

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 Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - 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 Bettina BRUSS
- sur la propriété sise : Avenue Mostinck 81
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modification d'une habitation 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 Bettina BRUSS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Marie LEBRUN, architecte et Madame Sybil COLLINS, 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 a pour objet la transformation d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que la parcelle 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que les travaux portent sur :
 - la prolongation de la terrasse existante en façade arrière ;
 - l'intervention dans le mur porteur séparant la cuisine et la salle à manger ;
 - l'aménagement des combles et la suppression de l'allège au niveau des ouvertures des lucarnes en façade arrière ;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - le renouvellement de la menuiserie extérieure ;
- que la régularisation porte sur les dimensions des lucarnes avant et arrière ;

Vu le permis d'urbanisme n°111 (DB111/1963) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 18/05/1963 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet consiste en la rénovation d'un maison unifamiliale à 2 façades ;
- qu'au niveau du rez-de-jardin, la terrasse est prolongée d'environ 1m27 par rapport à la situation existante ;
- que celle-ci est située à +/- 60cm par rapport au niveau jardin et à une distance supérieure à 1m90 en fonction des axes mitoyens ;
- qu'au niveau du bel étage, une ouverture est créée dans le mur porteur qui sépare la cuisine et la salle à manger ;
- que cette ouverture permet une circulation plus aisée entre la cuisine et la salle à manger ;
- que le projet déroge au Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) :
 - PPAS, article III.8.a : lucarnes ;
- que le projet déroge au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre I, article 6 : lucarnes (dépassement du profil de la toiture de plus de 2m) ;
 - RRU, Titre II, article 10 : éclairage naturel (espace polyvalent) ;
- que les dérogations au PPAS et au Titre I du RRU (dimensions des lucarnes) sont acceptables en considérant :
 - que les lucarnes construites en façade avant et arrière ont été réalisées avec des dimensions plus grandes que celles prévues dans la situation de droit ;
 - que le PPAS stipule une hauteur maximale d'1m20 au-dessus du versant de la toiture et une largeur ne dépassant pas la moitié de la façade ;
 - que le RRU spécifie que le profil de la toiture peut être dépassé de 2m maximum pour permettre la construction des lucarnes, et que la largeur totale ne dépassant pas les 2/3 de celle de la façade ;
 - qu'il s'agit d'une situation existante datant de la construction de la maison ;
 - que celles-ci demeurent cohérentes avec l'ensemble du bâtiment et donc les dérogations sont acceptables ;
- que la dérogation au Titre II du RRU (éclairage) n'est pas acceptable en considérant :
 - que l'espace des combles sera utilisé comme une pièce polyvalente ;
 - qu'il s'agit d'un local habitable ;
 - que cet étage comporte deux sortes de vitrage : des baies vitrées et des fenêtres de toit ;
 - que la surface d'éclairage naturel est calculée en fonction de celles-ci, à savoir, le 1/12^{ème} pour les fenêtres de toit (éclairage zénithal), et 1/5^{ème} pour les fenêtres verticales (éclairage vertical) ;
 - que la superficie de plancher de la pièce est 77m²90 ;
 - que l'apport en éclairage naturel pour cette pièce est de 56m²60, (surf.écl : (2m²30x5)x2 + (1m²20x5)x2 + (1m²80x12) = 56,6m² de superficie plancher éclairée au lieu 77m²90) ;
 - que cet éclairage naturel est insuffisant ;

- que des solutions peuvent être apportées afin d'augmenter la surface des vitrages pour apporter plus de lumière naturelle ;
- que l'ajout d'une fenêtre de toit (velux 120 x 170cm) apportera l'apport en lumière naturelle requis par le RRU ;

Considérant :

- que la toiture du bâtiment sera également isolée par l'extérieur ;
- que la menuiserie extérieure sera renouvelée dans son intégralité à l'identique ;
- qu'une citerne de 3m³ présente en situation de droit n'est plus mentionnée en situation projetée ;
- qu'il y a lieu de la maintenir ou d'en rétablir une, de préciser la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et d'infiltrer le trop-plein sur la parcelle ;
- que la parcelle se situe en zone de développement du réseau écologique bruxellois ;
- qu'il convient de prévoir un revêtement de terrasse en matériaux perméables ;
- que les travaux entrepris ont pour but de procurer plus de confort et d'améliorer l'habitabilité et les performances énergétiques du logement ;
- que le projet s'intègre au cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

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 :

- étendre la surface d'éclaircie des combles par l'ajout d'une fenêtre de toit (velux 120 x 170 cm) ;
- maintenir ou rétablir une citerne de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- proposer un matériau perméable pour la terrasse ;

La dérogation à l'article III.8.a du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) est acceptée pour les motifs cités ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est acceptée pour les motifs cités ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10 du Titre II, du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) n'est pas acceptée pour les motifs susmentionnés.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

