

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 janvier 2024 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 : /
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : /
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, 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 Gwendoline OVERSACQ et Monsieur André-Marc DELHEZ
- sur la propriété sise : Avenue Van Crombrugge 163
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer 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 que 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Madame Gwendoline OVERSACQ et Monsieur André-Marc DELHEZ
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Delphine BIGONVILLE, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Bernard GILMONT
 - Madame Claire GILMONT-JANSSENS
 - Monsieur David BLACK
 - Monsieur Conor BLACK

DECIDE à huis clos :

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

Vu le permis d'urbanisme DB95/2015 concernant la construction de deux lucarnes et l'aménagement des combles de l'habitation unifamiliale mitoyenne octroyé le 22/04/2015 par le Collège des Bourgmestres et Echevins ;

Considérant :

- que le projet vise à étendre et à transformer l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 rez-de-jardin en façade arrière ;
 - la rehausse des 2 murs mitoyens ;
 - la modification de la cage d'escalier entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin ;
 - la modification de la cage d'escalier entre le rez-de-jardin et le 1^{er} étage ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - la pose d'enduit de ton blanc sur isolant en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse au niveau du jardin dans le prolongement de l'extension ;
 - la pose de panneaux solaires sur la toiture plate de l'extension en façade arrière ;
- 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 3,56 m et les murs mitoyens sont rehaussés pour atteindre une hauteur de 3,76 m par rapport au niveau du sol ;
 - cela est généré par la hauteur sous plafond intérieure de l'extension de 2,83 m ;
 - la poutre intérieure de reprise du mur de façade arrière a une hauteur sous plafond de 2,50 m et la hauteur sous plafond de la cuisine est de 2,55 m ;
 - qu'afin de diminuer la hauteur des rehausses des murs mitoyens, il y a lieu de proposer une hauteur sous plafond intérieure de 2,55 m pour l'extension et de réduire la rehausse des murs mitoyens à la hauteur de l'extension ; que la diminution des murs mitoyens est donc de 48 cm ;
 - avec cette diminution, la hauteur des murs mitoyens et de l'extension sera de 3,28 m ;
 - au vu des normes actuelles d'isolation et du respect de la prescription de la hauteur sous plafond minimale de 2,50 m conforme au R.R.U., la hauteur totale de l'extension de 3,28 m est acceptable ;
 - les 2 voisins mitoyens sont des habitations 3 façades et possèdent respectivement des annexes plus profondes et plus hautes que 3 m ;
 - l'extension permet, similairement aux 2 voisins mitoyens, de pouvoir agrandir le rez-de-jardin et d'améliorer l'habitabilité du bien ;
- que les réaménagements intérieurs augmentent les qualités habitables du bien ;
- que l'isolation de la façade arrière améliore les performances énergétiques du bien ;
- que les châssis de l'extension sont en aluminium laqué de ton blanc ;
- que la parcelle est de valeur biologique significative ;
- que le projet augmente la minéralisation de celle-ci ;
- que les panneaux solaires peuvent être placés sur le versant de la toiture arrière de l'habitation principale au profit d'une végétalisation ou du placement d'un matériau à albédo élevé du nouveau toit plat ;
- que le projet prévoit la récupération des eaux pluviales à des fins domestiques par la rénovation de la citerne existante ou l'installation d'une citerne neuve ;

- qu'il prévoit le rejet du trop-plein sur la parcelle ce qui est positif ; que, compte tenu de l'inclinaison légère du terrain, il y a lieu de prévoir un dispositif d'infiltration dans la partie arrière de la parcelle évitant le reflux vers le bâti existant ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2024 au 17/01/2024 ;

Vu les 3 réclamations portant sur :

- le rehausse du mur mitoyen ;
- la diminution de l'apport de lumière par la verrière (voisin de gauche) ;
- l'impression « d'enfermement » (voisin de gauche) ;
- l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- la remise en service de la citerne d'eau de pluie ;
- l'objection à la transformation ;
- une menace directe à l'étanchéité du toit et d'autres éléments de construction (voisin de droite) ;

Considérant que :

- le bien fait partie d'un ensemble de 3 habitations mitoyennes ;
- le projet est situé au milieu des 3 habitations et ne possèdent que 2 façades ;
- les 2 voisins mitoyens 3 façades présentent des extensions profondes de +/- 5 m à droite et de +/- 3,70 m à gauche avec chacun une extension moins profonde contre les mitoyens du n°163 ;
- les demandeurs souhaitent également agrandir leur rez-de-jardin ; la largeur de la parcelle ne permet pas de faire des retrait latéraux ; la construction contre les 2 murs mitoyens est la seule option envisageable ;
- les panneaux photovoltaïque auront un meilleur rendement sur la toiture à versant arrière de l'habitation principale ;
- l'utilisation de la citerne d'eau de pluie est conforme à la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- les travaux doivent être réalisés selon les règles de l'art de la construction ;

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

- proposer une hauteur sous plafond de 2,55 m pour l'extension ;
- réduire la rehausse des murs mitoyens de 48 cm afin d'atteindre une hauteur maximale de 3,28 m ;
- végétaliser la plateforme ou proposer un matériau à albédo élevé ;
- proposer un dispositif d'infiltration du trop-plein de la citerne en fond de terrain ;

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

La Commission,

Les membres,



Le Président,



Commission de Concertation du 25.01.2024