

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 Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - 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 Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 Benoît ROGGEMANS et Madame Nolwenn COZIGOU
- sur la propriété sise : Avenue Van Crombrughe 26
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre une 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 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 Nolwenn COZIGOU
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Najim BOARBI, 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 vise à étendre une maison 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 ;
- que le projet porte sur :
 - la démolition de la véranda existante au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - la rehausse de la toiture ;
 - la création d'une lucarne en façade avant ;
 - l'aménagement des combles en deux chambres et une salle de bain ;
 - la suppression des murets parallèles au trottoir de part et d'autre de l'accès au garage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 4: profondeur d'une construction mitoyenne ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'extension ne dépasse pas plus de 3m le voisin le moins profond ;
 - par contre, elle dépasse de +/- 1,20 m le voisin le plus profond ;
 - le mur mitoyen avec le voisin N° 28 (voisin le plus profond) dépasse déjà les constructions ;
 - celui-ci ne doit donc pas être modifié, ni en hauteur ni en profondeur pour accueillir la nouvelle extension ;
 - le mur mitoyen avec le voisin N° 24 (voisin le moins profond) dépasse également déjà les constructions ;
 - l'extension s'aligne en profondeur à ce mur mitoyen ;
 - il ne doit donc pas être modifié en profondeur ;
 - par contre, il devra être rehaussé d'une cinquantaine de centimètres ;
 - en conclusion, la modification des mitoyens est restreinte et l'extension s'inscrit en grande partie derrière les murs existants ;
 - l'impact pour les voisins sera donc limité ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 §1. 2 : Toiture - hauteur (extension en façade arrière au rez-de-chaussée) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - cette dérogation découle de la dérogation en profondeur de l'extension (article 4) ;
 - la hauteur de l'extension est de 3,20m par rapport au niveau fini intérieur ;
 - il s'agit d'une hauteur classique correspondant à une hauteur sous plafond confortable et l'épaisseur de la toiture plate ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 §2 : Toiture – lucarne (largeur de la lucarne en façade avant) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la largeur de la lucarne est de 5,30m ;
 - la largeur de la façade avant est de 6,50m ;
 - la lucarne dépasse donc les 2/3 de largeur autorisés par le RRU, soit 4,33m ;
 - elle reprend la même typologie que celle de la lucarne du voisin mitoyen (N°24), qui dépasse également les 2/3 de la largeur de la façade ;
 - les proportions en largeur seront donc similaires à celles du voisin N°24 ;
 - de plus, la hauteur de corniche du voisin mitoyen N°28 est plus haute de 1,70m en façade avant ;
 - la lucarne projetée va donc venir refermer un espace vide, situé entre deux mitoyens plus élevés ;
 - cette proposition est qualitative d'un point de vue volumétrique ;

- la largeur de la lucarne permettra d'aménager confortablement la salle de douche des combles et la chambre 4 ;
- que l'extension améliore le confort de vie au rez-de-chaussée ;
- qu'elle permet d'ouvrir largement le séjour sur le jardin ;
- qu'une coupole vitrée est présente dans la toiture plate de l'extension ;
- que celle-ci apportera de la lumière supplémentaire dans les pièces centrales ;
- qu'en façade avant, la toiture est rehaussée à la façon d'une toiture à mansarde avec lucarne ;
- que la partie inférieure de la mansarde et la lucarne sont prévus en bardage en ardoise fibrociment anthracite ;
- que la toiture est prévue en tuiles de terre cuite rouge/orange ;
- que la lucarne comprend 2 baies vitrées ;
- qu'une partie pleine est présente entre ces deux baies vitrées ;
- qu'il serait plus qualitatif de vitrer entièrement la façade avant de la lucarne pour alléger celle-ci d'un point de vue esthétique ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir une façade de lucarne vitrée sur toute sa largeur (en dehors des 30cm latéraux) en situation projetée ;
- que la façade arrière est plus basse et moins profonde que les deux voisins mitoyens en situation existante ;
- que la façade arrière est rehaussée d'un étage complet, soit de 2,23m en situation projetée ;
- que la corniche en façade arrière sera 0,22m plus haute que celle du voisin N°28 et 1,05m plus haute que celle du voisin N°24 ;
- que la façade arrière est en retrait par rapport aux deux voisins ;
- que la hauteur de la façade arrière s'inscrit dans le gabarit des bâtiments avoisinants en situation projetée ;
- que la rehausse de la toiture et la création d'une lucarne en façade avant permettent d'aménager une salle de douche et deux chambres dans les combles ;
- que la maison comprend 5 chambres en situation projetée ;
- que les murets parallèles au trottoir, de part et d'autre de l'accès au garage, sont supprimés en situation projetée ;
- que la haie située de part et d'autre de l'accès au garage sera prolongée jusqu'au trottoir en situation projetée ;
- qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle ;
- que les châssis existants sont en PVC blanc ;
- qu'il y a lieu de remplacer ceux-ci par du bois ou de l'aluminium lors du prochain remplacement des châssis ;
- que la porte d'entrée et la porte de garage sont en aluminium blanc en situation existante (inchangé) ;
- que les châssis prévus dans la lucarne sont en bois peint en blanc ;
- que le nouveau châssis prévu dans l'extension en façade arrière est en aluminium blanc ;
- que le projet s'intègre au bâti environnant ;
- que le projet augmente la superficie minéralisée de la parcelle située en zone de liaison du réseau écologique bruxellois ;
- qu'il convient de végétaliser la toiture plate de l'extension de manière semi-intensive ;
- que le projet est l'occasion de proposer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (temporisation, infiltration, évapotranspiration) et d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, entretien, laverie,...) ;
- qu'il convient d'étudier la déconnexion des eaux pluviales du réseau d'égouttage ;

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 :

- prévoir une façade de lucarne vitrée sur toute sa largeur (en dehors des 30cm latéraux) en situation projetée ;
- végétaliser la toiture plate de l'extension ;
- proposer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
- proposer un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6 §1. 2°, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

Les membres,

La Commission,

Le Président,

