

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 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 : /
  - 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 : Madame Coralie SMETS
    - 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 Mariusz HUBSKI et Madame Ieva PANAVAITE
- sur la propriété sise : Drève de Nivelles 37
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer 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 10 réclamations ou observations ont été présentées dont une pétition comprenant 19 signatures ;

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

- les demandeurs : Monsieur Mariusz HUBSKI et Madame Ieva PANAVAITE
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Cezary KOTOWICZ, architecte
- les personnes et organismes qui l’ont demandé :
  - Monsieur Joaquin CALVO DE NO
  - Maître Thomas QUINTIN
  - Madame Janice VAN SEBROECK
  - Monsieur et Madame Yiannis et Christina IOANNOU et PANTAZI
  - Madame Nicole PLISNIER
  - Monsieur et Madame David et Joanne ALFORD

**DECIDE à huis clos :**

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

## Considérant :

- que le projet porte sur l'extension et la transformation de la maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du 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 la demande se situe dans le périmètre du Règlement Zoné « Quartier de l'Europe » ;
- que les travaux portent sur :
  - la modification de la forme de la toiture en redressant le pignon ;
  - la création d'une lucarne dans le versant avant et une lucarne dans le versant arrière ;
  - la construction d'une extension enterrée en zone latérale pour créer un abri vélo ;
  - la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage en gardant la distance de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
  - le déplacement de la cage d'escalier et la prolongation de celui-ci jusqu'aux combles ;
  - la modification de l'implantation de l'escalier extérieur en zone latérale menant au jardin arrière ;
  - le placement d'une citerne d'eau pluviale 5000L ;
  - l'isolation des façades par l'extérieur (14cm) ;
  - le changement des châssis PVC blanc en aluminium gris anthracite et la mise en peinture gris anthracite de la DEP et des corniches ;
  - la création d'un soubassement sur toute la partie rez-de-chaussée de la façade ;
  - la modification des baies en façade latérales ;
- que la demande déroge au Règlement régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 6 :
  - profil de toiture de l'annexe arrière projetée ;
  - la lucarne arrière dépasse de plus de 2m le profil de la toiture ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables :
  - le nouveau volume (rez + 1er) est trop imposant et implique une perte d'ensoleillement pour les voisins ;
  - dans la rue, on ne retrouve aucune extension au 1er étage ;
  - les maisons étant assez basses, la proportion du volume projeté est trop importante (par rapport au bâti existant) et écrase la maison existante ;
  - la lucarne arrière est disproportionnée par rapport au gabarit de la maison ;
- que la demande déroge au Règlement communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) : A3, c) implantation en zone latérale ;
  - l'abri pour vélo se situe dans les 3m par rapport à la limite mitoyenne ;
- qu'au vu de l'ampleur du projet, la dérogation telle que demandée n'est pas acceptable ;
- que, de plus la construction en zone latérale est contraire au point 3 des prescriptions du cahier des charges principales ;
- que la terrasse prévue au 1<sup>er</sup> étage sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée apporte des nuisances aux voisins au niveau des vues ;
- que le projet vise également à créer une lucarne dans le versant avant ainsi qu'une terrasse dans la toiture ;
- qu'on ne retrouve pas de lucarne dans le versant avant dans le quartier ;
- que la maison concernée est comprise dans un ensemble de 4 maisons symétriques ;
- qu'il est préférable de maintenir l'aspect des matériaux existant ;
- que cette lucarne dénature la symétrie du groupe des 4 maisons ;
- qu'une terrasse côté rue dans la toiture est étranger au caractère du quartier ;
- que la demande vise également à isoler les façades par l'extérieur et à placer des briquettes rouges et gris foncé au niveau du soubassement ;
- que le soubassement en pierre se retrouve dans plusieurs maisons de la rue et s'inscrit dans le rythme et la composition de l'ensemble des 4 maisons dans lequel se situe la demande ;
- que le nouveau soubassement proposé rompt l'équilibre et la cohérence des 4 maisons ;
- que le projet propose des châssis en aluminium de teinte grise ainsi que la finition sous la corniche de la toiture et les planches de rive du pignon ;

- que le choix du gris pour les menuiseries est étranger à la gamme de couleur du quartier majoritairement blanc ou brun lasure ;
- que, de plus, les nouvelles corniches du projet ne s'alignent pas sur celles des 3 autres maisons ;
- que la parcelle est en zone de liaison écologique ;
- que le projet doit être étudié en vue de maintenir cette caractéristique et proposer des aménagements en conséquence ;
- que la parcelle se situe dans une zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement ;
- que les modifications et extensions proposées doivent s'accompagner d'une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récolte, réutilisation à des fins domestiques autres que le seul arrosage -WC, laverie, entretien-, infiltration, évapotranspiration) ;
- que le projet devrait proposer des habitats pour les espaces « Natura 2000 » présents dans la zone ;
- que l'ensemble du projet est trop massif, présente trop de dérogations et rompt l'équilibre de l'ensemble des maisons ;
- que le projet ne s'intègre pas dans son environnement bâti ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu les 9 réclamations introduites dont une pétition comprenant 19 signatures durant l'enquête publique et concernant :

- l'ampleur de l'extension/annexe arrière sur deux niveaux ;
- la nouvelle chambre au 2ème étage qui donne à l'extension une hauteur de 6m entraînant des nuisances (perte ensoleillement, intimité, vue, etc.) ;
- le non-respect des conditions spéciales du cahier des charges (clause 3 : potentielles constructions sur le jardin) ;
- la fenêtre latérale au 1er étage donnant sur le bien sis au n°39 ;
- la terrasse arrière à l'étage avec vue sur tous les voisins ;
- la taille de la lucarne arrière (hauteur et profondeur) ;
- le non-alignement des corniches avec celles du reste de l'ensemble de maisons ;
- le non-alignement de la façade avant avec celles du reste de l'ensemble de maisons ;
- la lucarne dans le versant avant qui comprend un balcon, ce qui change radicalement la façade du bâtiment ;
- le non-respect des 3m de distance de séparation avec la limite mitoyenne de gauche avec le voisin sis au n°39 (à cause de l'abri pour vélo et de la nouvelle isolation) ;
- la création d'une grande baie vitrée (latérale) au rez-de-chaussée de l'extension ;
- la lucarne à l'arrière est trop imposante au niveau de ses dimensions ;

Considérant :

- qu'il reçoit de ce qui précède, que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme**

**Les dérogations à l'article 6 (profil toiture et lucarne), chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La dérogation au point A3, c (implantation en zone latérale) du Règlement communal d'Urbanisme Zoné est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Les membres

La Commission,

Le Président,

Commission de Concertation du 24.11.2022