

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 : /
 - 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
- Madame Florence VANDERBECQ, 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 Mohsen OROJALIZADEH
- sur la propriété sise : Rue François Gay 118
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et étendre la 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 : /
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Tanguy MAISIN, architecte
- les personnes et organismes qui l’ont demandé :
 - Madame Annick CAYOT

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise l'extension et la transformation de la maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle 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 ;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins le 07/11/2005 pour la transformation du rez-de-chaussée et de la toiture ;

Vu la terrasse autorisée dans ce permis d'urbanisme et occupant l'entièreté de la toiture plate du 1^{er} étage ;

Considérant :

- que le projet vise :
 - à rehausser la toiture et la façade avant ;
 - à créer deux lucarnes ;
 - à créer deux chambres dans les combles ;
 - à créer un escalier menant aux combles dans la continuité de l'escalier existant ;
 - à isoler la façade arrière ;
- que le bien actuel est composé comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un espace polyvalent/ jeux ainsi que le garage ;
 - au 1^{er} étage : le séjour et la cuisine ;
 - au 2^{ème} étage : deux chambres, un bureau et une salle de bain ;
- qu'actuellement, le grenier ne permet pas l'aménagement de chambres au vu de sa faible hauteur ;
- que la demande déroge à l'article 6 § 1 et § 2, chapitre II, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne le profil mitoyen et la hauteur de la lucarne arrière ;
 - le profil de la toiture projetée dépasse de 10 cm le profil mitoyen le plus haut ;
 - la lucarne arrière dépasse de 2,40 m le profil du versant de toiture arrière (maximum 2,00 m) ;
- que la dérogation au profil mitoyen est acceptable ;
 - la dérogation ne concerne que 10 cm, elle est minime ;
 - la rue est composée de maisons ayant des hauteurs de profils assez différentes ;
- que la dérogation concernant la hauteur de la lucarne arrière est acceptable :
 - la lucarne sera en recul par rapport au plan de l'extension existante ;
 - la largeur de la lucarne respecte les 2/3 de la largeur de la façade ;
- que la rehausse du profil de toiture avec les deux lucarnes permet d'aménager deux chambres confortables dans les combles ;
- que la création de lucarnes est l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour lutter contre le déficit d'avifaune ;
- que l'isolation de la façade arrière permet l'amélioration des performances énergétiques de l'habitation ;
- que le projet vise également à combler les deux baies non autorisées situées dans le mur mitoyen de fond de parcelle et donnant dans la salle de jeux ;
- que la salle de jeux située à l'arrière du rez-de-chaussée a été autorisée dans le permis du 07/11/2005 ;
- que la rehausse de la façade sera couverte de crépis sur isolant ;
- que le reste de la façade est composé d'un soubassement en enduit gris et d'une brique peinte en gris à partir du 1^{er} étage ;
- que le projet propose une façade trop hétéroclite avec un parement différent aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- que les deux habitations mitoyennes comportent des briques aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- que, de plus, pour l'équilibre et l'harmonie de la façade, il y a lieu de continuer les briques sur la partie rehaussée ;

- que le projet densifie l'occupation de la parcelle et modifie les descentes d'eaux pluviales ;
- qu'il devrait être l'occasion de proposer une amélioration de la gestion de celles-ci sur la parcelle ;
- que la demande améliore le confort et les performances énergétiques du logement ;

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

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique concernant :

- l'existence de deux fenêtres sur le mur de la façade arrière mitoyen avec le n°26 de la rue Paul Lancsweert ; qu'elles ne respectent pas le Code civil en matière de vue ;
- la terrasse située sur la toiture plate à l'arrière de l'habitation ;

Considérant :

- que les deux baies situées dans le mur mitoyen arrière n'ont jamais été autorisées ;
- que ces deux baies seront occultées comme dessiné dans les plans de la situation projetée ;
- que la terrasse a été autorisée dans le permis d'urbanisme précité et délivré le 07/11/2005 ;
- que, néanmoins, cette terrasse ne respecte pas le Code Civil en matière de vue droite ;
- qu'il y a lieu de prévoir un recul d'1,90 m par rapport aux trois limites mitoyennes afin de respecter le code civil en matière de vue et étudier la possibilité de verduriser la zone non accessible (éventuellement au moyen de bacs à plantes) ;

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

- **prévoir un parement en briques en continuité avec celles du 1er étage pour la partie rehaussée de la façade avant ;**
- **prévoir du bois ou de l'aluminium pour les nouveaux châssis en façade avant ;**
- **au niveau de la terrasse, prévoir un recul d'au moins 1,90 m par rapport aux 3 limites mitoyennes afin de respecter le code civil en matière de vue et étudier la possibilité de verduriser la zone non accessible (éventuellement au moyen de bacs à plantes) ;**
- **proposer un dispositif améliorant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récolte et récupération, temporisation) ;**
- **intégrer des nichoirs dans les lucarnes projetées ;**

Les dérogations aux articles 6 § 1 et 6 § 2 du chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

