

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 janvier 2025 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
 - 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 : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- 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 Nina MERTZ
- sur la propriété sise : Avenue du Haras 129
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et aménager 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 Nina MERTZ
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Mariella SELLESLAGH, 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 le projet vise à étendre et à aménager l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- 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 ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension au sous-sol et au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une toiture verte extensive pour la nouvelle extension en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une cour anglaise et d'un escalier menant du sous-sol au jardin en façade arrière ;
 - la suppression d'une chambre au 1^{er} étage ;
 - la création d'un escalier entre le 1^{er} étage et les combles ;
 - l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain dans les combles ;
 - la construction de 2 lucarnes, une dans le versant avant et l'autre dans le versant arrière de la toiture ;
 - l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
 - le remplacement des tuiles de ton rouge par des tuiles de ton anthracite pour la toiture ;
 - le remplacement des châssis en PVC de ton blanc par des châssis en aluminium de ton anthracite ;
 - le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage en bois de ton blanc par des portes en aluminium de ton anthracite ;
 - la pose d'un enduit sur isolant de ton gris clair sur la façade arrière existante ;
 - le réaménagement intérieur ;
- 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 est acceptable :
 - l'extension s'aligne en profondeur avec le voisin mitoyen gauche ; celui-ci a obtenu une permis d'urbanisme pour son extension en 1994 (DB132/1994) ;
 - par rapport au voisin mitoyen droit, l'extension est plus profonde de 4,35 m ; la dérogation porte sur 1,35m ;
 - actuellement, sur la limite mitoyenne droite, dans le prolongement de l'extension existante (qui est profonde de 1,80 m), il existe une haie dense présentant une hauteur plus haute que l'extension de gauche ;
 - la façade arrière est située au Sud-Est et l'impact sur l'ensoleillement variera peu pour le voisin mitoyen droit au vu de la situation existante due à la végétation importante et compacte présente dans le prolongement de son extension ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6: toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de l'extension présente 4,54 m par rapport au niveau du sol ;
 - la hauteur sous plafond intérieure est de 2,80 m ;
 - cela dépasse en hauteur les 2 voisins mitoyens de 51 cm à 44 cm ;
 - afin de réduire le dépassement en hauteur par rapport aux 2 voisins mitoyens, il y a lieu de diminuer la hauteur de l'extension de minimum 30 cm ;
 - il y a lieu de maintenir un minimum de 2,50 m pour la hauteur sous plafond intérieure de l'extension ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation porte sur la chambre au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - cette situation date de l'origine de la construction de la maison ;

- le projet réduit la surface de la chambre par l'aménagement de la salle de bain en façade arrière ;
- la dérogation reste présente mais est diminuée et ne présente plus que 0,24 m² ;
- cela ne porte pas atteinte aux qualités habitables de ce local ;
- que le projet prévoit le réaménagement complet de l'habitation unifamiliale ;
- que le sous-sol est agrandi au profit d'une chambre munie d'une salle de bain ;
- qu'une cour anglaise est créée en façade arrière afin d'apporter de la lumière naturelle en suffisance pour la chambre au sous-sol et pour permettre l'accès extérieur au jardin ;
- que des murs de soutènement sont prévus de part et d'autre de cet aménagement de la cour anglaise ;
- que le nouveau mur mitoyen de l'extension, construit sur la limite mitoyenne droite, est isolé par l'extérieur ;
- qu'afin de prévoir un isolant extérieur sur le mur mitoyen droit et donc sur la propriété voisine, il y a lieu d'obtenir l'accord écrit du propriétaire mitoyen ; qu'à défaut, l'isolant devra être placé à l'intérieur ;
- qu'au niveau de la nouvelle extension, une extraction est prévue sur la toiture plate, à proximité immédiate de la limite mitoyenne droite ;
- que celle-ci doit être située à minimum 2 m des limites mitoyennes ;
- que l'aménagement des combles, munis de 2 nouvelles lucarnes, respecte les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité ;
- que néanmoins, la lucarne dans le versant arrière de la toiture doit s'aligner en hauteur par rapport à la lucarne du versant avant de la toiture ; que cela permet de diminuer l'impact de la lucarne en intérieur d'îlot ; que cela ne modifie pas l'habitabilité de la chambre ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que la teinte rouge des tuiles existantes de la toiture est modifiée par des tuiles de teinte anthracite ;
- que dans l'environnement immédiat du projet, la majorité des toitures et les toitures mitoyennes sont revêtues de tuiles de terre cuite de ton rouge ;
- qu'il y a lieu de maintenir la teinte des tuiles similaire à l'existant ;
- que les châssis et les portes sont remplacées par des menuiseries en aluminium de ton anthracite ;
- que le remplacement de la teinte des châssis et des portes ne porte pas atteinte au quartier ;
- que dans l'avenue, la proposition chromatique des huisseries est variée ;
- qu'une toiture verte extensive est prévue pour la nouvelle toiture plate ;
- que la citerne de 5000L doit être déconnectée du réseau d'égouttage et infiltrer le trop-plein dans le jardin (la nappe est à -22 m et le sol est sableux) ;
- que des nichoirs doivent être intégrés dans la toiture et les lucarnes (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/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 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- diminuer la hauteur de l'extension de minimum 30 cm ;
- aligner la hauteur de lucarne du versant arrière de la toiture à la hauteur de la lucarne du versant avant de la toiture ;
- obtenir l'accord écrit du voisin mitoyen droit concernant le placement de l'isolant sur sa propriété ;
- placer l'extraction de l'extension à minimum 2 m des limites mitoyennes ;
- maintenir une teinte similaire à la teinte des tuiles de terre cuite de ton rouge ;
- déconnecter la citerne de 5000L du réseau d'égouttage et infiltrer le trop-plein dans le jardin ;
- intégrer des nichoirs dans la toiture et les lucarnes ;

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

La dérogation à l'article 6§1, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

