

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 21 décembre 2023 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
 - 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 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 : Madame Malgorzata PIECHA et Monsieur Attilio GAMBARDELLA
- sur la propriété sise : Avenue des Cattleyas 47
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 :

- les demandeurs : Madame Malgorzata PIECHA et Monsieur Attilio GAMBARDELLA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Annalisa CALLEGHER, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

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

Vu le permis d'urbanisme octroyé le 15/09/2016 (DB263/2016) par le Collège des Bourgmestre et Echevins concernant l'extension et l'agrandissement de l'habitation unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que ce permis a autorisé :

- une extension au rez-de-chaussée, aux 1^{er} et 2 étages s'alignant sur le voisin mitoyen droit, le moins profond ;
- la construction d'une terrasse de 74 cm de profondeur au 1^{er} étage en façade arrière, située dans l'alignement du mur mitoyen gauche plus profond, munie d'un escalier et présentant une profondeur totale depuis la façade arrière de 3 m ;
- la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant :

- que le projet vise à étendre et à transformer l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la pose d'un enduit de ton blanc sur isolant sur la façade avant ;
 - la remise en état de la zone de recul conforme à la situation de droit ;
 - la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de la véranda au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - l'aménagement d'un escalier menant du jardin à la terrasse en façade arrière ;
 - l'extension du versant arrière de la toiture ;
 - la rehausse du mur mitoyen gauche au 3^e étage au niveau de la toiture arrière ;
 - la création d'une lucarne dans le nouveau versant arrière de la toiture ;
 - l'aménagement du grenier en 2 chambres et une salle de bain ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 3^e étage en façade arrière ;
 - le placement de 2 velux dans le versant avant de la toiture ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 15 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 4,05 m ;
 - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
 - par ailleurs, le crépis devra être remplacé par des briquettes afin de maintenir un ensemble homogène avec les habitations de l'avenue, hormis le rez-de-chaussée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la nouvelle terrasse (profonde de 2,65 m) munie du nouvel escalier (profond de 2,40 m) présente une profondeur totale de 5,05 m à partir de la façade arrière ;
 - cette profondeur dépasse de manière importante tous les voisins ;
 - cette construction présente un impact au niveau des parcelles voisines car située à proximité de l'angle de l'îlot ;
 - il y a lieu de maintenir la situation actuelle et conforme au permis de 2016 (DB263/2016) ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§2: toiture – lucarne ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne est située à l'alignement de la cheminée mitoyenne gauche ;
 - elle dépasse en profondeur de 2 m la lucarne voisine gauche ;
 - la rehausse du mur mitoyen est effectuée dans la dent creuse entre la lucarne voisine gauche et la cheminée ;
 - la lucarne voisine gauche est construite de mur mitoyen à mur mitoyen ;
 - la lucarne projetée observe un recul latéral par rapport aux axes mitoyens de 1,01 m et un recul par rapport à la façade arrière de 2,94 m ;
 - la lucarne construite contre les 2 murs mitoyens, similaire à celle de gauche, serait un meilleur aménagement de la toiture et de l'habitabilité des combles ;
 - au niveau de la hauteur, elle ne dépasserait pas les 2 murs mitoyens ;
 - le voisin mitoyen droit présente au 3^e étage une toiture plate jusqu'à la façade arrière ; que celui-ci est donc plus profond ;
 - la lucarne sans les retraits latéraux et versants étroits de part et d'autre, serait plus qualitative ;
 - en termes de typologie, cela crée une déclinaison de profondeur au niveau du 3^e étage entre le voisin de droite et le voisin de gauche ;
 - il s'agit de la façade arrière, non visible depuis l'espace public ;
- 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 n'est pas acceptable :
 - la hauteur de la chambre sous combles à 2,30 m est inférieure à la moitié de la surface calculée à partir de 1,50 m de hauteur ;
 - au vu de l'agrandissement de la lucarne en façade arrière, il y a lieu de revoir l'aménagement des combles ;
 - que le noyau de la salle de bain peut être déplacé vers la façade arrière et ainsi proposer une chambre en façade avant respectant les prescriptions du Titre II du R.R.U. en matière d'habitabilité ;
- que la zone de recul est actuellement entièrement minéralisée ; que ces transformations ont eu lieu entre 1987 et 1996
- que la demande porte sur la remise en pristin état ; qu'une zone plantée de part et d'autre des portes seront replacées comme à l'origine de la situation de droit ;
- qu'au niveau de la terrasse de la chambre du 3^e étage en façade arrière, les prescriptions du Code Civil en matières de vues droites sont respectées ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres
- que le projet augmente la minéralisation de la parcelle et modifie la toiture arrière ;
- qu'il y a lieu de proposer une amélioration de la gestion des eaux sur la parcelle ;
- que la déconnexion des DEP arrière avec rejet dans une noue d'infiltration ou récolte des eaux dans une citerne avec trop-plein infiltré sur la parcelle serait bienvenue ;
- que la couverture de la toiture plate de la lucarne devrait être soit végétalisée, soit mise en œuvre avec un matériau à albedo élevé pour éviter la surchauffe ;
- que la lucarne projetée est l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- maintenir la situation actuelle et conforme au permis de 2016 (DB263/2016) pour le balcon et l'escalier en façade arrière ;
- proposer une brique ou une briquette de ton similaire aux briques existantes pour le 1^{er} et 2^e étage en façade avant ;
- aménager une lucarne sur toute la largeur de la façade arrière, de mur mitoyen à mur mitoyen ;
- revoir l'aménagement des combles en proposant une chambre en façade avant respectant les prescriptions du Titre II du R.R.U. en matière d'habitabilité ;
- proposer une déconnexion des DEP arrière avec soit un dispositif de récupération/réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, entretien...) et infiltration du trop-plein sur la parcelle, soit une infiltration des eaux pluviales directement dans un dispositif d'infiltration ;
- intégrer des nichoirs dans la lucarne ;
- proposer la végétalisation ou un matériau à albedo élevé pour la toiture plate de la lucarne ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6§2, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

