

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 octobre 2022 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 : Madame Marie-Zoé VAN HAEPEREN
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation

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 Bence KERTESZ et Madame Dorottya KELEN
- sur la propriété sise : Clos des Chats 19
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation et extension de 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'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Thierry WILLEMS, architecte
- 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 à transformer et à étendre l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle et en Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le périmètre du Permis de Lotir 08.05 approuvé par le Collège des Bourgmestres et des Echevins le 15/10/1965 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - H.21 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- que le projet porte sur :
 - la réalisation d'une extension arrière au niveau du bel-étage ;
 - la création d'une terrasse à hauteur de la toiture de la future extension ;
 - la création de 2 lucarnes : une sur le versant avant et une autre sur le versant arrière de la toiture ;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - la modification des façades (châssis, porte de garage, baies, matériaux en partie, ...)
- que la demande déroge au titre I, chapitre 2, article 6 du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) : toiture (dépassement du profil mitoyen le plus bas) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'isolation en sarking permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ;
 - le dépassement en hauteur de la toiture par rapport à la toiture voisine est de 20 cm ;
 - l'isolation en sarking du bâtiment voisin permettra de retrouver un alignement entre toitures ;
 - la lucarne en façade avant présente un retrait de 85cm par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
 - ce retrait inférieur à 1m est dû à l'alignement de la lucarne sur les baies inférieures ;
 - cette dérogation ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant :

- que l'extension projetée en façade arrière permet d'agrandir l'espace de vie principal à hauteur du bel-étage ;
- que l'extension a une profondeur de 145cm ;
- que la construction de cette extension engendre une rehausse du mur mitoyen ;
- que l'augmentation en mitoyenneté représente environ 1m² ;
- qu'une terrasse est proposée à hauteur de la toiture plate de l'extension donnant sur la chambre 1 ;
- que la terrasse est située à 3 mètres de la limite mitoyenne gauche ;
- que la création de 2 lucarnes permet d'améliorer le confort à hauteur des locaux sous combles ;
- que les lucarnes respectent les normes du RRU en termes de gabarits et de hauteurs sous plafond ;
- que la lucarne côté rue s'intègre dans le projet de par son implantation et son alignement avec le volume en saillie au niveau droit de la façade ;
- que la lucarne en façade arrière respecte le RRU en terme de gabarit ;
- que la lucarne déborde par rapport au nu de la façade ;
- que ce débord augmente fortement l'impact de la lucarne par rapport à la façade existante ;
- qu'il serait préférable de proposer une lucarne en recul par rapport à la façade afin de réduire l'impact volumétrique du projet ;
- que certaines baies existantes sont agrandies afin d'augmenter l'éclairage naturel des locaux ;
- que les nouveaux châssis sont en aluminium ;
- que les teintes projetées varient du gris moyen (bardage bois, menuiseries, extension arrière et lucarne) au rouge-brun pour les briques de parement ;
- que les ardoises existantes en gris foncé seront également remplacées par des ardoises de teinte gris moyen ;
- que le garde-corps au niveau de la terrasse est vitré ;
- qu'il y a lieu de proposer un garde-corps vitrés non réfléchissants ;

- qu'une citerne est existante et est fonctionnelle, qu'il convient d'en préciser la capacité et la réutilisation a des fins domestiques (wc ,entretien , ...), ainsi que de prévoir le rejet du trop-plein sur la parcelle ;
- qu'il y a un déficit d'avifaune en région de Bruxelles Capitale ;
- que la construction des lucarnes est l'occasion d'y intégrer des nichoirs ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres, 1 bureau et 1 coin lecture ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

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 Commission,

Les membres,

Le Président,

