

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 décembre 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Monsieur Georges DALLEMAGNE, 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
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- 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 Cornélie OORTHUYS
- sur la propriété sise : Avenue Grandchamp 57
- qui vise à exécuter les travaux suivants : 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 qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- la demanderesse : Madame Cornélie OORTHUYS
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 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 demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
  - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu les permis d'urbanisme n° 51 et n°114 (DB51/1928 et DB114/2001) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates des 29/02/1928 et 23/04/2001 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
  - l'ajout d'un sas d'entrée en façade avant ;
  - l'extension du bâtiment en façade arrière, au niveau du premier étage ;
  - la construction d'une lucarne en façade arrière ;
  - l'aménagement des combles en une chambre supplémentaire ;
  - le remplacement du revêtement de toiture en tuiles de teinte orange par des tuiles céramiques de teinte grise ;
  - le remplacement des menuiseries ;
  - la pose des panneaux photovoltaïques sur la toiture principale du bâtiment ;
  - le réaménagement intérieur des espaces ;
- que le projet porte sur :
  - la remise en état du garage et la modification de la zone de recul et de la zone latérale afin de permettre l'accès au garage ;
  - la remise en état de la terrasse autour de la piscine située en zone de cours et jardins ;
- 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 est acceptable :
  - la dérogation concerne l'éclairage naturel de la chambre 1 et de la chambre 5 ;
  - qu'en situation existante, la chambre 1 située au premier étage a été agrandie en ajoutant un volume en façade arrière, au niveau de la terrasse ;
  - l'éclairage naturel de la chambre 1 est de 3,3 m<sup>2</sup> pour une superficie de 35,8 m<sup>2</sup>, non conforme au Titre II du R.R.U. ; que l'éclairage naturel requis est de 7,16 m<sup>2</sup> ;
  - la dérogation est engendrée uniquement par les superficies extrêmement grandes de la chambre ;
  - la fenêtre ajoutée en façade arrière s'intègre harmonieusement sur la façade ; qu'il n'y a pas lieu de la modifier ;
  - l'éclairage naturel de la chambre 5 aménagée dans les combles est de 2,7 m<sup>2</sup> pour une superficie de 18,5 m<sup>2</sup>, non conforme au Titre II du R.R.U. ; que l'éclairage naturel requis est de 3,7 m<sup>2</sup> ;
  - qu'à l'origine cette chambre était un grenier ;
  - qu'une lucarne a été construite en façade arrière au niveau de cette nouvelle chambre afin d'améliorer son habitabilité ;
  - la chambre est orientée sud-est et bénéficie d'un ensoleillement direct une grande partie de la journée ;
  - la chambre est qualitative de par sa surface, sa hauteur sous plafond et son orientation ;
  - le déficit en éclairage naturel est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 3 façades de style cottage construite par l'architecte J. Emonts en 1928 ;
- que le bien présente des caractéristiques architecturales d'une grande qualité patrimoniale ;

- que la régularisation concerne la modification de la façade avant ;
- que l'entrée principale contenait à l'origine une loggia ; que celle-ci a été fermée par une porte centrale avec des châssis latéraux, afin de créer un sas d'entrée ; qu'il s'agit d'un volume de 4,7 m<sup>2</sup> ;
- que la porte centrale est une ancienne porte intérieure du bâtiment et forme ainsi une harmonie avec le bien ;
- que les châssis latéraux ne suivent pas le cintrage de l'arc et ne respectent ainsi pas le style pittoresque du bien ;
- que ces travaux ont eu lieu en 1982 ;
- que la création de ce sas permet d'éviter des courants d'air ;
- que le sas s'aligne avec l'arche en brique de la façade avant ;
- que le sas est composé de menuiseries en bois de teinte blanche et de surface vitrée ;
- que cette intervention améliore le confort du bien ;
- que les menuiseries d'origine en bois ont été remplacées par du bois de teinte blanche ;
- que la division de certains châssis en façade avant a été modifiée ;
- que l'impact de ces modifications est minime et ne porte pas atteinte à l'identité du bâtiment ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- que les châssis s'intègrent parfaitement au bien de par leur modénature, leur matériau et leur teinte ;
- qu'ils améliorent le confort thermique de la maison ;
- que ces modifications s'intègrent harmonieusement sur la façade et ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade ;
- que les caractéristiques stylistiques et architecturales du bâtiment ne seront pas dénaturées ;
- que la régularisation porte également sur l'extension du bâtiment en façade arrière, au niveau du premier étage et de la toiture ;
- que la lucarne se situe en retrait de 4m par rapport à la façade arrière ;
- que celle-ci s'intègre au bâtiment de par les matériaux et la teinte ;
- que ces travaux ont permis d'améliorer l'habitabilité du bâtiment ;
- que selon les orthophotoplans, ces transformations datent d'avant 1996 ;
- qu'aucune réclamation n'a pas été introduite à ce jour ;
- que la toiture d'origine proposait des tuiles de teinte orange et des ardoises grises pour la tourelle ;
- que le revêtement de la toiture a été modifié, en remplaçant les tuiles oranges par des tuiles grises ;
- que les ardoises de la tourelle ont été maintenues ;
- que ce changement de teinte des tuiles a permis d'obtenir une harmonie esthétique des toitures ;
- que des panneaux solaires ont été installés sur le versant Sud et Est de la toiture ;
- que ceux-ci sont fixés parallèlement à la toiture avec une hauteur maximale de 20 cm par rapport au plan de la toiture existante ;
- que les panneaux solaires installés sur le versant Sud de la toiture sont légèrement visibles depuis l'espace public ; qu'ils sont situés en retrait par rapport à la façade avant ;
- que la teinte de ceux-ci est similaire à la teinte de la toiture , ce qui permet une uniformité chromatique ;
- que les panneaux photovoltaïques sont installés de manière harmonieuse sur les deux versants de la toiture ;
- qu'en situation existante, le garage d'origine situé en zone latérale droite est utilisé en tant que local à vélos ;
- que l'allée d'accès au garage en dalles de béton d'origine a été remplacée par des zones plantées ;
- que les zones plantées empêchent l'accès vers le garage existant ;
- que la maison ne dispose dès lors plus d'un garage ;
- que l'aménagement existant permet le stationnement de véhicules en zone latérale, ce qui n'est pas autorisé ;
- que le projet vise à rétablir le garage d'origine ;
- que la zone de recul et latérale sera modifiée en conséquence afin de permettre l'accès au garage ;
- que les zones plantées empêchant l'accès au garage seront remplacées par du gravier sur une largeur de 2,50 m ; que l'accès en pavés en pierre naturelle sera conservé ;
- qu'en situation existante, les surfaces perméables en zone de cours et jardins ne correspondent pas aux surfaces indiquées dans le permis d'urbanisme de 2001 ;
- que la zone de cours et jardins a subi une forte augmentation de son imperméabilisation ;

- que le permis de 2001 permettait l'imperméabilisation de 294,2 m<sup>2</sup> au lieu des 377,7 m<sup>2</sup> de fait ;
- qu'une surface imperméable de 83,7 m<sup>2</sup> supplémentaire a été aménagée ;
- que la parcelle fait une taille de 705 m<sup>2</sup> et que moins de 50 % de la parcelle est perméable ;
- que cela porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
- que le projet propose d'augmenter les surfaces perméables de la parcelle ;
- qu'une surface de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface dallée sera remplacée par du gazon ;
- que cet aménagement permettra de réduire la surface imperméable de la parcelle à 345 m<sup>2</sup>, avec un taux d'imperméabilisation de 0,49 ;
- que les aménagements de la zone des cours et jardins ont été rétablis en grande partie ;
- qu'uniquement l'accès en dalles en pierre permettant l'accès entre l'abri de jardin et la terrasse a été conservé ;
- que le projet améliore le taux d'imperméabilisation de la zone de cours et jardins par rapport à la situation existante en se rapprochant des superficies imperméables autorisées lors du permis de 2001 ;
- qu'une toiture verte extensive a également été ajoutée sur la toiture plate de l'extension du premier étage ;
- que la toiture verte existante a une taille d'environ 16 m<sup>2</sup> ;
- que cela participe à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- qu'une citerne est mentionnée en situation de droit et non reprise en situation existante et projetée ;
- qu'il y a lieu de vérifier son existence et, le cas échéant, de la réhabiliter ou d'en rétablir une avec réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, laverie...) et infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que malgré les incohérences volumétriques et esthétiques entre les plans d'origine et la situation de fait, les modifications apportées s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques stylistiques du bien ;
- que l'habitabilité du bâtiment a été améliorée ;
- que les régularisations ne portent pas atteinte à l'ensemble architectural du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/11/2024 au 09/12/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- réhabiliter la citerne de droit ou en rétablir une avec réutilisation des eaux à des fins domestiques et infiltration du trop-plein sur la parcelle ;

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du R.R.U. concernant l'éclairage naturel est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

