

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 février 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
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Madame Inge VAN DEN CRUYSE
 - 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 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 Karine STERU
- sur la propriété sise : Avenue de la Perspective 29
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, étendre et aménager une 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 que 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Madame Karine STERU
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Martin de RADIGUES, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Anna LUYPAERT et Madame Marilyn GOOSSENS
 - Monsieur Patrick MAILLARD

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser, à étendre et à aménager l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière par la pose d'un châssis sous le balcon du 1^{er} étage ;
 - l'extension du 1^{er} étage en façade arrière par la fermeture du balcon ;
 - le remplacement et la modification de la modénature de tous les châssis et des portes de garage et d'entrée ;
- que le projet porte sur :
 - l'aménagement de l'habitation unifamiliale pour une personne à mobilité réduite ;
 - la suppression du garage au rez-de-chaussée ;
 - l'aménagement d'un ascenseur pour desservir le rez-de-chaussée, le 1^{er} et le 2^e étage ;
 - la création d'un balcon au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - la rehausse du mur mitoyen gauche au niveau du balcon ;
 - l'extension au 1^e étage en façade arrière pour l'aménagement de l'ascenseur contre le mur mitoyen droit ;
 - la rehausse de la façade arrière au 2^e étage en partie gauche ;
 - la modification du versant de la toiture arrière en l'alignant au profil de la toiture mitoyenne droite ;
 - la rehausse du mur mitoyen gauche au niveau de la toiture arrière ;
 - la pose d'un bardage composite de ton clair et de ton foncé sur isolant en façade arrière ;
 - la création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;
 - la pose d'une brique sur isolant en façade avant ;
 - la création de 2 bow-window en façade avant au 1^{er} et 2^e étage, recouverts d'un bardage bois ;
 - la modification de la façade avant au niveau de sa composition des baies et de la porte d'entrée ;
 - la pose de panneaux solaires sur le versant avant de la toiture ;
 - l'aménagement de la zone de recul en une zone perméable et une pente d'accès vers la porte d'entrée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 3: implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 15cm maximum ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 1m34 ;
 - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 4, article 10: éléments en saillie sur la façade à rue ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le bow-window du 2^e étage dépasse le plan vertical tracé avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne gauche ;
 - cela permet de répondre à l'aménagement minimal de la salle de bain pour une personne à mobilité réduite ;
 - la dérogation est de 20cm et est minime ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10: éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation porte sur le séjour invité du rez-de-chaussée et du séjour du 1^{er} étage ;
 - l'éclairage naturel de la baie au rez-de-chaussée en façade arrière est maximale ;
 - l'accès au jardin est direct ;
 - le séjour invité sera occupé occasionnellement et la dérogation est minime ;
 - au niveau du séjour du 1^{er} étage, l'espace est ouvert sur tout l'étage afin de permettre un déplacement et une occupation optimale pour un usage en fauteuil roulant ;
 - l'apport de lumière naturelle est maximale ;
 - les qualités habitables de l'habitation ne sont pas remises en cause ;
- que le garage a été supprimé compte tenu du nouveau programme de l'habitation unifamiliale pour une personne à mobilité réduite ;
- que la façade avant a été entièrement modifiée ;
- que les nouveaux châssis et la porte d'entrée sont en aluminium de ton anthracite ;
- que la lucarne est revêtue d'un bardage en bois, similaire aux bow-window aux étages inférieurs ;
- que la zone de recul a été réaménagée pour l'accès en pente vers la porte d'entrée ;
- qu'une chambre d'ami a été aménagée sous combles afin de permettre l'accueil d'une aide à domicile ou d'une personne valide au vu du programme actuel ;
- que l'habitation ne fera jamais l'objet d'une division en 2 unités de logements ;
- que seule l'affectation d'une habitation unifamiliale est acceptée ;
- que les prescriptions du Code civil en matière de vues droites sont respectées pour le balcon du 1^{er} étage ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu les considérations environnementales :

- considérant que le projet maintient une citerne de récolte des eaux pluviales de 2000L :
 - qu'il y a lieu de préciser la réutilisation de celles-ci à des fins domestiques (WC, entretien, laverie...) et de prévoir la percolation du trop-plein dans le jardin afin de diminuer le rejet dans le réseau d'égouttage et d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;
- considérant que les lucarne avant et rehausse arrière projetées sont l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour lutter contre le déficit d'avifaune :
(https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf);

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Vu les 2 réclamations portant sur :

- la demande de ne pas toucher au toit et à la tabatière du n°27 (voisin mitoyen gauche) ;
- la peur de perte de lumière sur la terrasse au 1^{er} étage du voisin mitoyen gauche ;
- l'ampleur de l'impact sur le mitoyen droit ;
- l'impact des nouvelles constructions en terme de vue sur le voisin mitoyen droit ;
- l'importance des nuisances liées à l'exécution du chantier ;

Considérant que :

- le mur mitoyen gauche va être rehaussé en façade arrière au niveau de la toiture et du balcon du 1^{er} étage ;
- la tabatière ne fait pas partie de la demande étant située chez le voisin ;
- la façade arrière est orientée Nord ;
- le nouveau versant arrière s'aligne sur le versant mitoyen droit ;
- aucune extension ne dépasse le voisin mitoyen droit ;

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

Les dérogations à l'article 3, chapitre 2, à l'article 10, chapitre 4 du Titre I et à l'article 10 chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président


