

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 mars 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : /
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Oussama AIAD, 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 Mathilde FELSENHART et Monsieur Rodrigo del MARMOL
- sur la propriété sise : Avenue des Cinq Bonniers 10
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénovation et extension d'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 :

- les demandeurs : Madame Mathilde FELSENHART et Monsieur Rodrigo del MARMOL
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Camille PIGEOLET
- 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 a pour objet la rénovation et l'extension d'une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que les travaux portent sur :
 - l'extension sur deux niveaux (rez-de-chaussée + 1^{er} étage) au niveau de la façade arrière ;
 - l'aménagement des combles avec la rehausse de la toiture et l'installation d'une lucarne en façade avant ;

Vu le permis d'urbanisme n°157 (DB157/1958) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 03/05/1958, qui constitue la situation licite connue du bien ;

Considérant :

- que le projet prévoit la mise en œuvre d'une extension parée en bardage en bois horizontal sur deux niveaux en façade arrière ;
- que celle-ci permet d'augmenter les espaces de cave au niveau du rez-de-chaussée et de réaménager le 1^{er} étage ;
- que l'extension s'alignera sur le profil mitoyen le plus profond, en l'occurrence le voisin de droite n° 12 ;
- qu'un escalier est ajouté afin d'assurer l'accès entre les espaces de vie situés au niveau du 1^{er} étage et le jardin ;
- que cet aménagement fait objet d'une dérogation à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre I, art.4 : profondeur ;
- que la dérogation est acceptable, en considérant :
 - qu'elle concerne l'escalier aménagé en façade arrière ;
 - que celui-ci permet de lier les espaces de vies intérieurs avec ceux extérieurs et le jardin ;
 - que cet escalier est conforme au Code civil en termes de vue directe ;
 - qu'il s'agit d'une dérogation sans impact sur les maisons voisines ;
 - que la dérogation est donc plausible ;

Considérant :

- que le 2^{ème} étage est conservé en l'état, excepté la chambre située à l'avant côté gauche qui sera utilisée comme bureau ;
- que la pièce est conforme aux normes d'habitabilité des logements ;
- que le projet prévoit également la rehausse de la toiture en vue d'aménager l'espace sous combles ;
- que la maison est actuellement plus basse par rapport aux 2 maisons voisines ;
- que la nouvelle toiture s'alignera au mitoyen le plus haut en façade avant et arrière ;
- que les combles comporteront ainsi une chambre supplémentaire, une salle de bain et un espace grenier ;
- qu'une lucarne revêtue d'un bardage en bois horizontal et des châssis en PVC de ton vert-sauge sont installés en façade avant ;
- que cet aménagement modifie l'aspect architectural de la maison et interrompt la corniche ;
- qu'il est préférable de déplacer la lucarne dans le versant arrière afin de préserver les caractéristiques architecturales initiales de la maison et la continuité et l'alignement de la corniche avec le voisin le plus haut ;
- que la menuiserie en façade avant en PVC n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- que le PVC n'est pas un matériau durable et qu'il convient d'opter pour un renouvellement en bois ou en aluminium ;
- que cette situation existante de fait ne fera donc pas l'objet d'une régularisation dans la présente demande ;
- que le projet prévoit l'installation d'une citerne de 10m³ en zone de recul dans le jardinet planté ;
- que cette localisation minéralise cette zone de pleine terre ;

- qu'il conviendrait de placer la citerne sous l'extension projetée au rez-de-chaussée et de prévoir l'infiltration de son trop-plein sur la parcelle ;
- que la création de lucarnes est l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour lutter contre le déficit d'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;
- que les travaux entrepris ont pour but de procurer plus de confort et d'améliorer les performances énergétiques du logement ;
- qu'au vu de ce qui précède, et moyennant le respect de(s) condition(s) émise(s) ci-après, le projet s'accordera d'avantage aux caractéristiques urbanistiques et au cadre urbain environnant ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- déplacer la lucarne vers le versant arrière et revoir l'aménagement des combles en conséquence (inverser les espaces), et maintenir le niveau initial de la corniche en façade avant ;
- intégrer des nichoirs dans les rehausses projetées ;
- déplacer la citerne sous l'extension arrière projetée et infiltrer le trop-plein sur la parcelle.

La dérogation à l'article 4 du Titre I, du RRU est acceptée pour les motifs susmentionnés.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

