

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 juin 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 :
Madame Noémie HENRION et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 Vincent MUNIER
- sur la propriété sise : Rue Jean Deraeck 53
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre 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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Vincent MUNIER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Antoine MUNIER, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Marc KUNDYCKI
 - Monsieur Philippe MASSART

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande a pour objet l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bâtiment a été construit en 1906, qu'il est par défaut, et à titre transitoire, inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que les travaux portent sur :
 - l'extension du rez-de-chaussée ;
 - l'extension du premier étage ;
 - la création d'une lucarne en toiture en façade arrière ;

Vu les permis d'urbanisme n°325 (DB325/1906), n°65 (DB65/1973) et n°7 (DB7/2013) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins respectivement en date du 01/03/1906, du 26/04/1973 et du 15/01/2013, qui constituent la situation licite connue du bien ;

Considérant :

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6§1.1° : ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le volume dépasse de 3,15m le profil mitoyen le plus bas, soit celui du bien N°55 ;
 - le volume est aligné au profil mitoyen le plus haut, soit celui du bien N°51 ;
 - la dérogation porte sur 15cm et est donc minime ;
 - le volume s'intègre dans l'environnement bâti de l'intérieur d'ilot ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6§2 : la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la lucarne présente une largeur de 3,20m ;
 - la largeur totale de la façade arrière est de 3,39m ;
 - la largeur de la lucarne correspond donc à la quasi-totalité de la largeur de façade ;
 - le volume s'apparente plutôt à une rehausse de façade qu'à une lucarne ;
 - ce volume est trop imposant ;
 - de plus, il ne s'intègre pas dans l'intérieur d'ilot ;
 - en effet, aucune autre maison ne présente une rehausse de façade au niveau de la toiture ;
- qu'une extension est proposée au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- qu'elle respecte le RRU en terme de volumétrie ;
- qu'elle augmente l'habitabilité du rez-de-chaussée ;
- qu'une coupole est prévue dans la toiture plate de l'extension ;
- que l'escalier intérieur est modifié ;
- qu'il s'installe le long du mur mitoyen en situation projetée ;
- que les châssis en façade arrière sont en aluminium en situation projetée ;
- que les matériaux en façade arrière sont de couleur bleue ;
- que le châssis et les panneaux de trespa sont bleu foncé au rez-de-chaussée en situation projetée ;
- qu'ils sont bleu au 1er étage en situation projetée ;
- qu'ils sont bleu ciel au dernier étage en situation projetée ;
- que ces couleurs sont peu banales ;
- qu'il y a lieu de prévoir des couleurs déjà présentes sur les façades arrières des maisons avoisinantes ;

- qu'il y a lieu de prévoir un matériau cohérent avec l'intérieur d'îlot en façade arrière (ex : enduit) ;
- qu'il y a lieu de prévoir un projet qui s'intègre à l'intérieur d'îlot en terme de couleur et de volumétrie ;
- que le projet améliore l'habitabilité du bien ;
- que le sol de la parcelle est sablonneux et que la nappe phréatique est à environ 8m de profondeur ;
- que le projet augmente l'imperméabilisation de la parcelle ;
- que la création de nouvelles toitures plates modifie les descentes d'eaux pluviales et offre l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- qu'il conviendrait dès lors de proposer un dispositif de récolte des eaux pluviales avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que la parcelle est située en zone de valeur biologique significative ;
- qu'une végétalisation semi-intensive des toitures plates et l'intégration d'abris pour la petite faune est souhaitée ([https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

Vu la réclamation portant sur :

- l'extension du premier étage qui génère une perte d'éclairage naturel pour la maison voisine et des problèmes d'humidité potentiels ;

Considérant :

- que cette extension s'intègre à l'environnement bâti et augmente l'habitabilité de la maison ;

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

- supprimer la lucarne en façade arrière ;
- pour la façade arrière, prévoir des couleurs similaires aux façades arrières des maisons avoisinantes ;
- pour la façade arrière, prévoir un matériau cohérent avec l'intérieur d'ilot ;
- prévoir une finition esthétique sur le mur mitoyen voisin en accord avec le propriétaire ;
- étudier la végétalisation des toitures plates de manière semi-intensive ;
- étudier la possibilité d'intégrer des nichoirs dans les nouveaux volumes ;

La dérogation à l'article 6§1.1°, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La Commission,

Les membres,

Le Président,

