

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 octobre 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Madame Marie-Zoé VAN HAEPEREN
 - 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

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 Fonctionnaire Délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de Saisine

- introduite par : Monsieur Farouk YOSUFI
- sur la propriété sise : Rue David Van Bever 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser la division de l'habitation unifamiliale en 2 unités et étendre l'immeuble mitoyen

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Nicolas IACOBELLIS, 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 parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la division d'une habitation unifamiliale en 2 logements et l'extension de l'immeuble ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- en application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - Prescription particulière 21 : Modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 16/08/2022 et portant la référence: T.2022.0726/1, auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant qu'un logement une chambre prend place au rez-de-chaussée et un duplex 2 chambres au 1^{er} étage et sous-toiture ;

Considérant qu'en situation de fait, les 2 logements n'offrent pas un confort adapté aux conditions de vie actuelles, que les WC sont à l'extérieur de l'habitation et la douche dans la cuisine ;

Considérant que dans le premier logement, le salon est fusionné à la salle à manger et à la cuisine, qu'une grande baie vitrée permet un éclairage optimal de l'espace, que toutefois l'éclairage naturel du séjour et de la chambre est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que le séjour à une superficie de 28.7m² alors que les ouvertures permettent un éclairage d'une surface de 26m², que la chambre à une surface de 14.4m² alors que ses baies permettent un éclairage d'une superficie de 13m², que ces dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant qu'un WC séparé et une salle de bain sont créés par l'adjonction d'une petite extension à l'arrière sans augmenter la profondeur de construction, que le WC est bien séparé du séjour par un sas, que le jardin dispose de plus de 50% de pleine terre ;

Considérant que dans le deuxième logement, le salon est fusionné à la salle à manger et à la cuisine, qu'une grande baie vitrée et une coupole permettent une entrée de lumière naturelle conforme à la réglementation ;

Considérant qu'un WC séparé, une salle de bain et une buanderie sont créés par l'adjonction d'une petite extension à l'arrière sans augmenter la profondeur de construction, que le WC est bien séparé du séjour par un sas ;

Considérant que la lucarne en toiture est agrandie afin d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre 1 ;

Considérant que cette lucarne est réalisée en zinc de teinte noir, qu'elle est visible en façade avant tout comme le châssis du rez-de-chaussée dont il est proposé la séparation en deux travées ;

Considérant que cette séparation ne correspond pas aux caractéristiques du bien, que les maisons voisines datant de la même période ont toutes une seule travée avec celle de l'entrée, qu'ainsi la travée unique doit être conservée (égale à la largeur de la baie existante du rez-de-chaussée);

Considérant que la lucarne en toiture doit être alignée à cette travée unique afin de s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'une citerne est existante et est fonctionnelle, qu'il convient d'en préciser la capacité et la réutilisation à des fins domestiques (wc, entretien, ...), ainsi que de prévoir le rejet du trop-plein sur la parcelle ;

Considérant qu'en séance l'architecte précise que la toiture de l'extension sera une toiture verte extensive ;

Considérant ainsi que le projet est conforme au bon aménagement des lieux, moyennant le respect des conditions suivantes ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Conserver la largeur de la baie existante au rez-de-chaussée de la façade avant et aligner la lucarne sur celle-ci.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

