le Code Civil en matière des vues droites ;
- que l'annexe II a été envoyée par recommandée aux deux voisins mitoyens afin de les avertir d'un travail sur les murs mitoyens ;
- que l'enquête publique a permis aux voisins mitoyens de prendre connaissance des plans de la demande de permis d'urbanisme ;
- qu'ils ont eu l'opportunité de nous faire connaître les observations à la présente demande ;
- que le projet vise l'isolation des façades par la pose des briquettes de teinte rouge ; que cela améliorera les performances énergétiques du bâtiment ;
- qu'en situation existante, le parement de la façade est en briques de teinte rouge ; que ce matériau et cette teinte sont en harmonie avec les matériaux existants de la façade et respectent l'esthétique générale du quartier ;
- que les lucarnes projetées sont conformes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;

- qu'en façade avant, les châssis des lucarnes s'alignent avec les châssis existants et créent un ensemble harmonieux ;
- que les modifications apportées en façade avant ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère architectural du bâtiment ;
- que la façade avant s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;

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

- faire vérifier avant travaux la présence d'espèces protégées ou de leurs abris et, le cas échéant, solliciter une dérogation auprès de BRUXELLES ENVIRONNEMENT ;
- intégrer des nichoirs dans l'enveloppe bâtie ;
- intégrer le groupe de pompe à chaleur dans un volume fermé et acoustiquement isolé ;
- infiltrer le trop-plein de la citerne sur la parcelle et préciser la réutilisation des eaux pluviales (WC, entretien, laverie) ;

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 dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'aménagement et l'entretien des zones de recul, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la hauteur sous plafond, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

